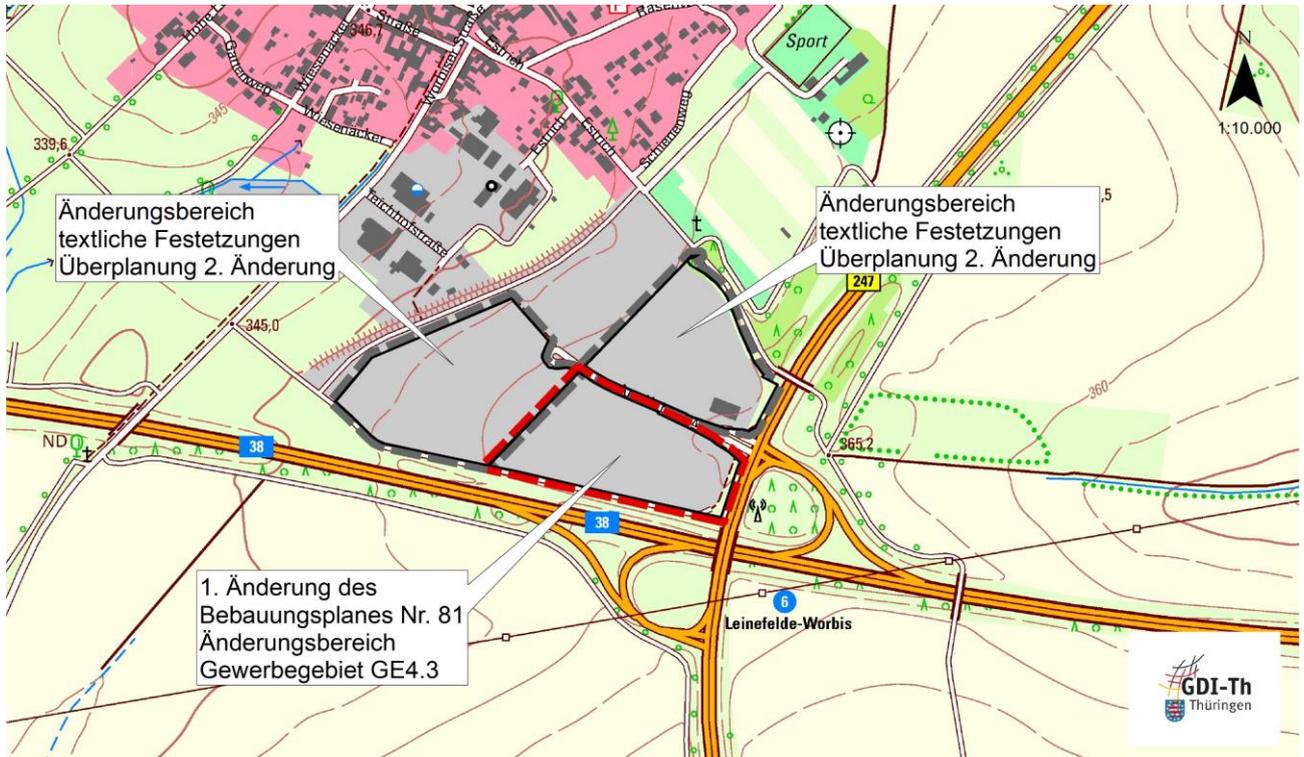


Stadt Leinefelde-Worbis

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB



Begründung

Entwurf

Stand: 06.06.2024

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

549 BP Begründung 2-a

IMPRESSUM:

Projekt:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81
„Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach

Projektnummer:

549 BP Begründung 2-a

Kommune:

Stadt Leinefelde-Worbis
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Jeremia Gessner, M.Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher
Annika Beushausen, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Änderungsanlass	2
2.2	Umfang der Änderung	3
2.2.1	Bereich des Gewerbegebiets GE4.3 (Geltungsbereich 1)	3
2.2.2	Bereich der Industriegebiete GI1 und GI2 (Geltungsbereich 2)	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes	4
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	5
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	6
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung	8
3.4	Einzelhandelsentwicklungskonzeption	8
4	Prüfung von Planungsalternativen	9
5	Städtebauliches Konzept	10
6	Festsetzungen	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.1.1	Industriegebiete (GI1 und GI2)	11
6.1.2	Gewerbegebiet (GE4.3)	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.1	Höhe baulicher Anlagen	15
6.2.1.1	Grundsatz	15
6.2.1.2	Ausnahmen (§ 16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)	15
6.3	Sonstige Festsetzung	16
6.3.1	Immissionsschutz	16
6.4	Geltungsbereiche	17
7	Örtliche Bauvorschriften	17
7.1	Geltungsbereich	17
7.2	Werbeanlagen	18
7.3	Ordnungswidrigkeiten	18



8	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	18
8.1	Nutzungen	18
8.2	Erschließung und Verkehr	19
8.3	Ver- und Entsorgung des Gebietes	19
9	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	19
9.1	Umweltbelange	19
9.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
9.3	Artenschutzrechtliche Einschätzung	21
9.4	Bewertung der Eingriffsintensität	21
10	Hinweise	22
11	Städtebauliche Werte, Kosten	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild mit Lage der Änderungsbereiche der 1. Änderung (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz TLUBN)	5
Abbildung 2	Regionalplan Nordthüringen (Quelle: Freistaat Thüringen)	6
Abbildung 3	Entwurf Regionalplan Nordthüringen 2018 (Quelle: Freistaat Thüringen)	7
Abbildung 4	Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis (2. Änderung aus dem Jahr 2015) (Quelle: Planungsgruppe Puche)	7
Abbildung 5	Darstellung der Änderungsbereiche im Ur-Bebauungsplan (Quelle: Planungsgruppe Puche)	10
Abbildung 6	Auflistung der zentrenrelevanten bzw. nicht-relevanten Sortimente (Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis – Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013/14)	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Bewertung der Betroffenheit von Umweltbelangen	20
Tabelle 2	Flächenbilanz	22

ANLAGE

Anlage 1	Dr. Landmann & Partner 2023: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis: Fortschreibung des Einzelhandels und Zentrenkonzepts aus 2013/14
----------	---

1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, wurde bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2023 erstmalig geändert. Die 1. Änderung wird nach der 2. Änderung rechtskräftig. Es ist darauf hinzuweisen, dass die 1. Änderung die 2. Änderung überplant.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes nur einzelne Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes überplant und darstellt, ist bei Informationsbedarf sowie zur Beurteilung von Vorhaben stets auch die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, heranzuziehen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl, S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321),
- das BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 202).

