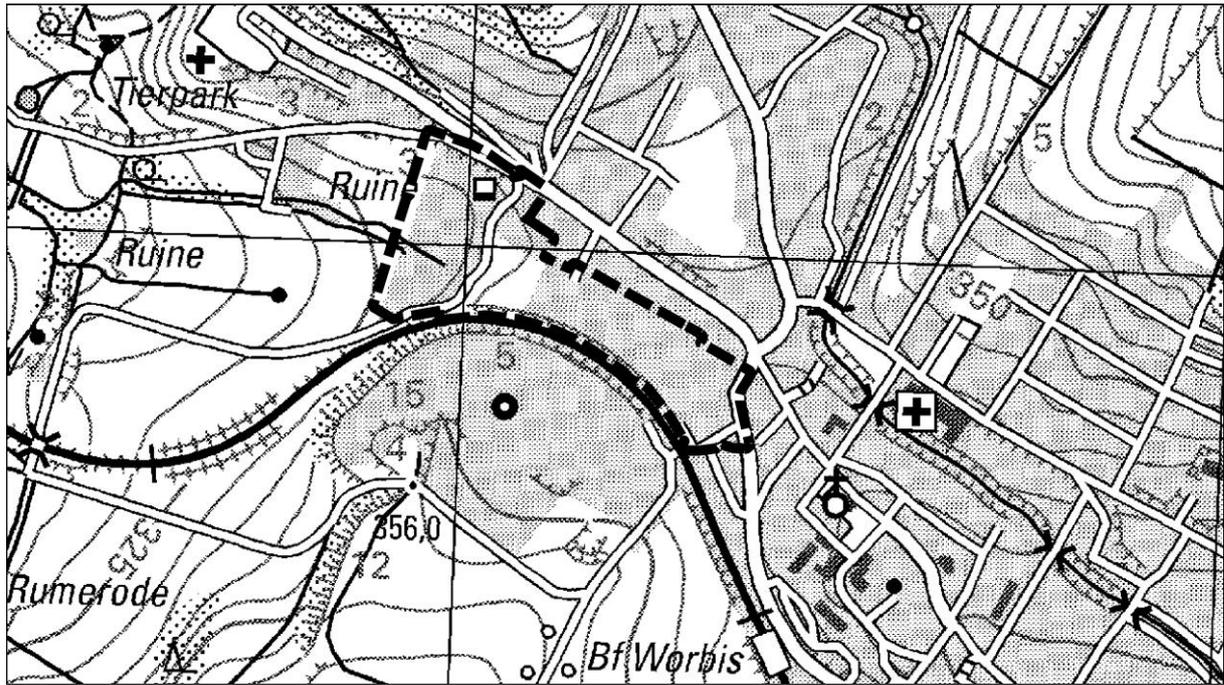


Übersichtskarte Maßstab 1:10000



Projekt:

Stadt Leinefelde-Worbis

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9
„Hinter den Tannenhöfen“, Ortsteil Worbis

Auftraggeber

Stadt Leinefelde-Worbis
Leinefelde
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Betreuung:



Stadt Leinefelde-Worbis

Leinefelde-Worbis, den 29.06.2020

(Unterschrift)

Dokument:

Begründung

Projektstand:

Satzung

Änderungsdienst

aufgestellt / geändert / fertig gestellt			geprüft			freigegeben		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
11.05.2009	C. Märker		12.05.2009	D. Puche		19.05.2009	D. Puche	
10.09.2009	D. Puche		10.09.2009	D. Puche		10.09.2009	D. Puche	
26.06.2020	A. Stitz		26.06.2020	A. Stitz		26.06.2020	A. Stitz	
29.06.2020	A. Stitz		29.06.2020	A. Stitz		29.06.2020	A. Stitz	

planungsgruppe lange puche gmbh | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim | Tel: 05551 9822-0 | Fax: 05551 9822-22 | Mail: info@pglp.de | Web: www.pglp.de
Planungsbüro Brudniok | Gotteslager 3c | 37081 Göttingen | Tel: 0551 6345600 | Fax: 0551 6345606 | Mail: info@hajobrudniok.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A. BEGRÜNDUNG	1
1. VORBEMERKUNGEN	1
2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
4. URFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
6. EINGRIFFSREGELUNG	11
7. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN	12
TEIL B UMWELTBERICHT	13

Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich des Aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter den Tannhöfen“, OT Worbis (Quelle: CAIGOS Stand: 26.06.2020)

Abb.2: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde-Worbis im Bereich des Ortsteil Worbis

Abb.3: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 9 „Hinter den Tannhöfen, Ortsteil Worbis (Urfassung 21.02.1997)

Teil A. Begründung

1. VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlage

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)

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

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. Teil I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl 2014, S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)

5. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. ThürKO in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04. 2017 (GVBl. S. 91)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.V. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

7. Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), Thür. Gesetz für Natur u. Landschaft (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)

8. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.201 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.201

9. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. 08 2009 (GVBl. Nr. 11, S. 648)

10. BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274)

11. Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), Thüringer Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465, GVBl. S.562), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574, 584)
Alle Rechtsgrundlagen jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich

Der Urbebauungsplan wird im Norden durch die Duderstädter Straße bzw. durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Duderstädter Straße, im Osten durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die stillgelegte Trasse der Bahnstrecke Teistungen – Leinefelde und im Westen, hinter den letzten bestehenden Gewerbegebäuden, abgegrenzt. Der Geltungsbereich der Aufhebung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Er wird insofern in Gänze aufgehoben. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung der Aufhebungssatzung. Die Urfassung des Bebauungsplanes wurde zeichnerisch auf der Planzeichnung übernommen.



Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich des Aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Hinter den Tannhöfen“, OT Worbis (Quelle: CAIGOS Stand: 26.06.2020)

2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Planungsanlass

Ziel des Bebauungsplanes war es, das gewerblich genutzte Stadtquartier städtebaulich zu ordnen und durch Erschließungsmaßnahmen die Ansiedlung von Investoren zu ermöglichen. Bis heute sind allerdings keine Erschließungsmaßnahmen umgesetzt worden. Stattdessen liegen inzwischen Bauanträge ansässiger Firmen vor, deren Bauweise nichtmehr mittels Befreiungsantrag stattgegeben werden kann. Diesen Absichten stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen.

Es wird davon ausgegangen, dass die für die Firmenerweiterungen notwendigen Genehmigungen im Rahmen von § 34 BauGB erteilt werden können. Sollte sich Ordnungsbedarf z.B. bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Belange ergeben, so wird unter Umständen eine anschließende neue Bauleitplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst ein Planungserfordernis in Bezug auf die Erschließung und Neuordnung des Gebietes nicht mehr gegeben. Der Bebauungsplan wird daher aufgehoben.

Allgemeine Ziele und Zwecke

- Im Quartier sollen zwei Investitionsvorhaben bestehender Gewerbebetriebe umgesetzt werden. Dadurch wird die Besiedlung weitgehend abgeschlossen.
- Die ursprünglich beabsichtigte Anlegung einer Erschließungsstraße wird nicht mehr benötigt, weil nach Umsetzung der Investitionsvorhaben sämtliche Baugrundstücke durch die internen Verkehrswege der Firmen erschlossen sind.
- Den Neubau / Erweiterung einer Gewerbehalle mit abweichenden Gebäudehöhen gegenüber den Textl. Festsetzungen des B-Planes zu ermöglichen.
- Weil der Erschließungsauftrag des Bebauungsplanes entfällt und die Lage der geplanten Erschließungsstraße den Investitionsvorhaben im Wege steht, besteht kein Planungserfordernis mehr. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Hinter den Tannenhöfen“, Worbis wird daher aufgehoben.

Planungsalternativen

Die Frage nach räumlichen Planungsalternativen stellt sich nicht, da sich die Zielsetzung klar auf die Rücknahme der ursprünglichen Erschließungsabsicht im Bebauungsplan bezieht.

Methodisch wäre auch eine Änderung des Bebauungsplanes denkbar, durch welche die Investitionsabsichten vorbereitet werden könnten. Allerdings war es das Hauptziel des Bebauungsplanes, die noch nicht bebauten Flächen zu erschließen und so die Ansiedlung weiterer Unternehmen vorzubereiten. Mit der Umsetzung der geplanten Investitionsvorhaben entfällt dieses Ziel. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann auch ohne Bebauungsplan gewährleistet werden. Ein Planungserfordernis ist nicht mehr erkennbar.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan Nordthüringen 2004 / Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Leinefelde-Worbis ist Mittelzentrum. Dementsprechend werden hier die Güter und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf vorgehalten. In Leinefelde-Worbis treffen sich zwei landesweite Entwicklungsachsen. In Ost-West-Richtung verläuft entlang der A 38 die Entwicklungsachse Nordhausen – Südniedersachsen – Nordhessen. Aus Süden kommt in Leinefelde-Worbis die Entwicklungsachse von Erfurt über Mühlhausen entlang der B 247 an.

