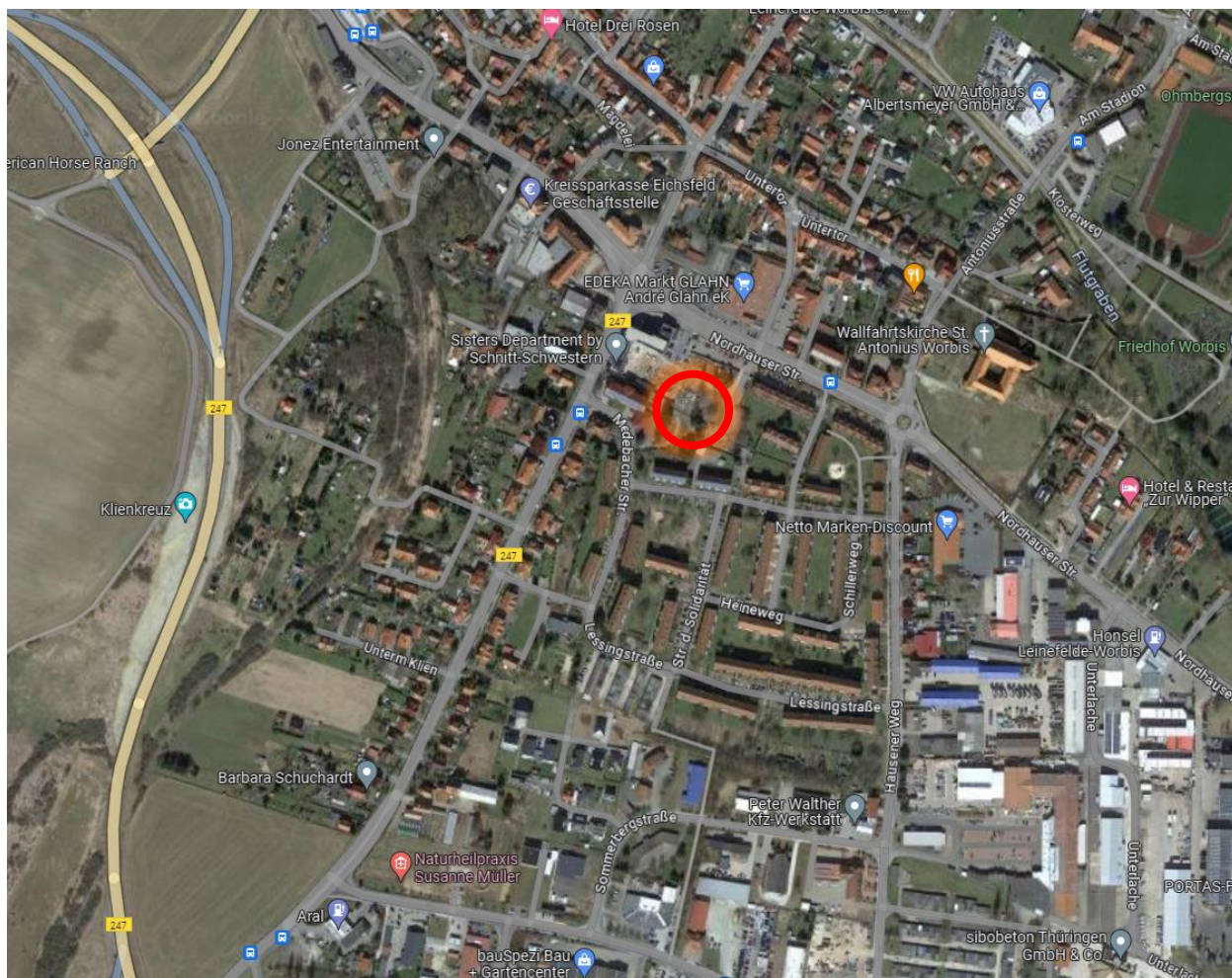


Entwurf

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168

„Grüne Mitte“

Stadt Leinefelde-Worbis/OT Worbis gemäß § 13a BauGB



Stand: April 2024

Stadt: **Leinefelde-Worbis**
Landkreis: **Eichsfeld Kreis**
Land: **Thüringen**

Gemarkung: **Worbis**
Flur: **13**
Flurstück: **731/10; 731/9; 732/10; 727/5; 727/7;
726/9; 729/5; 729/4; 728/2; 726/5;
725/2; 729/7; 729/6; 733/7**
Flurstücke teilw.: **731/6; 732/11;**

.....
Herr Edgar Klingebiel

Geschäftsführer

Planungs- u. Ingenieurbüro KWR GmbH

.....
Christian Zwingmann

Bürgermeister Leinefelde-Worbis

Inhaltsverzeichnis

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich	3
0.1 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
0.2 Verfahrensstand	4
0.3 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
0.4 Übergeordnete Planungen	6
0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger	9
1. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
1.3 Stellplätze	12
1.4 Immission	12
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO	17
2.1 Dachformen	17
3. Grünordnerische Festsetzungen	18
3.1 Gestaltungsmaßnahmen.....	18
3.2 Straßenbegleitgrün	19
3.3 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation	20
4. Planinhalt und andere Festsetzungen	21
4.1 Städtebauliches Konzept	21
4.2 Bebauung	22
4.3 Flächen für den Gemeinbedarf.....	23
4.4 Verkehr.....	24
4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz	24
4.4.2 Inneres Verkehrsnetz	25
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	25
4.4.4 Fußgänger und Radfahrer	25
4.4.5 Ruhender Verkehr	25
4.5.1 Trinkwasser:	26
4.5.2 Abwasser:	26
4.5.3 Niederschlagswasser:	27
4.5.4 Heizungstechnische Versorgung.....	27
4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung	29
4.5.6 Elektrotechnische Versorgung	29
4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	30
4.7 Abfallentsorgung.....	30
4.9 Löschwasserversorgung	30
5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen	33
5.1 Kennzeichnung von Flächen.....	33
5.2 Nachrichtliche Übernahme.....	33
5.3 Hinweise	33
5.3.1 Bodenfunde	33
5.3.2 Bodenschutz	33
5.3.3 Erdaufschlüsse	35
5.3.4 Bodenordnung	36
6. Flächenbilanzen	36
6.1 Geltungsbereich.....	36
6.2 Private Flächen.....	36

0. Erläuterungen zum Geltungsbereich

0.1 Wahl, Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 168 „Grüne Mitte“ soll, auf Grund der nicht mehr genutzten Frei- oder Brachfläche, eine neue innerstädtische und städtebaulich wertvolle Nutzung für Wohnbauland und notwendiger Infrastruktur geschaffen werden.

Die innerstädtische Brachfläche wird seit der Schließung der Zentrale für Staatssicherheit (DDR) und Polizei nicht mehr als zugehörige Freifläche genutzt.