1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 25.09.2023 den Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, gefasst. Die Grundzüge der Planung werden von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am _____. dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung bzw. Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichungsfrist bzw. die Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom _____. bis einschließlich _____. durchgeführt.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Stadtrat der der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, wurde im Jahr 2016 aufgestellt. Zwischenzeitlich wurden die Erschließungsanlagen erstellt und es haben sich nur wenig Betriebe in dem Bereich angesiedelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes hatte der Fördermittelgeber seiner Zeit eine besonders eng formulierte Nutzungsabgrenzung gefordert. Dadurch blieben jedoch viele neue Ansiedlungen aus. Nach einer Abstimmung mit dem Fördermittelgeber wurde sich nun geeinigt, dass die Nutzungsabgrenzung für die Industriegebiete GI1 und GI2 auf die gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gebietstypisierung zurückgeführt werden soll. Darüber hinaus soll das GI3 zukünftig zu einem Gewerbegebiet (GE4.3) geändert werden, um weitere Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, dort zu ermöglichen und die Ansiedlung von Unternehmen voranzubringen. Bei der Änderung soll das zwischenzeitlich eingeführte Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Leinefelde-Worbis berücksichtigt werden. Zu diesem Zweck ist der Bebauungsplan zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Änderung nicht die Grundzüge der Planung berührt. Der Charakter des Industriegebiets wird durch die Änderung nicht eingeschränkt bzw. sinnvoll durch ein Gewerbegebiet mit weiteren Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, erweitert. Insgesamt wird durch die Änderung allein der zulässige Nutzungskatalog erweitert, was zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nach sich zieht. Insgesamt ist im Bereich des bisherigen GI3 und zukünftigen GE4.3 eine Gewerbegebietstypische Entwicklung mit Schnellrestaurant, Tankstelle, Entertainmenteinrichtungen und Automaten-service sowie einer Feuerwehrrettungswache mit gewerblichem Charakter vorgesehen. Auch die vorgegebenen Lärm-Emissionskontingente des bisherigen GI3 entsprechenden denen eines Gewerbegebietes und müssen daher allein bezüglich der Gebietsbezeichnung (zukünftig: GE4.3) angepasst werden. Außerdem bestehen aufgrund des rein städtebaulichen Änderungsanlasses keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete oder weiterer Schutzgüter. Umweltrelevante Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Durchführung der Umweltverträglichkeitsvorprüfung erfordern, wird durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Die Eingriffsregelung wird formal abgearbeitet.

2.2 Umfang der Änderung

2.2.1 Bereich des Gewerbegebiets GE4.3 (Geltungsbereich 1)

Der Änderungsbereich des Gewerbegebiets GE4.3 ist das ehemalige Industriegebiet GI3, welches im Ur-Bebauungsplan ausgewiesen wurde. Dort waren gemäß textlicher Festsetzung 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, welche im März 2023 in Kraft getreten ist, folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- gewerbliche Tierhaltungsbetriebe

Inhaltlich wird der Bereich nun von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet geändert. Außerdem werden die zulässigen Nutzungen analog zu den Industriegebieten GI1 und GI2 (siehe Kapitel 2.2.2) erweitert, d.h. Tankstellen, Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie sowie bestimmte Einzelhandelsbetriebe, welche keine innenstadtrelevanten Sortimente verkaufen werden aus der Liste unzulässiger Nutzungen gestrichen und sind zukünftig allgemein zulässig. Zusätzlich wird eine allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt.

Zudem werden in den textlichen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Grundsatzregelung und Ausnahme für Werbepylonen) und zur Immissionsschutz-Kontingentierung die Baugebietsbezüge vom entfallenden Industriegebiet GI3 zum hinzukommenden Gewerbegebiet GE4.3 redaktionell angepasst. Gleichzeitig wird die örtliche Bauvorschrift C2 zu Werbeanlagen hinsichtlich der neuen Gebietstypisierung angepasst, also das bisher aufgelistete Industriegebiet GI3 durch das neue Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt.

Weitere bestehenden Festsetzungen, wie die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise sowie die Pflanzmaßnahmen, bleiben von der Änderung unberührt.

2.2.2 Bereich der Industriegebiete GI1 und GI2 (Geltungsbereich 2)

Der Änderungsbereich der textlichen Festsetzung beschränkt sich auf die zwei weiterhin bestehenden Industriegebiete des Ur-Bebauungsplans. Es handelt sich um die Flächen GI1 und GI2.

Inhaltlich beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich auf die Art der baulichen Nutzung.



Art der baulichen Nutzung

Für die Industriegebiete GI1 und GI2 gilt bisher die textliche Festsetzung 1 Art der baulichen Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, welche im März 2023 in Kraft getreten ist:

In den Industriegebieten GI 1 und GI2 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen
- Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- gewerbliche Tierhaltungsbetriebe

Die unzulässigen Nutzungen Tankstellen, Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie sowie bestimmte Einzelhandelsbetriebe, welche keine innenstadtrelevanten Sortimente verkaufen, werden mit der vorliegenden 1. Änderung aus den unzulässigen Nutzungen gestrichen und sind zukünftig allgemein zulässig.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Die Geltungsbereiche des Plangebiets liegt zwischen Worbis und Leinefelde, südöstlich des Ortsteils Breitenbach (siehe Abbildung 1). Das Plangebiet grenzt im Süden an die A 38 und im Osten an die B 247 an. Nördlich des Plangebiets liegt die Bebauung des Ortsteils Breitenbach. Des Weiteren bestehen um das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Gemarkung Breitenbach.