In der ostwestlich verlaufenden Entwicklungsachse liegt des Weiteren eine europäisch bedeutsame Schienenverbindung, die den Wirtschaftsraum Kassel/Göttingen mit dem Wirtschaftsraum Halle/Leipzig verbindet. Bezüglich der Freiraumstruktur dominieren im Landschaftsraum nördlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für die Landwirtschaft und im Landschaftsraum südlich von Leinefelde-Worbis die Bedeutung für Tourismus und Erholung. Letzteres ist teilweise überlagert durch ein Hauptverbreitungsgebiet oberflächennaher mineralischer Rohstoffe.

Die Entwicklung in Leinefelde-Worbis soll vorrangig auf Wohnen, Gewerbe und Fremdenverkehr ausgerichtet werden. Raumwirksame struktur- und regionalpolitische Investitionen sollen sich an der Raumstruktur des Landes (Zentrale-Orte-System, Raumkategorien und Entwicklungsachsen) orientieren.

Die Ziele der Landesentwicklungsplanung Nordthüringen werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen 1999

Worbis ist ringsum von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft umgeben. Großräumig ist dies das Gebiet 10 „Ohmgebirge, Harzvorland“. Kleinräumig sind dies westlich von Worbis das Gebiet 12 „Hahleau“ und östlich von Worbis „offen zu haltende Freiräume zwischen den Siedlungen“. Südlich von Worbis verdichtet sich letztere Darstellung zu einer Grünzäsur in Richtung Breitenbach.

Alle nicht bewaldeten Bereiche um Worbis sind als Vorbehaltsgebiete zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel gekennzeichnet. Südöstlich der Ortslage ist dieser Nutzungsanspruch sogar als Vorranggebiet dargestellt.

Bis auf den südlichen Bereich ist Worbis in ein großflächiges Vorbehaltsgebiet für Fremdenverkehr und Erholung eingebettet.

An Infrastruktureinrichtungen sind gekennzeichnet die (stillgelegte) Schienenverbindung von Leinefelde nach Duderstadt und als regionale Straßenverbindung die B 247 bzw. deren Verlauf als geplante Ortsumgehung.

Für die Siedlungsentwicklung ist ein ausgedehntes Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand und ein ausgedehntes Gewerbe- und Industriegebiet am südlichen Ortsrand sowie ein kleineres Gewerbe- und Industriegebiet am westlichen Ortsrand dargestellt.

Als weitere Infrastruktureinrichtung ist die in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet verlaufende 110 kV Hochspannungsleitung gekennzeichnet.

Bewertung

Der Aufhebungsbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Hier sind keine konkurrierenden Nutzungsansprüche aus der Raumordnung und Landesplanung erkennbar.

Stadtentwicklungskonzept 2006

Das Stadtentwicklungskonzept kennzeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bis auf zwei Wohngebäude sind sämtliche Gebäude gewerblich genutzt. Als Konflikt wird die Lage der Hahlequelle am westlichen Plangebietsrand mit Neuordnungsbedarf erkannt. Hier liegt der Ausgangspunkt des westlich anschließenden besonderen Naturraumes der Hahleau.

Für das Gewerbegebiet wird ein städtebaulicher Aktualisierungsbedarf in Bezug auf die Erschließung gesehen. Dadurch soll eine Verbesserung der Funktion und Nutzung des Gewerbebestandes erreicht werden.

Bewertung

Der Bebauungsplan hat entsprechend den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes eine interne Verkehrsverbindung zur Verbesserung der Funktion und Nutzung des Gewerbebestandes vorgesehen. Eine Umsetzung ist nun nicht mehr erforderlich, weil das Gewerbegebiet durch die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe abschließend besiedelt wird. Die Funktionalität wird durch betriebsinterne Erschließungsmaßnahmen sichergestellt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Quartier als gewerbliche Baufläche dar. Dies setzt sich südlich der ehemaligen Bahntrasse fort. Im Norden ist zwischen der gewerblichen Baufläche und der Duderstädter Straße entsprechend der dort vorhandenen Realnutzung eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten entlang der Bahnhofstraße ist eine gemischte Baufläche ausgewiesen. Östlich wird sich an die gewerbliche Baufläche nach der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tierpark (Bärenpark Worbis) anschließen (Änderungsbereich Worbis 1). Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2015 abgeschlossen.