Diese schmale Einfahrt und 2 m hohe Mauer zur Nordhäuser Straße schockt das städtebauliche Gesamtbild



2m hohe Mauern zeigen noch die „Sicherheitsmaßnahmen“, welche seit 1990 nicht mehr benötigt werden,

Derzeit werden einige Fläche zum WILDEN Parken angeboten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Innenentwicklung - beschlossen, weil eine klare städtebauliche Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen eindeutig erkennbar ist. Da es sich hier um Flächen innerhalb der Ortslage handelt, ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich auszugehen. Mit den Zielen einer sinnvollen Einbeziehung eines Innenbereiches sind insbesondere die Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass im Geltungsbereich des es eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt ist. Dabei sind die im Plangebiet vorhandenen Straßenflächen nicht mitzurechnen. Bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von 0,85 ha, einer festgesetzten GRZ von 0,6 plus Überschreitung, ergibt sich eine zulässige Gesamtgrundfläche im Geltungsbereich von 8.500,00 m² < 20.000 m². Die erforderliche Voraussetzung, für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB, von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO kleiner 20.000 m² wird eingehalten.

Pro Jahr sollen laut der Bundesregierung 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Bundesbauministerin Geywitz erwartet, dass das Ziel weder 2024 noch 2025 erreicht wird. Es müsse aber darum gehen, ab 2024/25 an dieses Ziel heranzukommen.

So ist den letzten Jahren durch Lohnerhöhung, Corona, erhöhte Materialkosten und erhöhte Zinspolitik, die Lust aufs Bauen bei einigen Investoren verloren gegangen.

Die Stadt Leinefelde-Worbis unterstützt diese Investition im innerstädtischen Bereich. Damit kann eine brachliegende und ungenutzte Freifläche im aktivsten Bereich der Stadtteil Worbis wieder

mit Leben erfüllt werden und die Infrastruktur mit innerstädtischem Wohnraum gestärkt werden. Für den Standort waren mit großflächigem Einzelhandel und Parkhaus, mehrere Ideen auf „dem Tisch“. Wirtschaftlichkeit und Eigentumsverhältnisse waren aber stets ein Hindernis.

Insgesamt fehlen in Deutschland, nach Aussage der Bunderegierung, 800.000 Wohnungen, dies ist mit einer Tendenz von jährlich 100.000 Wohnungen mehr. So ist dieser Bedarf nicht überall in Thüringen nachzuweisen, aber in Worbis überwiegen die Wohnungssuchenden und es gibt keinen langfristigen Leerstand.

Nur 2 % aller Wohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland sind annähernd barrierefrei. Lediglich jedes zehnte Gebäude lässt sich stufenlos betreten und selbst bei den Neubauten der letzten drei Jahre wurde nur bei jedem Fünften weitgehend auf Barrieren verzichtet. Dies ist auch in Worbis nicht anders. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen ist unersättlich, und nicht für nur Menschen mit Einschränkungen. So sollen diese Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet werden, um diesen Bedarf weiter zu decken.

Auch der Bedarf des ruhenden Verkehrs und wenig innerstädtischem Bauland, zwingt zum unwirtschaftlichen Handeln. Eine verbundene Tiefgarage soll allen Bewohnern eine barrierefreie und nahe Nutzung des ruhenden Verkehrs bieten. Der Bau von Tiefgargen ist in Worbis nicht vorhanden, er erfordert einen wirtschaftlichen Zusammenhang, von Bedarf, Platz, Erreichbarkeit und städtebaulicher Möglichkeit. Nur aus diesen Zusammenhängen ist eine derartige Planung umsetzbar.

Nach § 1a BauGB soll Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Mit diesem Bauvorhaben sollen diese Vorgaben in Anwendung kommen, ohne dass städtebauliche Ziele verloren gehen.

0.2 Verfahrensstand

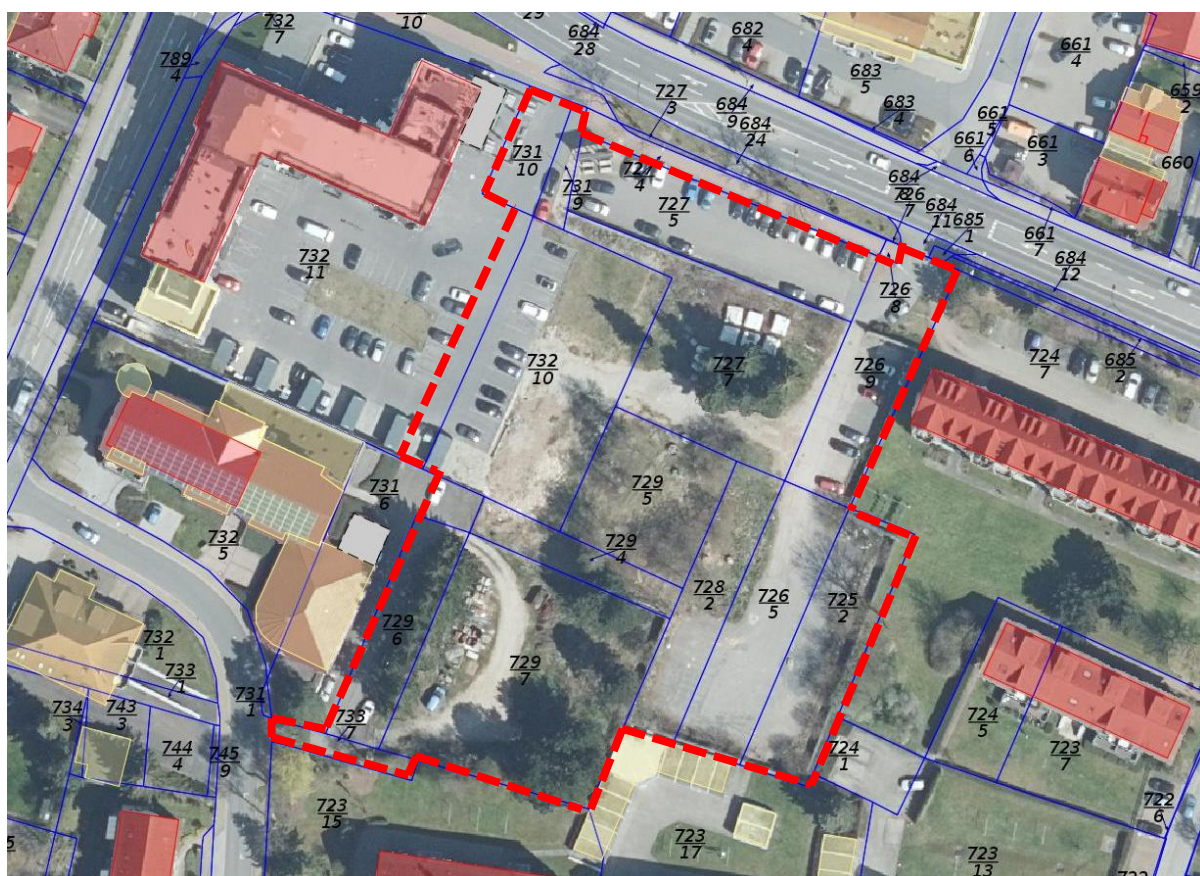
Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 168 „Grüne Mitte“ OT Worbis in seiner Sitzung am 25.09.2023 beschlossen. In diesem Zuge soll die Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 erfolgen.