Der Geltungsbereich 1 (Änderungsbereich Gewerbegebiet 4.3) umfasst folgende Flurstücke:

- die vollständigen Flurstücke 184/3, 356/5 und Teile der Flurstücke 109/23, 184/6 und 186/12 der Flur 5 sowie
- die vollständigen Flurstücke 63/11, 63/16, 63/20 und Teile der Flurstücke 63/3, 63/21 und 64/11 der Flur 6.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,28 ha (32.800 m²).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich 2 (Änderungsbereich der textlichen Festsetzung) umfasst folgende Flurstücke:

- die vollständigen Flurstücke 109/14, 109/20, 109/21, 109/22, 186/6, 186/11 und Teile der Flurstücke 185/3, 186/12, 109/19 und 109/23 der Flur 5.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,13 ha (71.300 m²).



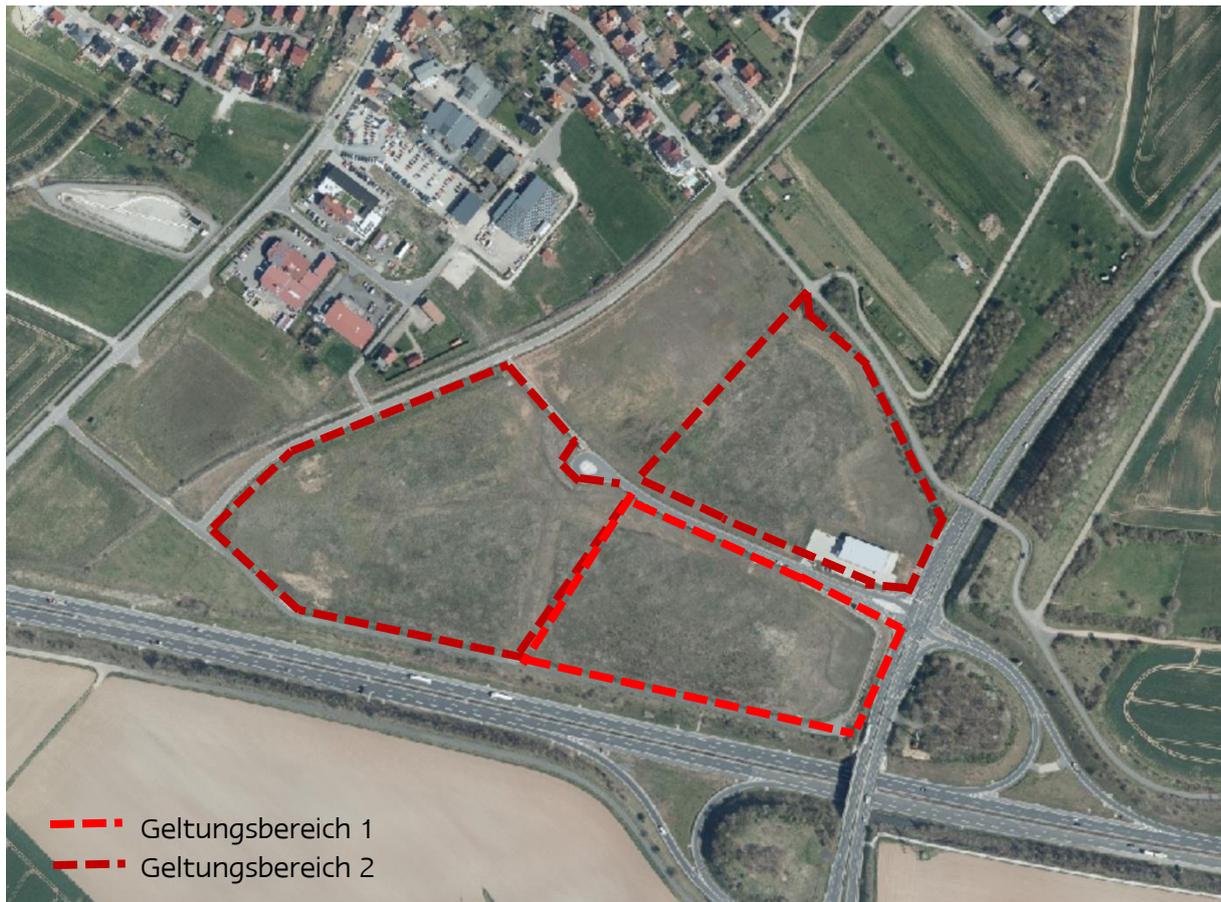


Abbildung 1 Luftbild mit Lage der Änderungsbereiche der 1. Änderung (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz TLUBN)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Die Geltungsbereiche umfassen Flächen, in denen derzeit noch keine Bautätigkeiten stattgefunden haben sowie bereits in dem Bereich angesiedelte Unternehmen, wie die Firma Würth. Die Erschließungsflächen liegen nicht im Bereich der Änderung, grenzen jedoch direkt an.

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Leinefelde-Worbis beabsichtigt die Zulässigkeit von Fachhändlern, Tankstellen, Betrieben zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie in den Industriegebieten GI1 und GI2 sowie dem bisherigen GI3 neu zu regeln und dieses Industriegebiet GI3 als Gewerbegebiet (GE4.3) festzusetzen, in dem auch Vergnügungsstätten zulässig sind. Damit sich mehr Betriebe in dem Baugbiet ansiedeln, sollen die bisher strengen definierten Nutzungsabgrenzungen angepasst werden. Demzufolge soll sich die künftige Zulässigkeit von Nutzungen weitgehend an der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Gebietstypisierung von Industriegebieten und Gewerbegebieten orientieren.

Mit der Planung soll planungsrechtliche Sicherheit für Nutzungen wie Fachhandelsbetriebe, Tankstellen, Betriebe für die Erzeugung und Verarbeitung von Energie sowie Vergnügungsstätten geschaffen werden.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das vereinfachte Verfahren angewendet wird, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Trotzdem erfolgt eine Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf die naturschutzfachlichen Belange.

In dem Verfahren der Bebauungsplanänderung sollen alle öffentlichen und privaten Belange miteinbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erstellt.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Regionalplan Nordthüringen stammt aus dem Jahr 2012 (siehe Abbildung 2).