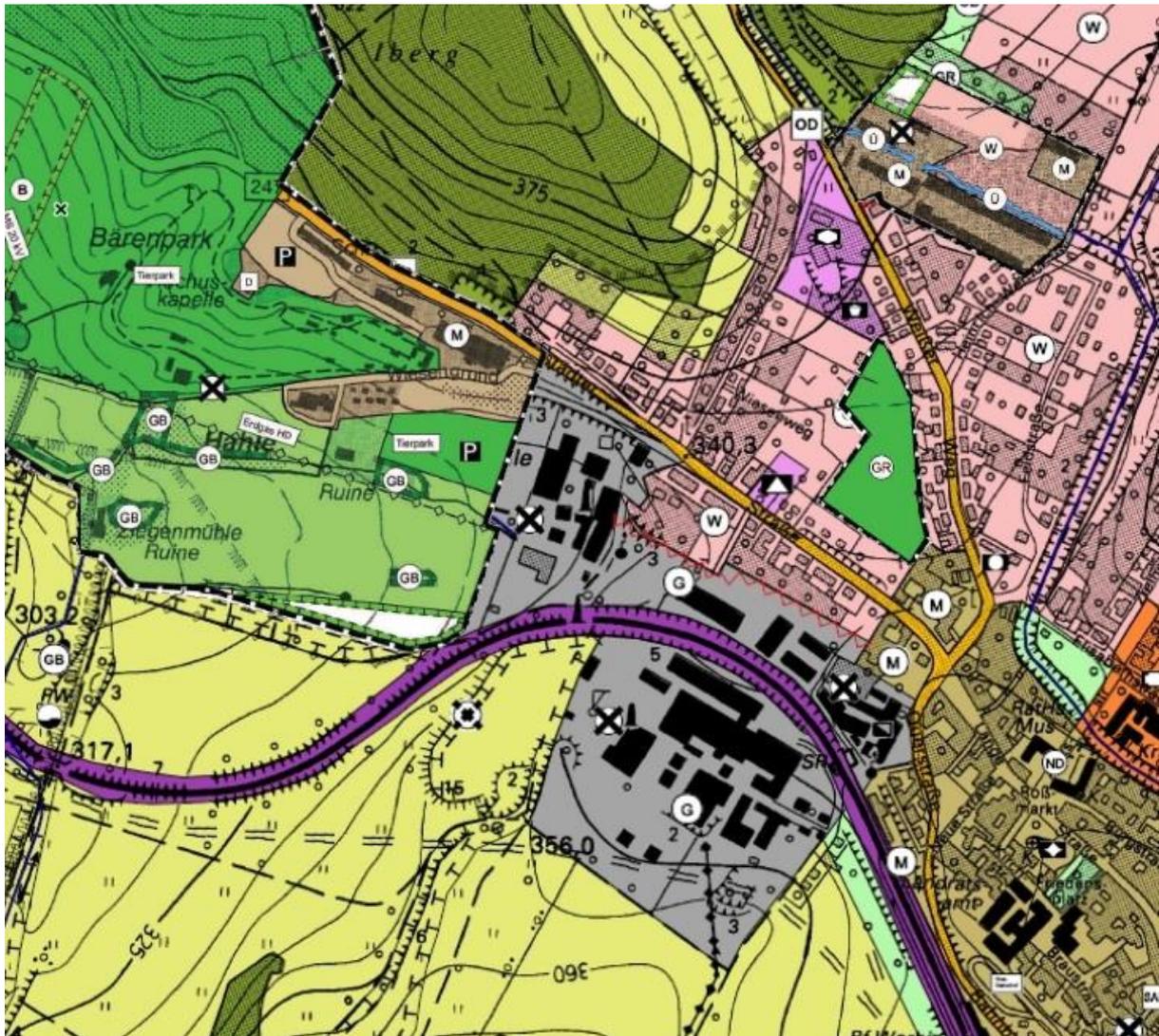


Abb.2: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Leinefelde-Worbis im Bereich des Ortsteil Worbis

Bewertung

Der Bebauungsplan ist mit der Festsetzung von Gewerbegebieten und zu einem geringen Teil auch Mischgebieten aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Realnutzung entspricht diesen Festsetzungen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird daher die Eigenart des Quartiers nach wie vor gewerblich geprägt sein.

4. URFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES

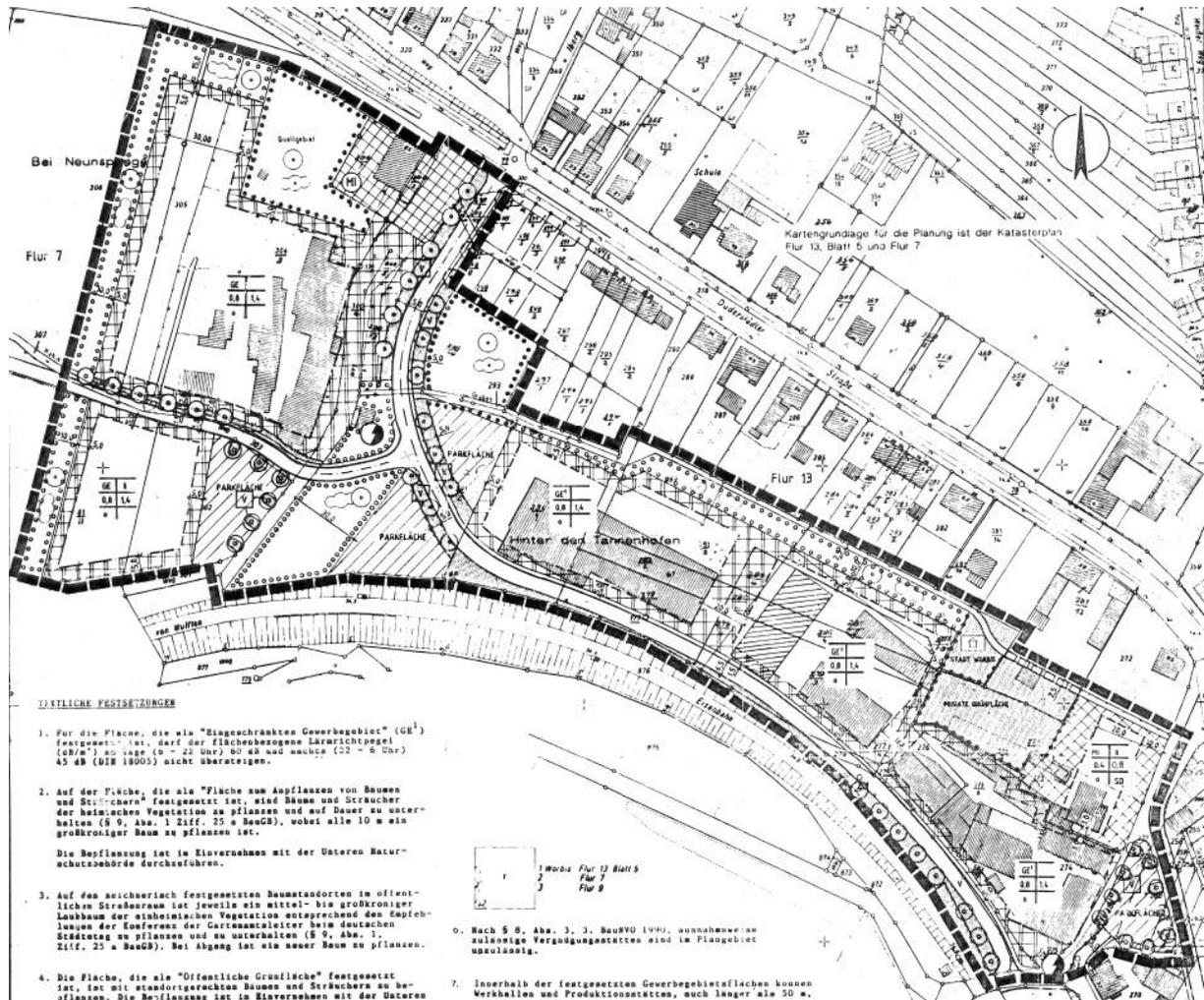


Abb.3: Auszug Planzeichnung B-Plan Nr. 9 „Hinter den Tannhöfen, Ortsteil Worbis (Urfassung 21.02.1997)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1996 aufgestellt. Er wurde am 21.02.1997 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich. Hauptziel des Bebauungsplanes war es, die verkehrliche Erschließung des Gebietes und insbesondere der noch nicht bebauten Flächen sicherzustellen. Darüber hinaus sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter den Aspekten des Immissionsschutzes gewährleistet werden.