0.3 Örtlichkeit, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtzentrums des Stadtteiles Worbis, welcher größtenteils versiegelt ist.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 162 „Nordhäuser Straße“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich auf die Grundstücke in der Flur 13 mit den Flurstücknummern: 731/10; 731/9; 732/10; 727/5; 727/7; 726/9; 729/5; 729/4; 728/2; 726/5; 725/2; 729/7; 729/6; 733/7 und teilweise 731/6; 732/11.



Geltungsbereich macht die städtebaulich vorteilhafte Lage und Entwicklung der innerstädtischen Worbiser Bebauung deutlich.

Das Gelände des Bebauungsplanes ist als Vervollständigung der innerstädtischen Bebauung (Medebacher Straße, Nordhäuser Straße, Straße der Freundschaft) zu bewerten.

- Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bebauung, Wohn- und Geschäftshaus Nordhäuser Straße 2 und dem Pflegeheim in der Medebacher Straße, mit Freiflächen begrenzt



- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Nordhäuser Straße und der Nachbarbebauung eines Nahversorgers abgegrenzt.



- im Osten folgen an den Geltungsbereich zwei Wohnblöcke (Nordhäuser Straße und Johann-Wolf-Straße) mit entsprechenden Freiflächen



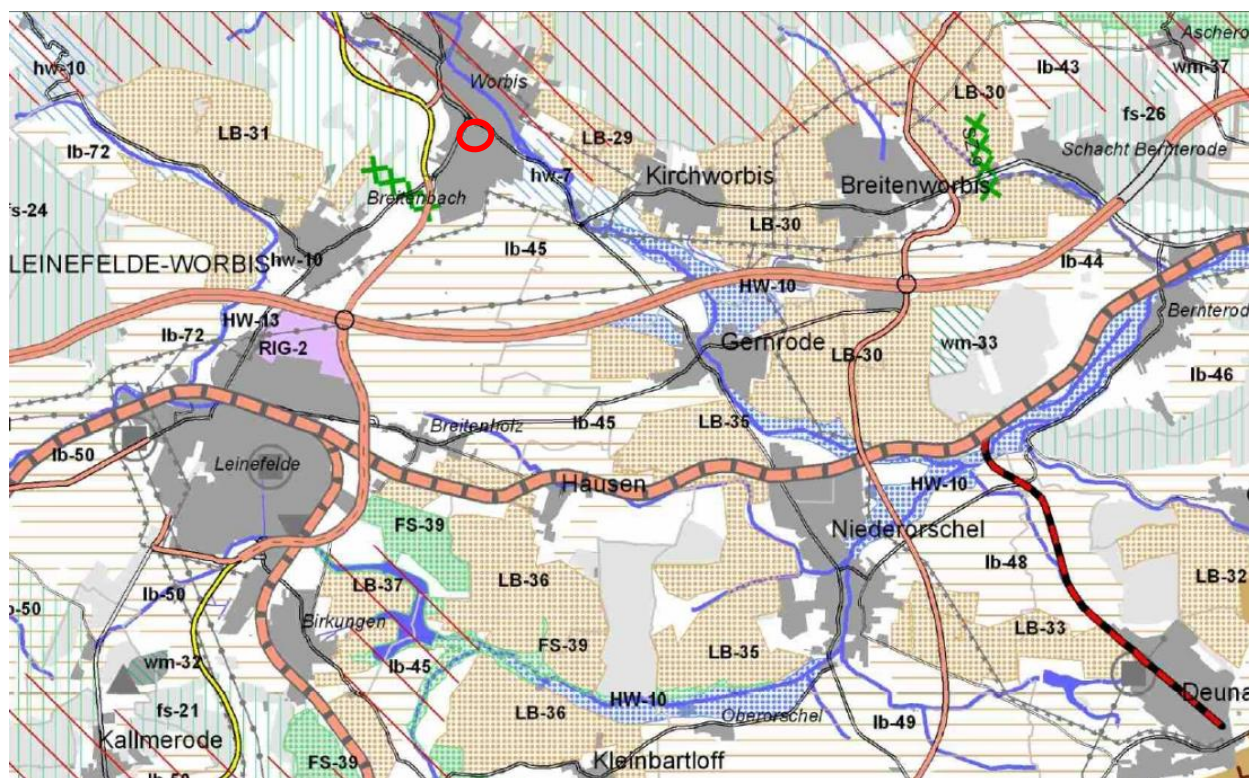
- im Süden folgt an den Geltungsbereich die Bebauung (2 Wohnblöcke) der Straße der Freundschaft mit Nebenanlagen



0.4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Nordthüringen (RP-N) / Landesentwicklungsplan (LEP):

Für Thüringen liegt derzeit der Landesentwicklungsplan (LEP 2025) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr von 2014 vor sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor. Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung fest.



Auszug Raumnutzungskarte, Regionalplan Nordthüringen

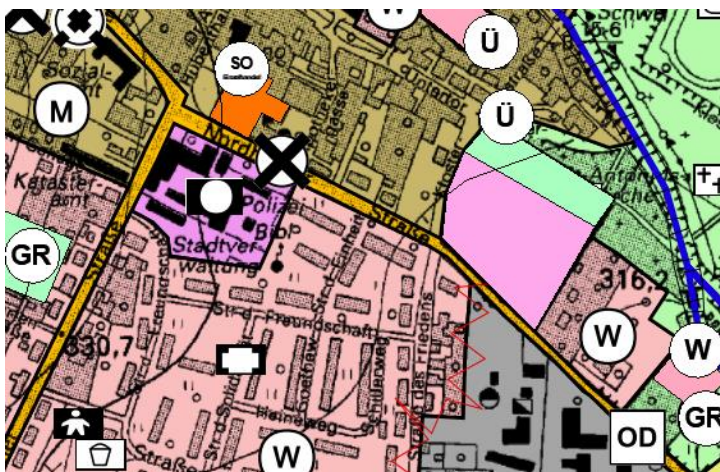
Die Stadt Leinefelde-Worbis ist gemäß des RP-N und des LEP (Z 2.2.8) als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

Flächennutzungsplan:

In der genehmigten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als Gemeinbedarfsläche ausgewiesen.


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.

Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ gemäß § 13a BauGB erfolgt eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gerecht zu werden, bedarf es der 65. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung).




Legende:

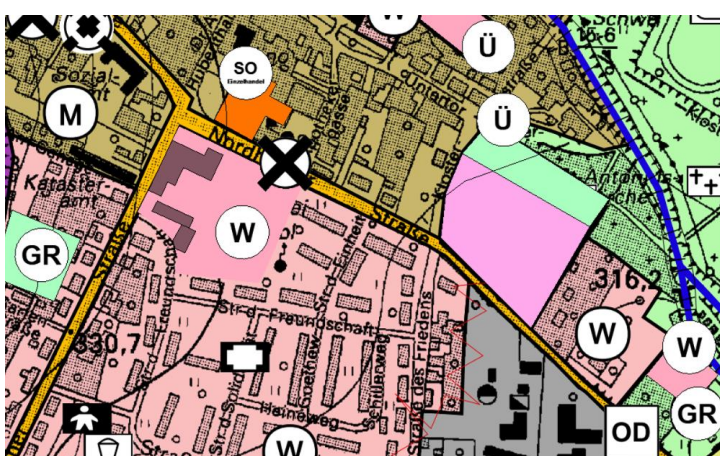
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:


 Öffentliche Verwaltungen
(z. B. Standesamt, Polizei)

Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 168 „Grüne Mitte“ OT Worbis



Legende:

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

 Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Berichtigter Auszug (65. Änderung) des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 168 „Grüne Mitte“ OT Worbis (ohne Maßstab)

Die innerstädtische Brachfläche oder Wohnbaufläche wird seit der Schließung der Zentrale für Staatssicherheit (DDR) und Polizei nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche genutzt.

So wurde das Gebäude der Staatssicherheit bereits in den frühen 90iger Jahren zum Altenpflegeheim umgebaut. Nach der Schließung der Polizei um das Jahr 2000 wurde das Gebäude zum Wohn- und Geschäftshaus 2016 umgebaut. Nun soll die zugehörige Freifläche der Staatssicherheit und Polizei als Wohnbaufläche zukünftig genutzt werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird nicht mehr benötigt.

Die Stadt Leinefelde-Worbis hat mit Beschluss 20/2021 vom 22.03.2021 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt beschlossen.

Mit diesem Beschluss sollen die bisherigen Änderungen eingearbeitet sowie zukunftsweisende Anpassungen vorgenommen und begründet werden. In Vorbereitung dieser Planungsleistungen trägt die Verwaltung die genannte hohe Zahl an Änderungen zusammen und möchte Zusammenhänge und Schlussfolgerungen aus dieser Analyse zur schnellen Bearbeitung verwenden

0.5 Vorhaben-/ Erschließungsträger

Für die Umsetzung und Erschließung zeichnet sich verantwortlich:

SK Immobilien GmbH
Nordhäuser Straße 2
37339 Leinefelde-Worbis

Das Grundstück ist durch Medebacher Straße und die Nordhäuser Straße bereits erschlossen und bedarf nur im Einzelnen einiger Anpassungsarbeiten der vorhandenen Erschließungsanlagen.

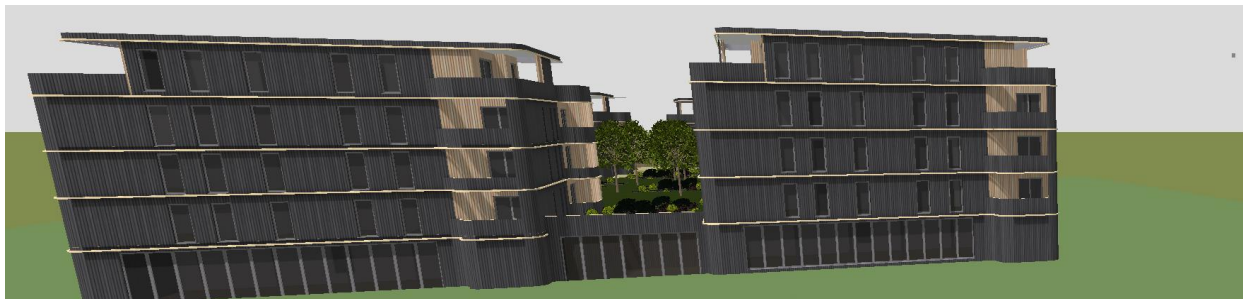
1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Es sind max. 6 Wohngebäude mit je max. 12 Wohneinheiten zulässig.

Im EG bzw. UG ist eine übergreifende Tiefgarage zulässig.

Auf der straßenseitigen Bebauung der Nordhäuser Straße sind im Erdgeschoss oder Untergeschoss bis zu 600 m² für kleingliedriger Einzelhandel zulässig.



die max. 600 m² Laden- oder Dienstleistungszeile ist auf Wunsch der Stadt Leinefelde-Worbis geplant. Hier soll die Nahversorgung und der Service für den gesamten Wohnbereich verbessert werden.

Der kleingliedrige Einzelhandel soll der Nahversorgung für die umliegende Wohnbebauung sichern und ist ausdrücklich seitens der Stadt Leinefelde-Worbis gewünscht.



Die benachbarten Gebäude beherbergen u.a. mehr als 12 WE und sichern die Nahversorgung mit 4 Arztpraxen, Apotheke, 2 Banken, Kaffee/Bäcker, Technikerservice und großflächige Lebensmittelmarkt, so bildet dieser Kreuzungsbereich ein wertvolles Zentrum in Worbis, was es zu stabilisieren gilt.

- Weiter sind gesundheitliche Einrichtungen und Dienstleistungsangebote zulässig.

Eine genaue Bestimmung der Flächenzuordnung ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich. Das Gebiet soll einer Wohnbaufläche gleich kommen.