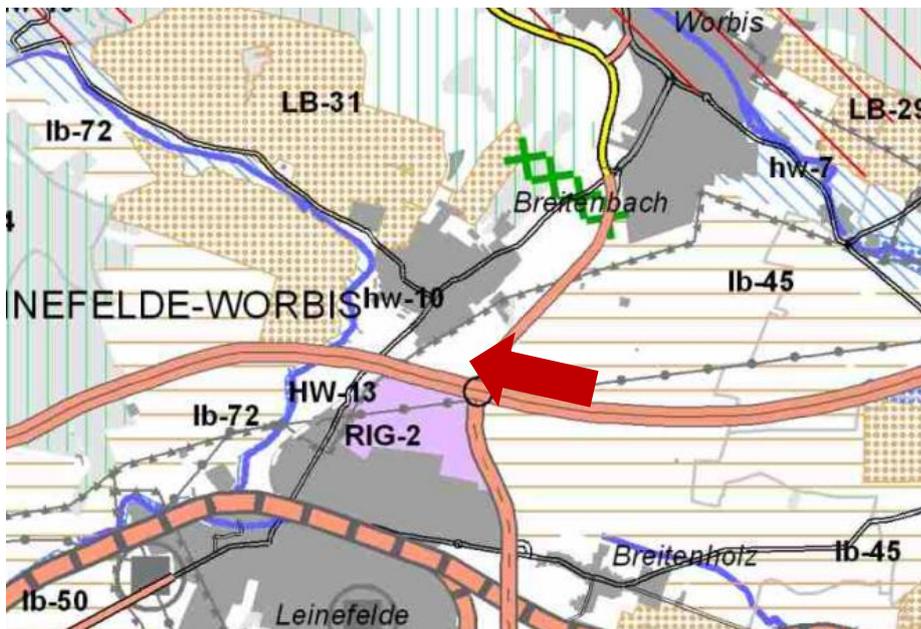


Abbildung 2 Regionalplan Nordthüringen (Quelle: Freistaat Thüringen)

2015 wurde die Änderung des Regionalplans Nordthüringen beschlossen. Inhaltlich hat sich zwischen dem Plan von 2012 und dem Stand von 2018 (siehe Abbildung 3) hinsichtlich des Plangebiets nichts verändert. Lediglich Bezeichnungen und Darstellungen bzw. Abgrenzungen von Flächen haben sich geringfügig verändert.

Der Regionalplan Nordthüringen trifft für den Bereich der Änderung keine Aussagen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, werden keine Konflikte mit der Raumordnung gesehen, da sich die Änderungen nur auf die Art der baulichen Nutzung beziehen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach

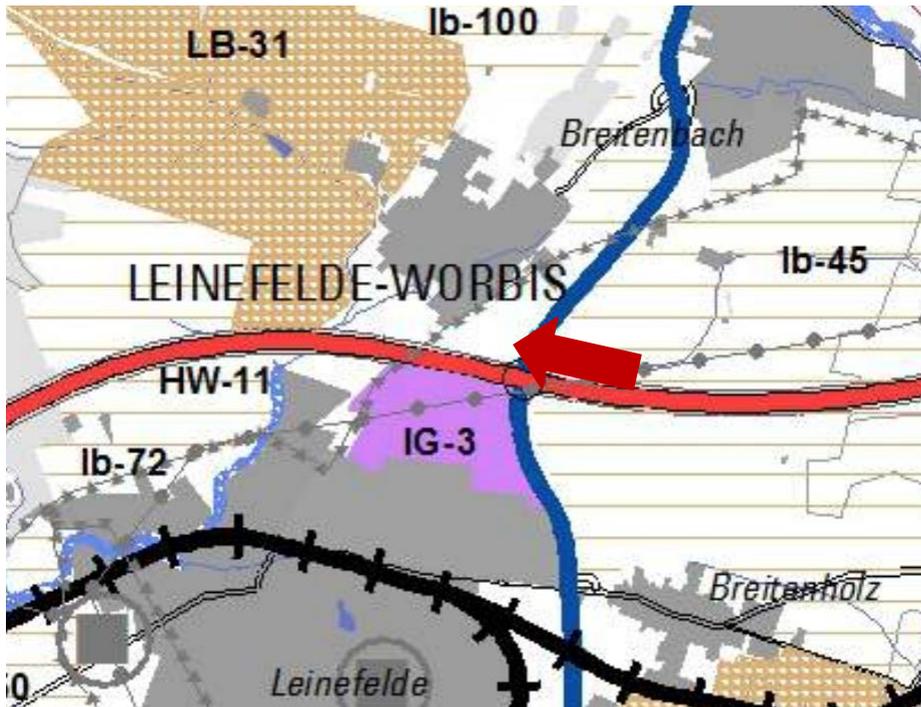


Abbildung 3 Entwurf des Regionalplan Nordthüringen 2018 (Quelle: Freistaat Thüringen)

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde-Worbis (2. Änderung aus dem Jahr 2015) (Quelle: Planungsgruppe Puche)

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde-Worbis aus dem Jahr 2015 (siehe Abbildung 4) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, entspricht den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan weiterhin gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Innenentwicklungspotentiale / Nachverdichtung

Die Baugesetzbuchnovelle 2013 hat das Thema der Innenentwicklung stärker in den Fokus gerückt. So soll gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Gemäß § 1a (2) BauGB soll die Umwandlung von landwirtschaftlicher genutzter Fläche begründet werden. Zu den Innenentwicklungspotenzialen zählen beispielsweise Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken.

Da für den Bereich des Plangebiets bereits ein Bebauungsplan besteht wird die Fläche gemäß § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) behandelt. Da der Änderungsbereich somit eine bereits geplante Fläche überplant, wird keine neue landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Änderung dient dazu die Fläche in ihrer Entwicklung voranzutreiben. Dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung wird somit entsprochen.