Dementsprechend sind die Gewerbegebiete im unmittelbaren Anschluss an die nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete in ihrer Emissionstätigkeit eingeschränkt worden. In der Festsetzung heißt es, dass der flächenbezogene Lärmrichtpegel (dB/qm) am Tage 60 dB und nachts 45 dB nicht übersteigen darf. Die weiter entfernt liegenden Gewerbegebiete im Westen des Plangebietes sind in ihrer Emissionstätigkeit nicht weitere eingeschränkt worden.

Zwei Wohngebäude, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Duderstädter Straße und an der Bahnhofstraße liegen, sind als Mischgebiete festgesetzt. Im östlichen Mischgebiet wird das Maß der

baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschosflächenzahl von 0,8 und die Zahl von 2 Vollgeschossen bestimmt. Für das westliche Mischgebiet ist kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegebiete wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschosflächenzahl von 1,4 bestimmt. Generell gilt eine Traufhöhe von maximal 7,50 m. Im südwestlichen Gewerbegebiet ist darüber hinaus eine Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Gebäude dürfen demnach in der Regel nicht länger als 50 m sein und müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Für Werkhallen und Produktionsstätten in den Gewerbegebieten lässt der Bebauungsplan allerdings auch Gebäudelängen von über 50 m zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in der Regel eng am Gebäudebestand. Um ausreichend Platz für die geplante Erschließungsstraße zu haben, werden die dort bestehenden Gebäudefassaden nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen erfasst, genießen aber Bestandsschutz. Entwicklungsflächen bestehen lediglich in den Gewerbegebieten im Osten des Plangebietes, die aber mittlerweile bereits bebaut sind. Im östlichen Mischgebiet wird durch die überbaubare Grundstücksfläche ein weiterer Bauplatz definiert.

Örtliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkfläche fest. Bei der Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine Neutrassierung der Neunspringer Straße mit einer Verlegung des Anschlusses an die Duderstädter Straße und deren Verlängerung nach Westen bis zum Anschluss an die Querstraße/Bahnhofstraße. Angebunden wird ein bestehender Wirtschaftsweg zur Hahleau. Im zentralen Bereich und an der Querstraße sind insgesamt vier Parkflächen festgesetzt.

Sonstiges

Das Begrünungskonzept sieht eine Straßenbegleitende Baumpflanzung, Pflanzstreifen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze, eine größere Pflanzfläche am südwestlichen Plangebietsrand sowie den Schutz und die Erhaltung der Hahlequelle vor.

Im Plangebiet gibt es zwei Altstandorte, die in der Altlastenverdachtsflächendatei erfasst und die altlastenrelevant sind. Eine Kennzeichnung der Flächen wurde nicht vorgenommen.

5. AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Geordnete städtebauliche Entwicklung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich das Quartier in Zukunft als planungsrechtlicher Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB darstellen, da es weitgehend besiedelt ist. Die noch nicht bebauten Bereiche werden sich als Baulücken darstellen. Die Eigenart der näheren Umgebung ist eindeutig gewerblich geprägt. Weil das Gebiet weitgehend besiedelt ist, kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes auf Grundlage des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 1 BauGB sichergestellt werden. Sollte sich im Zusammenhang mit der Umsetzung der zwei geplanten Investitionsvorhaben ein Planungserfordernis ergeben, so wird ein darauf abgestimmter Folgebebauungsplan aufgestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden Rahmen setzend durch die vorhandene Bebauung vorgegeben. So sind zwar große Gebäude möglich, diese werden aber immer wieder durch seitliche Grenzabstände unterbrochen. Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken ist sehr unterschiedlich. Sie reicht von einer straßennahen Bebauung bis zu einer Hinterliegerbebauung. Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich daher eine größtmögliche Flexibilität.