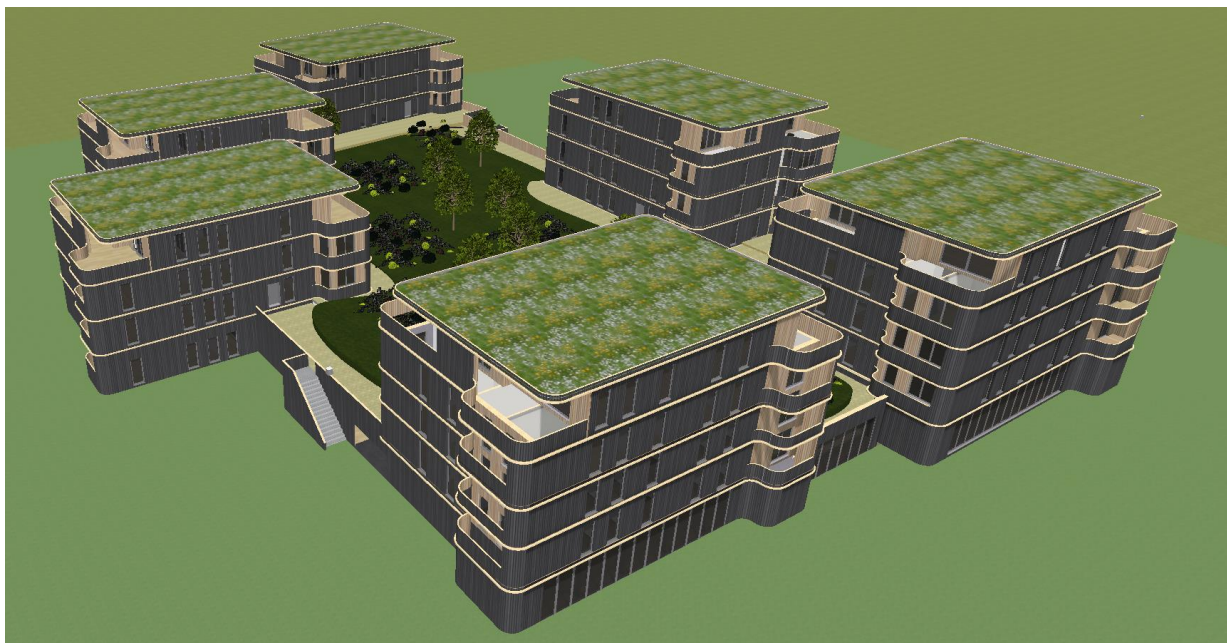
Die benachbarte Wohnbaunutzung in der Medebacher Straße, Nordhäuser Straße, Straße der Freundschaft und Johann-Wolf-Straße erlauben eine Betrachtung als Wohngebiet mit besonderen Merkmalen.

Die gesundheitlichen Einrichtungen in der Nordhäuser Straße und Breitenbacher Straße und die Einzelhandelseinrichtungen in der Nordhäuser Straße erlauben keine eindeutige Betrachtung zur Art der baulichen Nutzung.

Vorrangig soll sich aber die geplante Bebauung an den benachbarten Wohnbebauungen, gesundheitlicher Versorgung, der Nahversorgung und Dienstleistungseinrichtungen orientieren.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Es wird eine GRZ von 0,65 mit Überschreitung festgelegt (§ 16(2)1 u. § 19(1) BauNVO).



Die 6 Gebäude und Anlagen haben ALLE eigene Abstandsflächen, jedoch ist die Tiefgarage und das Unter- oder Erdgeschoss der Gebäude zusammenhängend als Bebauung zu werten.

Der Grüne Bereich soll ab eine Bereicherung durch die Gründächer und geplanten Bepflanzungen bereichert werden. So sollen die Zwischenbereiche der Gebäude und Anlagen nur im Untergeschoss (Tiefgarage) befahrbar gemacht werden. Die nicht überbaute Tiefgarage (eingeschossig) findet eine Berücksichtigung in der Berechnung der GRZ unter der Grundfläche II (zulässige Überschreitung). Mit dem ruhenden Verkehr in der Tiefgarage, werden Immission und Wohnwert erheblich bereichert. Auch die barrierefreien Anbindungen, dazu benachbarten Freiflächen und die möglichen Durchgangsbereiche, bereichern das Zentrum der Stadt Worbis.

- Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Hier sind Gebäude länger als 50 m zulässig.

- Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Baugebiet 1: Gebäudehöhe 18,00 m

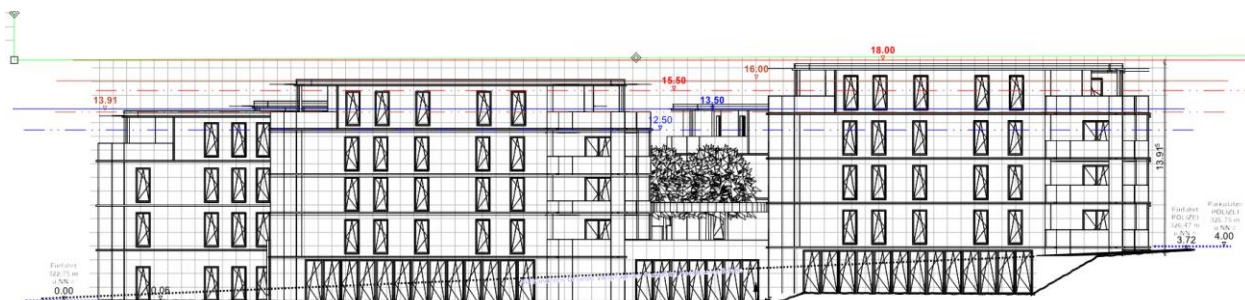
Baugebiet 2: Gebäudehöhe 16,00 m

Baugebiet 3: Gebäudehöhe 13,50 m

Baugebiet 4: Gebäudehöhe 16,00 m

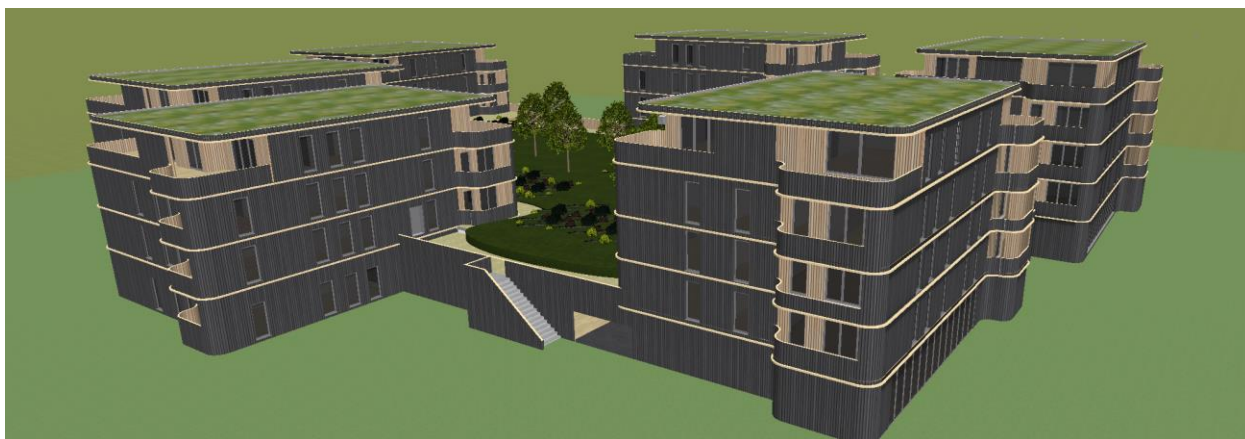
Die Höhen beziehen sich auf die Bezugsebene. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen der Gebäude ist Mitte Bestandseinfahrt (322,75 ü. NN) von der Nordhäuser Straße.