3.4 Einzelhandelsentwicklungskonzeption

Vereinbarkeit mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts: „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis“¹

Die Dr. Landmann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH hat im Jahr 2023 im Auftrag der Stadt Leinefelde-Worbis das städtische Einzelhandelsentwicklungskonzept fortgeschrieben. Die vorliegende und im Rahmen der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, berücksichtigte Fortschreibung und Überprüfung des Einzelhandelskonzeptes basiert auf sich verändernden sozioökonomischen, raumordnungsrechtlichen und angebotsseitigen Rahmenbedingungen sowie der Eingemeindung von weiteren Ortschaften.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kommt zu folgenden allgemeinen Ergebnissen:

- Bis 2030 wird das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial im Marktgebiet aufgrund von negativen Einwohnerentwicklungen und dem Online-Handel abnehmen.
- Waren des langfristigen Bedarfs nehmen die meiste Verkaufsfläche in Anspruch, wobei der kurzfristige Bedarf den meisten Umsatz im Stadtgebiet generiert. Der mittelfristige Bedarf ist im mittelzentrentypischen Umfang vertreten.

¹ Dr. Landmann & Partner 2023: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus 2013/14; Leinefelde-Worbis 23.10.2023 (siehe Anlage 1)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach

- Die Innenstädte von Leinefelde und Worbis erwirtschaften ca. 36 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes.
- In Zukunft sollte der Fokus auf dem langfristigen Bedarf (Bsp. Möbelsegment) liegen und sich der kurz- und mittelfristige Bedarf ausschließlich auf die Innenstädte konzentrieren.
- Untergliedert ist das Marktgebiet der Stadt Leinefelde-Worbis in die beiden Innenstädte von Leinefelde und Worbis als Hauptzentren, das Nebenzentrum im Bereich Zentraler Platz/Birkunger Straße/Boschstraße sowie den Sonderstandort Herderstraße und den Sonderstandort Hausener Weg. Diese Bereiche bilden die zentralen Versorgungsbereiche nach § 34 BauGB.
- In der Innenstadt von Leinefelde konzentrieren sich die höherwertigen und weniger transportsensiblen Angebote sowie die handelsergänzenden Nutzungen. Die Innenstadt von Worbis nimmt hingegen die Aufgabe als Grundversorgungsstandort und Dienstleistungszentrum wahr. Das Nebenzentrum und die Sonderstandorte ergänzen das innerstädtische Angebot. Weitere Streulagen sollten künftig auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Möbel, Küchen, Campingartikel und -möbel, Antiquitäten/Kunst, Bettwaren, Matratzen, Haus- und Heimtextilien, Gardienen und Zubehör, Kfz-Zubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Pflanzen, Tierbedarf (ausgenommen Tiernahrung), Lampen/Leuchten/Sonstige Elektroartikel sowie Fahrräder und Zubehör.

Das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird in der Fortschreibung nicht als Einzelhandelsstandort oder zentraler Versorgungsbereich aufgelistet oder näher betrachtet. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Verkehrsknoten zwischen A 38 und B 247 sowie der bestehenden Flächenverfügbarkeit spielt der Änderungsbereich jedoch eine zentrale Rolle für das Einzelhandelsangebot der Stadt Leinefelde-Worbis. Daher soll dieser Standort als Streulage gemäß Einzelhandelskonzept betrachtet und der zulässige Einzelhandel auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden. Somit steht der Standort nicht in Konkurrenz zu den beiden nahegelegenen Innenstädten.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Planvorhaben mit den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Leinefelde-Worbis vereinbar ist.

4 Prüfung von Planungsalternativen

Aufgrund des Ziels und des Zwecks der Änderung des Bebauungsplanes, die Zulässigkeit von Nutzungen in einem bestehenden Bebauungsplan an die Nachfragesituation und aktuelle Entwicklungen bzw. Planungen anzupassen, bestehen keine sinnvollen Alternativen. Bei einer Nicht-Durchführung des Vorhabens würde die Entwicklung des Gebietes weiterhin gehemmt verlaufen und sich nur wenige neue Betriebe ansiedeln.



Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Fachhandel, welche keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, Betriebe des Gastgewerbes sowie Vergnügungsstätten sind in dem Bereich zulässig.

Mit der Änderung werden weder das Erschließungskonzept, das Begrünungskonzept noch die städtebauliche Ordnung verändert, daher werden keine Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept des Ur-Bebauungsplanes erwartet.

6 Festsetzungen

Für den Bereich der Änderung (Geltungsbereich 1 und 2) sind im Ur-Bebauungsplan Industriegebiete festgesetzt. Neben der Art der baulichen Nutzung wurde auch das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe baulicher Anlagen in dem Ur-Bebauungsplan definiert. Zudem wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt und Lärmpegelbereiche festgelegt. Darüber hinaus sind in den Industriegebieten GI1 bis GI3 Festsetzungen zu Bepflanzungen auf den Baugrundstücken getroffen worden.

In der zweiten Änderung des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Höhe baulicher Anlagen überarbeitet.

Die Urfassung wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung im Bereich der 1. Änderung überplant. Mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung und Anpassungen bezüglich des Gewerbegebiets GE4.3 werden die Festsetzungen der Urfassung nicht verändert. Sofern Informationsbedarf bezüglich der Festsetzungen der Urfassung bestehen, sind diese entsprechend heranzuziehen. Die Urfassung kann auf der Internetseite der Stadt Leinefelde-Worbis unter: <https://www.leinefelde-worbis.de/stadtentwicklung/bauleitplanung/aktuelle-bebauungsplaene/> abgerufen werden.

Der Ur-Bebauungsplan wurde bereits im Jahr 2022 durch die 2. Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie der örtlichen Bauvorschriften geändert. Mit der 2. Änderung wurde u.a. Gastgewerbe zulässig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird erst nach der 2. Änderung rechtskräftig. Es ist zu beachten, dass die 1. Änderung alle Festsetzungen der 2. Änderung überplant.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Industriegebiete (GI1 und GI2)

Die Gebiete im Geltungsbereich 2 (Änderungsbereich textliche Festsetzungen) sind als Industriegebiete GI1 und GI2 festgesetzt.