Weil sich Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 bezüglich ihrer Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen, sind auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes ausreichende Steuerungsmöglichkeiten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Erschließung

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes wird die geplante Erschließungsstraße nicht mehr gebaut. Da das Plangebiet im Wesentlichen durch zwei Firmenkomplexe genutzt wird, ist eine solche Straße ohnehin nicht mehr notwendig. Der westliche Gewerbekomplex wird direkt von der Duderstädter Straße bzw. der davon abzweigenden Neunspringer Straße erschlossen. Der östliche Gewerbekomplex ist an die Querstraße angeschlossen, für die bereits ein verkehrsgerechter Ausbau und Anschluss an die Bahnhofstraße erfolgt ist.

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

Das Gleiche gilt für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Die Erschließung der bereits bebauten Flächen ist gesichert. Die Entwicklungsflächen können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen auch die teilweise festgesetzten Einschränkungen bezüglich der Emissionstätigkeit. Es wäre ohnehin in jedem Einzelfall ein Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit bezüglich der schutzwürdigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet erforderlich gewesen. An dieser Notwendigkeit wird sich auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nichts ändern.

Insofern wird im Rahmen jeder einzelnen Baugenehmigung nachzuweisen sein, dass die schalltechnischen Orientierungswerte im angrenzenden Wohngebiet nicht überschritten werden. Damit bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes gewahrt.

Ortsbild

Aufgrund der starken gewerblichen Prägung und der heterogenen städtebaulichen Struktur sind keine besonderen Qualitäten bezüglich des Ortsbildes im Quartier erkennbar. Dennoch setzt der Bebauungsplan eine Höhenbeschränkung und eine, wenn auch moderate Farbvorschrift (gedeckte architekturtypische Farben) für die Gebäude fest.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich als Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung in Zukunft nach dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung. Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude darf ohnehin nach den Bestimmungen der Landesbauordnung nicht verunstaltend wirken. Insofern werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

6. EINGRIFFSREGELUNG

In der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Würdigung der landschaftspflegerischen Belange vorgenommen worden. Da es sich um ein weit gehend besiedeltes Gebiet handelt, wird der Schluss gezogen, dass der durch die beabsichtigte Planung vorgesehene Eingriff in den Naturhaushalt nicht so groß ist, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Um das Plangebiet zu gliedern und das nördlich angrenzende Wohngebiet von der gewerblichen Nutzung abzuschirmen, trifft der Bebauungsplan dennoch entsprechende Festsetzungen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der in der Vergangenheit erteilten privaten Baugenehmigungen entsprechende Auflagen zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gemacht worden sind. Ausgleichspflichtige öffentliche Baumaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht durchgeführt worden. Dementsprechend sind auch keine

Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt worden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes verhält sich daher bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft bilanzneutral. Es wird davon ausgegangen, dass bei zukünftigen Bauvorhaben im Quartier ein Ausgleich der Eingriffe im Rahmen der Genehmigungsverfahren bewertet und auferlegt wird.

Trotz alledem erklärt sich die Stadt Leinefelde-Worbis mittels einer Verpflichtungserklärung bereit, noch nicht umgesetzte A/E Kompensationsmaßnahmen des B-Plan Nr. 9 „Hinter den Tannhöfen“, OT Worbis noch im Stadtgebiet umzusetzen bzw. etwaige Flächenäquivalente vom landkreiseigenen Ökoflächenpool abzukaufen.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE, KOSTEN

In der Begründung zum Urbebauungsplan ist eine Plangebietsgröße von 5,25 ha angegeben. Nach Übertragung des räumlichen Geltungsbereiches auf die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) stellt sich diese Angabe als nicht richtig heraus. Das Plangebiet ist größer als ursprünglich angegeben.

Plangebietsgröße des Urbebauungsplanes	6,195 ha
Größe des Aufhebungsbereiches	6,195 ha

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

Leinefelde-Worbis, den 29.06.2020

Stadt Leinefelde-Worbis
Der Bürgermeister

Teil B Umweltbericht

Die Vorschriften des Baugesetzbuches gelten auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Da die Aufhebung im Normalverfahren durchzuführen ist, findet auch § 2 Abs. 4 BauGB Anwendung. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu in jedem Einzelfall fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall kommt die Stadt Leinefelde-Worbis zu dem Schluss, dass keine Belange des Umweltschutzes betroffen sind und dass daher keine Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen möglich ist. Es wird daher auf einen Umweltbericht verzichtet.

Leinefelde-Worbis, den 29.06.2020

Stadt Leinefelde-Worbis
Der Bürgermeister