Festsetzungen zu Attikahöhen und anderen Fußbodenhöhen ergeben sich aus den Vorgaben der Immissionsauflagen und Gebäudeklassen (13 m).



Zum besseren Verständnis soll diese zeichnerische Darstellung zu den geplanten Gebäudehöhen die oben genannten Festsetzungen unterstützen: Volllinie - OFGebäude (max. Höhe); Strich Punkt Punkt: OF Attika/ Brüstung Penthouse; OFF letztes Geschoss max. 13,00 m zum Gelände (GKL 4); Übergreifendes UNTER- oder ERDGESCHOSS/ Tiefgarage; darüber 2-3 Geschosse + Penthouse

Es wurde die max. Gebäudehöhen in den unterschiedlichen Baugebiete auf Grund der topographischen Situation festgesetzt. Hierbei wird auch eine städtebauliche Anpassung bzw. Staffelung der Gebäude erreicht. Zwischen Vollgeschoss oder Penthouse (kein Staffelgeschoss) wird keine höhenmäßige Staffelung erforderlich, weil sich die Gesamthöhe der Nachbarbebauung unterordnet.



Die geplante Staffelung der Gebäude wird durch diese 3 D Darstellung deutlich.

1.3 Stellplätze

Es werden 1,5 Stellplätze je WE festgesetzt.

1.4 Immission

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage von Worbis im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Straßenverkehrswegen, Parkplätzen, gewerblichen Anlagen, Einzelhandel und Wohnanlagen.

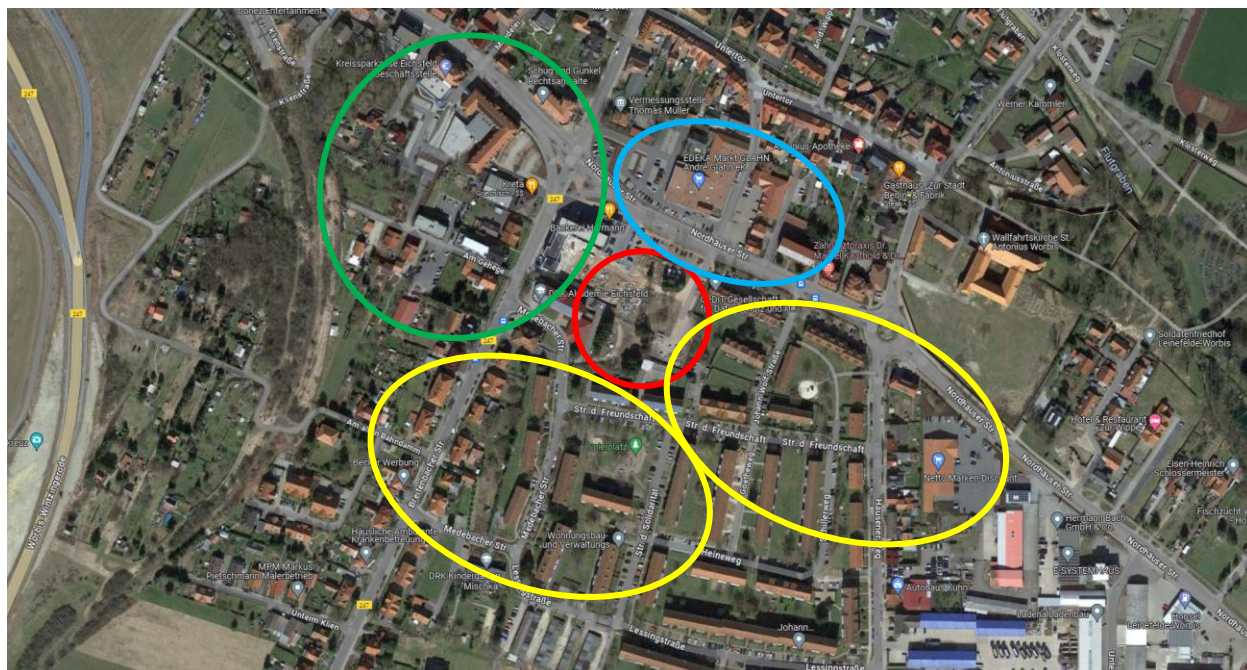
Da die durch den Betrieb und die Nutzung der o.g. Anlagen auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen zu zeitweiligen Belästigungen im Bereich der künftigen Wohnbebauung führen können, wird eine Schalltechnische Untersuchung mit dem **Bauantrag** zwingend erforderlich.

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).

Diese Schallschutztechnische Begutachtungen soll für dieses Bauvorhaben hilfreich sein und als Grundlage für ein bauvorhabenbezogenes Schallschutzgutachten dienen.



Die südliche und östliche Wohnbebauung (gelb), der großflächige Einzelhandel (blau) und die Wohn- und Geschäftshäuser (grün) mit Dienstleistung, Nahversorgung, Banken, vielschichtiger ärztlicher Versorgung, Rechtsbeistand, Versicherung und Kaffee, können ALLE als nichtstörend bezeichnet werden und können ohne weiteres, als Wohngebiet bezeichnet werden.

Geplante Nutzung

Städtebaulich müssen sich die geplanten Gebäude am vorliegenden Bebauungsplan orientieren. Bei der Nutzung ist eine Wohnnutzung mit Nahversorgung und Dienstleistung in der straßenseitigen Bebauung geplant.

Es sind bis zu 12 Wohneinheiten je Gebäudeanlage zulässig. Im Erdgeschoss sind bis zu 600 m² für kleingliedriger Einzelhandel nur straßenseitig (Nordhäuser Straße) zulässig. Zudem sind gesundheitliche Einrichtungen oder Dienstleistungen zulässig. Eine genaue Bestimmung der zugeordneten Flächen ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich.

Gemengelage

Wenn gewerblich oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert, der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.

Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorzusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird. Für

die Höhe des Zwischenwertes nach Absatz 1 ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebietes durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Nordhäuser Straße (L 3080) andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Liegt ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück und die Nutzung von Abschirmungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

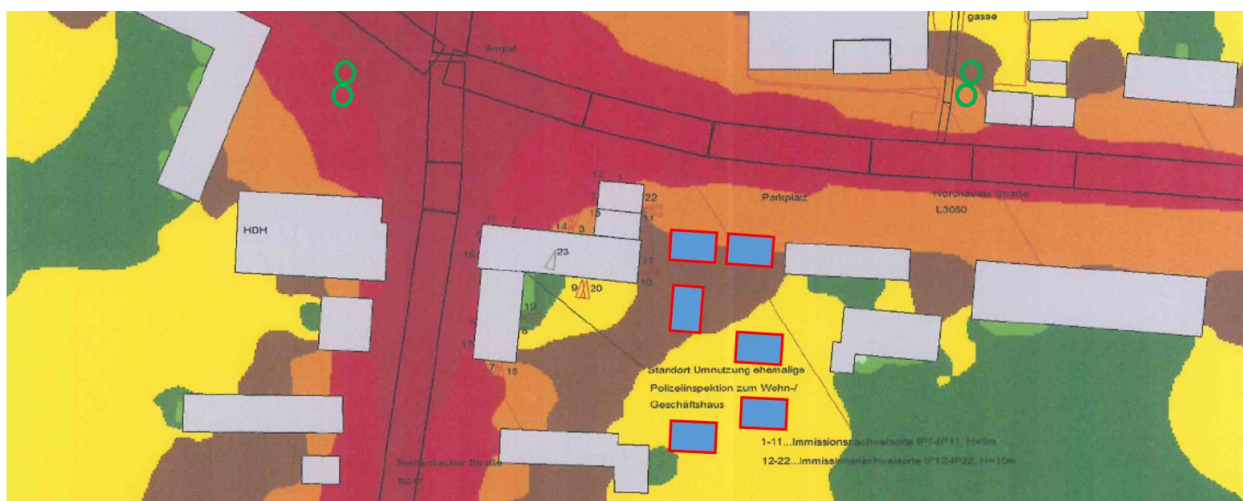
Geräuschimmissionen

Bzgl. der Geräuschimmissionen ist das Plangebiet von einer Vielzahl einwirkender Quellen verschiedenster Verursacher betroffen. Für diverse Geräuscharten und ihre Wirkungen existieren unterschiedliche, teils nicht kumulative Beurteilungsvorschriften sowie Orientierungs-/Richt- oder Grenzwerte.

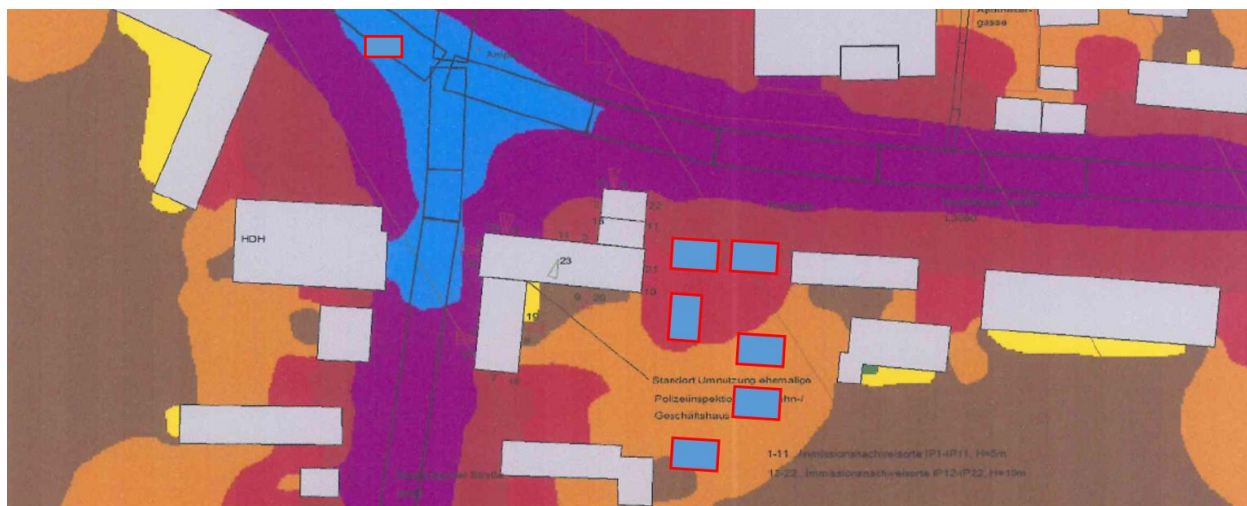
Geräuscheinwirkungen durch den öffentlichen Straßenverkehr

Hauptverursacher für Geräuscheinwirkungen durch öffentlichen Verkehrslärm ist für das Plangebiet die Nordhäuser Straße. Unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung und der in der Prognose verwendeten Verkehrsbelegungsdaten werden im Plangebiet erst ab einem Abstand von ca. 50m von der Straßenmittenachse der Nordhäuser Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten.

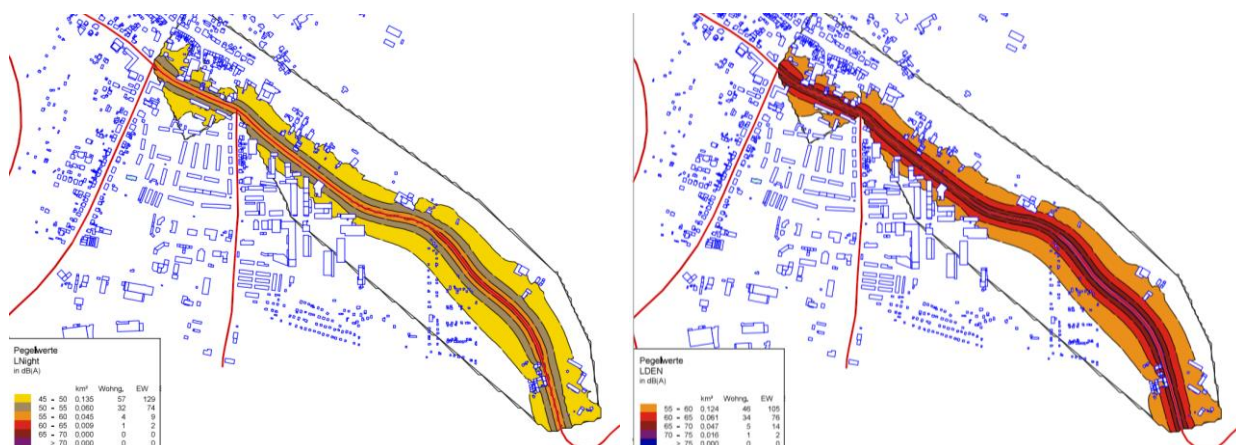
Das betrifft insbesondere die im Plan dargestellte geplante Bebauung im östlichen Bereich, entlang der Nordhäuser Straße.



Beurteilungspegel des Verkehrslärmes Anlage 10, Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra Oktober 2015



Beurteilungspegel des Verkehrslärmes Anlage 11, Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH, Großlohra Oktober 2015 – Nordhäuser Straße mit eingearbeiteten Standorten der Wohnhäuser



Auszug aus dem Lärmaktionsplan, der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 20.10.2020, sind die oben gezeigten Lärmkarten (Tag/Nacht) der Nordhäuser Straße zu entnehmen

Die Stadt Leinefelde-Worbis stellt der Öffentlichkeit einen Lärmaktionsplan für das gesamte Stadtgebiet im Internet zur Verfügung. Diesem Lärmaktionsplan, der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Leipzig, vom 20.10.2020, sind die oben gezeigten Lärmkarten (Tag/Nacht) der Nordhäuser Straße zu entnehmen.