Gemäß § 9 (1) BauNVO gilt:

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbegebieten und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes schließt die gemäß § 9 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie einige konkret definierte gewerbliche Nutzungen aus. Konkret werden somit folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus 2013/14 vom 23.10.2023; siehe Abbildung 6 und Anlage 1) und
- gewerbliche Tierhaltungsbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht zum Charakter der Industriegebiete und eignen sich nicht für das Ziel der Planung des Ur-Bebauungsplanes, dem örtlichen produzierenden Gewerbe geeignete Standortflächen zur Verfügung zu stellen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, wie Lebensmittel, Bekleidung, Brillen und Drogeriewaren, werden in den Industriegebieten GI1 und GI2 ausgeschlossen. Dies lässt sich darin begründen, dass das Gebiet nicht in Konkurrenz mit den Innenstädten von Leinefelde und Worbis treten soll. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Leinefelde aus dem Jahr 2023 (siehe Kapitel 3.4 und Anlage 1) definiert die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Leinefelde-Worbis (siehe Abbildung 6).

Für Tierhaltungsbetriebe verfügt die Stadt über geeignetere Standorte außerhalb von Ortschaften, so dass hier auf die Zulässigkeit verzichtet wird.

Entgegen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, sind zukünftig folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Fachhandel, welche keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente verkaufen (siehe Abbildung 6),
- sowie Betriebe des Gastgewerbes (bereits seit der 2. Änderung zulässig).

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste der Stadt Leinefelde-Worbis)

nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung, Wäsche	Möbel, Küchen
Getränke	Lederwaren, Schuhe	Campingartikel und -möbel
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	Hausrat/ Haushaltswaren	Antiquitäten/Kunst
Zeitungen, Zeitschriften	Glas, Porzellan, Keramik	Bettwaren, Matratzen
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel, Wohnaccessoires	Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
Schnittblumen	Foto, Film, Optik, Akustik	Bodenbeläge, Teppiche
Tiernahrung	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Kfz-Zubehör
	Sportartikel und -bekleidung	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Bücher	Gartenbedarf, Pflanzen
	Papier, Schreibwaren	Tierbedarf (exkl. Tiernahrung)
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	Lampen/Leuchten/ Sonstige Elektroartikel
	Spielwaren	Fahrräder und Zubehör
	Baby- und Kinderartikel	
	Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Stoffe	
	Musikalien, Musikinstrumente, Tonträger	
	Waffen und Jagdbedarf	
	Sanitätswaren	
	Weißware/Haushaltselektronik	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Abbildung 6 Auflistung der zentrenrelevanten bzw. nicht-relevanten Sortimente (Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis - Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013/14)

Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie sowie Tankstellen sind künftig in den Industriegebieten zulässig. Beide Nutzungsarten eignen sich für diesen verkehrlich gut erschlossenen Standort. Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie (Sonnen- und Windenergie) sind aufgrund des Klimawandels und der Nutzung von Erneuerbaren Energien in den letzten Jahren stets wichtiger geworden und sollten sich daher auch in diesem Industriegebiet ansiedeln können, da diese Flächen bereits eine gewisse Vorbelastung mit sich bringen. Hinzu kommt, dass Tankstellen nahe der Autobahn und der Bundesstraße optimalen Nutzen haben.

Damit sich die Industriegebiete GI1 und GI2 weiterentwickeln können und sich Betriebe dort ansiedeln, erscheint es notwendig, die sehr eng gefasste Zulässigkeit von Nutzungen in den Industriegebieten aufzuweiten. Die nun hinzukommenden Nutzungen (s.o.) sollen die Entwicklung des Gebietes voranbringen und die vorhandenen und bisher zulässigen Nutzungen optimal ergänzen.

Betriebe des Gastgewerbes wurden bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, aus der Liste der unzulässigen Nutzungen gestrichen. Daher sind sie bereits als sonstige Gewerbebetriebe in den Industriegebieten GI1 bis GI3 (GI3 nach 1. Änderung GE4.3) zulässig.

6.1.2 Gewerbegebiet (GE4.3)

Gemäß § 8 BauNVO diene Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Konkret werden im Gewerbegebiet GE4.3 folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts aus 2013/14 vom 23.10.2023; siehe Abbildung 6 und Anlage 1),
- gewerbliche Tierhaltungsbetriebe.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen passen nicht zum Charakter des Gewerbegebiets sowie den angrenzenden Industriegebieten und eignen sich nicht für das Ziel der Planung des Ur-Bebauungsplanes, dem örtlichen produzierenden Gewerbe geeignete Standortflächen zur Verfügung zu stellen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, wie Lebensmittel, Bekleidung, Brillen und Drogeriewaren, werden in dem Gewerbegebiet GE4.3 ausgeschlossen. Dies lässt sich darin begründen, dass das Gebiet nicht in Konkurrenz mit den Innenstädten von Leinefelde und Worbis treten soll. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Leinefelde aus dem Jahr 2023 (siehe Kapitel 3.4 und Anlage 1) definiert die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Leinefelde-Worbis (siehe Abbildung 6).

Für Tierhaltungsbetriebe verfügt die Stadt über geeignetere Standorte außerhalb von Ortschaften, so dass hier auf die Zulässigkeit verzichtet wird.

Entgegen des Ur-Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, sind in dem Gewerbegebiet GE4.3 zukünftig folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Fachhandel, welche keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente verkaufen (siehe Abbildung 6),
- Betriebe des Gastgewerbes (bereits seit der 2. Änderung zulässig),

- Vergnügungsstätten.

Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie sowie Tankstellen sind künftig in dem Gewerbegebiet zulässig. Beide Nutzungsarten eignen sich für diesen verkehrlich gut erschlossenen Standort. Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie (Sonnen- und Windenergie) sind aufgrund des Klimawandels und der Nutzung von Erneuerbaren Energien in den letzten Jahren stets wichtiger geworden und sollten sich daher auch in diesem Gewerbegebiet ansiedeln können, da diese Fläche bereits eine gewisse Vorbelastung mit sich bringt. Hinzu kommt, dass Tankstellen nahe der Autobahn und der Bundesstraße optimalen Nutzen haben.

Fachhandel, welche keine nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente verkaufen, werden ebenfalls zulässig. Diese können den Standort weiter beleben ohne in Konkurrenz zu den Innenstädten zu treten.

Betriebe des Gastgewerbes wurden bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, aus der Liste der unzulässigen Nutzungen gestrichen. Daher sind sie bereits als sonstige Gewerbebetriebe in den Industriegebieten GI1 bis GI3 (nach 1. Änderung GE4.3) zulässig.

Vergnügungsstätten werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes in dem Gewerbegebiet GE4.3 zulässig. Der Standort des Gewerbegebiets eignet sich gerade aufgrund seiner Erreichbarkeit und Lage an der Autobahn und Bundesstraße optimal für diese Nutzung. Vergnügungsstätten können den Standort mit seinen bestehenden und geplanten Nutzungen optimal ergänzen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

6.2.1.1 Grundsatz

Grundsätzlich gilt in den Industriegebieten GI1 und GI2 sowie den Gewerbegebieten GE4.1 bis GE4.3 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes des Baugrundstücks. Da aufgrund der Topografie im Plangebiet je nach Größe der Baugrundstücke mit wesentlichen Bodenbewegungen zu rechnen ist, kann über diesen Bezugspunkt die jeweilige tatsächliche Höhe baulicher Anlagen im Genehmigungsverfahren festgelegt werden. Der gewachsene Geländeverlauf ist in den Genehmigungsunterlagen darzustellen. Daraus lässt sich die mittlere Geländehöhe ermitteln.

6.2.1.2 Ausnahmen (§ 16 (6) BauNVO i.V.m. § 31 (1) BauGB)

Werbepylon

In der 2. Änderung wurde eine Ausnahmeregelung zu Werbepylonen getroffen. Diese wird im Zuge der 1. Änderung dahingehend angepasst, dass die Gebietsbezeichnung Industriegebiet GI3 durch die neue Bezeichnung Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt wird.



Werbepylone sind in der Regel Anlagen, die die bestehenden Anlagen punktuell überragen. Ziel ist es eine möglichst frühe Anfahrtssicht zu gewährleisten, um den auf der Autobahn verkehrenden Fernverkehr zu lenken.

Die Ausnahmeregelung gilt nur für Werbepylone innerhalb der Industriegebiete GI1 und GI2 sowie dem Gewerbegebiet GE4.3. Sie dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bis zu 23 m überschreiten. Das bedeutet eine Gesamthöhe von maximal 35 m.

In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Fernstraßen-Gesetz (FStrG) verwiesen. Die Industriegebiete sowie das Gewerbegebiet GE4.3 befinden sich innerhalb der sogenannten Baubeschränkungszone.

6.3 Sonstige Festsetzung

6.3.1 Immissionsschutz

Im Ur-Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zum Immissionsschutz getroffen. Darin wurden u.a. Emissionskontingente für alle Baugebiete festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Zuge der 1. Änderung dahingehend angepasst, dass die Gebietsbezeichnung Industriegebiet GI3 durch die neue Bezeichnung Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt wird. Die festgesetzten Kontingente von 59 dB tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 50 dB nachts (22:00 – 6:00 Uhr) werden beibehalten.

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete und der Wohnnutzungen in den Mischgebieten bzw. der historischen Ortslage wurden die Gewerbe- und Industriegebiete bereits im Ur-Bebauungsplan hinsichtlich ihrer Lärmabstrahlung gegliedert. Des Weiteren wurden passive Schallschutzmaßnahmen (siehe Ur-Bebauungsplan) getroffen um schutzwürdige Nutzungen vor Lärmeintrag im Gebäude zu schützen.

Kontingentierung

Die Baugebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Durch Einhaltung der Kontingente wird sichergestellt, dass der Schallschutz im Sinne der DIN 18005 berücksichtigt wird.

Bauwillige müssen den Nachweis führen, dass ihr Vorhaben die festgesetzten Kontingente einhalten.

Die vorgenommene Gliederung orientiert sich an der Aufteilung des Gutachtens. Die Grenzen der Flächen wurden digital vom Gutachter vorgegeben und in den Plan lagegenau übernommen. Die Gliederung des Baugebietes bezieht sich somit ausschließlich auf die im schalltechnischen Gutachten vorgenommene Stationierung.

6.4 Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich 1 (Änderungsbereich Gewerbegebiet GE4.3) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, umfasst:

- die vollständigen Flurstücke 184/3, 356/5 und Teile der Flurstücke 109/23, 184/6 und 186/12 der Flur 5 sowie
- die vollständigen Flurstücke 63/11, 63/16, 63/20 und Teile der Flurstücke 63/3, 63/21 und 64/11 der Flur 6, Gemarkung Breitenbach

Der Geltungsbereich 2 (Änderungsbereich textliche Festsetzungen) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, umfasst:

- die vollständigen Flurstücke 109/14, 109/20, 109/21, 109/22, 186/6, 186/11 und Teile der Flurstücke 185/3, 186/12, 109/19 und 109/23 der Flur 6

Begrenzt werden die Geltungsbereiche wie folgt:

- im Nordosten durch einen landwirtschaftlichen Weg und Gehölze,
- im Osten durch die Bundesstraße B 247,
- im Süden durch Gehölze sowie die Autobahn A 38,
- im Westen durch die ehemalige Bahnanlage und weitere Flächen des Ur-Bebauungsplans.

Die genaue Abgrenzung ist dem räumlichen Geltungsbereich aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Die Urfassung des Bebauungsplanes beinhaltet örtliche Bauvorschriften. Sie umfassen Regelungen zu Werbeanlagen, Fassadengestaltung, Dachflächen und Einfriedungen. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die örtlichen Bauvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen angepasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant diese örtliche Bauvorschrift und passt diese dahingehend an, dass die Gebietsbezeichnung Industriegebiet GI3 durch die neue Bezeichnung Gewerbegebiet GE4.3 ersetzt wird (siehe Kapitel 7.2).

Alle sonstigen örtlichen Bauvorschriften behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit. Es wird diesbezüglich auf die Urfassung des Bebauungsplanes verwiesen.

7.1 Geltungsbereich

Die geänderte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gemäß § 88 ThürBO gilt im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach.



7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Werbung an oder auf Gebäuden sind nur bis zu einer Höhe von 12 m über dem gewachsenen Boden gemessen am höchsten Geländepunkt zulässig. Werbepylonen in den Industriegebieten GI1 und GI2 sowie dem Gewerbegebiet GE4.3 sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgeschlossen.

Ziel ist es weiterhin die Zulässigkeit von Werbepylonen im Zusammenhang mit dem geänderten Maß der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 6.2.1 Höhe baulicher Anlagen).

7.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 86 (1) ThürBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 86 (3) ThürBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

8 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

8.1 Nutzungen

Das Umfeld der Änderungsbereiche wird von der Bundesstraße sowie der Autobahn geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebiets gewerbliche Nutzungen und Wohngebäude. Mit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhof/Estrich“, Ortsteil Breitenbach, wurde auf die Auswirkungen der neuen Nutzungen auf das Umfeld eingegangen. Das damalige Immissionsschutzgutachten hat zu den festgesetzten Immissionskontingenten im Plangebiet geführt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen von den gewerblichen Nutzungen auf das Umfeld bis auf ein vertretbares Maß minimiert wurden.

Mit der Änderung sind nun weitere Nutzungen in den Gebieten zulässig von denen teilweise Lärm zu erwarten ist. Jedoch wird sich dieser Lärm nicht stärker auf die Umgebung auswirken, da auch diese Nutzungen sich an die festgesetzten Immissionskontingente halten müssen.

Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen werden geringe Auswirkungen auf den bisherigen Gebietscharakter erwartet, die jedoch im Rahmen von Industriegebieten und Gewerbegebieten liegen. Daher werden keine weiteren Nutzungskonflikte durch die Änderung hervorgerufen.

8.2 Erschließung und Verkehr

Die bereits erstellten Verkehrsflächen für die Erschließung der Industriegebiete GI1 und GI2 sowie dem Gewerbegebiet GE4.3 liegen nicht in dem Geltungsbereich der 1. Änderung. An dem Erschließungssystem werden daher keine Änderungen vorgenommen. Die Änderung der zulässigen Nutzungen hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion der Erschließung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch bestimmte nun zulässige Nutzungen der Quell- und Zielverkehr im Gebiet erhöht. Die Erschließungsfläche sowie die Zufahrt zu dem Gebiet sind allerdings bereits für eine höhere Verkehrsbelastung ausgelegt.

Wesentliche Auswirkungen werden auf die Erschließung und den Verkehr nicht erwartet.

8.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Innerhalb der öffentlichen Erschließungsfläche liegen die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser, Stromversorgung, Trinkwasserleitungen, etc.). Die Grundstücke der 1. Änderung sind somit bereits in Form von Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebiets werden nicht erwartet.

9 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

9.1 Umweltbelange

Wenn das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches erforderlich. Dennoch muss die Eingriffsregelung formal abgearbeitet werden und die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bewertung der Bestandssituation der Naturraumpotenziale wird daher anhand der bisher gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorgenommen.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Bei der vorliegenden Planänderung muss berücksichtigt werden, dass eine rein städtebauliche Fragestellung im Vordergrund steht.

Räumlich beschränkt sich die 1. Änderung auf die drei Industriegebiete des Ur-Bebauungsplans. Es handelt sich um die Flächen GI1, GI2 und GI3.

Inhaltlich beschränkt sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Art der baulichen Nutzung sowie die redaktionellen Anpassungen bezüglich des neuen Gewerbegebiets GE4.3 (ehemals GI3).

Die unzulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten (nur im GE4.3), Tankstellen, Betriebe zur Erzeugung und Verarbeitung von Energie sowie bestimmte Einzelhandelsbetriebe, welche keine innenstadtrelevanten Sortimente verkaufen, werden aus den unzulässigen Nutzungen gestrichen und sind zukünftig zulässig.

Diese Änderungen verhalten sich hinsichtlich der Eingriffsregelung als eingriffsneutral.

Folgende Tabelle gibt einen Überblick über alle Umweltbelange, die in die Betrachtung der Planänderung mit eingeflossen sind.

Tabelle 1 Bewertung der Betroffenheit von Umweltbelangen

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Arten / Lebensgemeinschaften		X
Biotoptypen		X
Biologische Vielfalt		X
Boden / Fläche / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser		X
Oberflächengewässer		X
Klima / Luft (Lokalklima)		X
Landschafts- / Ortsbild		X
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		X
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X
Wechselwirkungen		X
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		X
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		X
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		X
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		X
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		X
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		X
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		X
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		X
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		X

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		X
Sonstige Schutzgebiete		X
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		X
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		X
Nutzung erneuerbarer Energien		X
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X
Darstellung von sonstigen Plänen		X
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		X
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Änderungsinhalte verdeutlichen, dass eine rein städtebauliche Fragestellung zu betrachten ist und eine Betroffenheit von Naturraumpotenzialen / Umweltbelangen nicht gegeben ist.

9.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei den geplanten städtebaulichen Änderungen sind klimarelevante Festsetzungen nicht betroffen. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht negativ verändert.

9.3 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Aufgrund der rein städtebaulichen Planänderungen sind keine Auswirkungen auf die Fauna bzw. artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten.

9.4 Bewertung der Eingriffsintensität

Aufgrund der rein städtebaulichen Fragestellung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Die Planänderung verhält sich eingriffsneutral. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich.

10 Hinweise

Die Urfassung des Bebauungsplanes beinhaltet Hinweise zu den Themen Arten- und Bodenschutz sowie zur Archäologie. Diese sind weiterhin zu beachten.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach der 2023 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung Rechtskraft erlangt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes überplant die 2. Änderung. Bei Informationsbedarf sowie zur Beurteilung von Vorhaben ist zusätzlich die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Am Teichhofe/Estrich“, heranzuziehen.

11 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich der 1. Änderung	ca. 10,41 ha
Industriegebiet GI1 und GI2	ca. 7,13 ha
Gewerbegebiet GE4.3	ca. 3,28 ha

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Leinefelde-Worbis keine Kosten, die über die üblichen Planungs- und Verwaltungskosten hinausgehen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Erschließung keine neuen Anforderungen.

Leinefelde-Worbis, den ____ . ____ . ____
 Stadt Leinefelde-Worbis
 Der Bürgermeister

(Siegel)

 (Unterschrift)