Mit der neuen Bebauung, straßenbegleitend an der Nordhäuser Straße, wird ein Schutz für die dahinterliegenden Gebäude und Einrichtungen erreicht, jedoch ist ein Pegelwert auf die westliche Fassade von 55 – 60 dB(A) am Tag und 45 – 50 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

So wird hier ein passiver Schallschutz, im Lärmpegelbereich III nach DIN 4109, notwendig.

Geräusche durch gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen

Im Zusammenhang mit den Geräuscheinwirkungen durch gewerbliche Anlagen ist die Belästigung, durch die Südspange der B 247, weitaus geringer zu erwarten. Die östlichen und südlichen Gewerbeanlagen verursachen keine gewerblichen Geräusche für die geplante Wohnbebauung. Im Ergebnis der benachbarten Einrichtungen wird festgestellt, dass bei einem regelkonformen Betrieb dieser Anlagen keine Überschreitung der für die geplante Bebauung geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu erwarten ist.

Landwirtschaftliche Anlagen befinden sich nicht in der Nähe.

Geräusche durch Sportanlagen und kulturelle Veranstaltungen

Für den Geltungsbereich des o.g. Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ gibt es keine derartigen Einrichtungen im Einwirkungsbereich.

Geräusche von Einzelhandelseinrichtungen

Die Einzelhandelseinrichtungen und dessen Parkplätze werden durch den EDEKA, als großzügigeres Gebäude, zweitweise auftreten und wirken von der Nordhäuser Straße auf den geplanten Geltungsbereich.

Geruchseinwirkungen:

Landwirtschaftliche Anlagen oder andere Einrichtungen mit Geruchseinwirkung, befinden sich nicht in der Nähe, damit werden keine Belästigungen seitens Geruchseinwirkungen erwartet.

- Passiver Schallschutz

Sofern im Rahmen einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander an der Planung festgehalten und aktiver Schallschutz nicht umgesetzt wird, steht ungeachtet o.g. Ausführungen das Immissionsschutzrecht (§ 50 BImSchG), bei Festsetzung folgender oder in ihrer Wirkung vergleichbarer konfliktmindernder **passiver Maßnahmen**, dem Bebauungsplan nicht entgegen:

1. An dem geplanten Gebäude entlang der Nordhäuser Straße sind der Belüftung dienende Fenster von schutzbedürftigen Räumen (DIN 4109), insbesondere Schlaf- und Kinderzimmerfenster, nur an der der Nordhäuser Straße abgewandten Gebäudeseite zulässig.
2. Die Anordnung von Außenwohnbereichen (dem Wohnen dienende bzw. der Wohnfläche zuzurechnende Terrassen, Balkone etc.) ist nur unmittelbar an der straßenabgewandten Gebäudeseite, bezogen auf die Nordhäuser Straße, zulässig.
3. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entlang der Nordhäuser Straße sind nachweislich so auszuführen, dass ein Bauschalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 35 dB erreicht wird. Das $R'_{w,res}$ ist auf das komplette Außenbauteil (z.B. Wand/Fenster/Tür-Kombination) bezogen. Je nach Ausführung kann dabei das jeweilige Bauschalldämmmaß für das Einzelbauteil geringer oder höher ausfallen.
4. Von der Regelung in Ziffer 1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Fenster mit einer ausreichend dimensionierten Belüftung (z.B. schallgedämmte Außenluftdurchlasselemente) oder die Räume mit einer Zwangsbelüftungsanlage (Hausklimatisierung) ausgestattet sind. Das erf. $R'_{w,res}$ darf dabei nicht unterschritten werden.
5. Eine Abweichung von den Regelungen in Ziffer 2 ist möglich, wenn einzelfallbezogen der Nachweis erbracht wird, dass im Bereich des Außenwohnbereiches durch seine konkrete Bauausführung (Anordnung abschirmender Elemente etc.) die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tagzeitraum eingehalten werden.

Die DIN-Vorschriften können während der Sprechzeiten im Rathaus Wasserturm eingesehen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften nach §9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

2.1 Dachformen

- Bei den Wohngebäuden sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind unter Einhaltung der Brandschutzbestimmungen mit einer Standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 70% zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage von aufgeständerten PV-Anlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)“

Mit dieser Festsetzung soll die benachbarte Bebauung der Einzelhandelseinrichtung und die Bebauungen des Wohn und Geschäftshauses „Polizei“ aufgenommen werden.

Gleichzeitig soll ein modernes Erscheinungsbild für die geplante Gebäudeanlage fortgeführt bzw. erreicht werden.



Die westliche Gebäudeanlage soll hier als Vorbild übernommen werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Gestaltungsmaßnahmen

- Innerhalb des Baufenster dürfen mittig ca. 350 m² nicht überbaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten und hier sind Laubbäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- Das Tiefgaragendach außerhalb der Gebäudegrundrisse ist neben den Wegen und Zufahrten mind. zu 50% grünordnerische zu gestalten. Hier sind Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Durch die intensive Bepflanzung entstehen begrünte Dachlandschaften mitten in der Stadt, die sich optisch nicht von ebenerdigen Grünanlagen unterscheiden. Diese Art der Begrünung erfordert eine regelmäßige Pflege, wirkt sich dafür aber besonders positiv auf Wasserspeicherung, Luftqualität und die Energiekosten darunterliegender Räume aus. Denn der Gründachaufbau sorgt für Kühlung im Sommer und wirkt im Winter als Wärmedämmung.

Das Tiefgaragendach kompensiert die durch den Baukörper versiegelte Grundfläche und bietet zugleich Freiflächen für die Bewohner. Diese Dächer wirken sich in vielfacher Hinsicht positiv auf Menschen und Umwelt aus. Sie wandeln CO₂ in Sauerstoff um, kühlen die Luft und binden Staub, sorgen für die Entlastung der Kanalisation durch die zeitverzögerte Einleitung des überschüssigen Regenwassers. Außerdem schützen sie Gebäude vor Temperatur-, Strahlungs- und Witterungseinflüssen.

Pflanzenliste:

Laubbäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 12/15 bis 20 m)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	Pyrus pyraster	Wildbirne
Acer platanoides `Cleveland	Spitz-Ahorn	Salix caprea	Sal-Weide
Alnus cordata	Italienische Erle	Salix fragilis	Bruch-Weide
Alnus x spaethii Spaeths	Erle, Purpur-Erle	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Salix purpurea	Purpur-Weide
Betula pendula	Sand-Birke	Salix triandra	Mandel-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aria	Mehlbeere
Ginkgo biloba	Fächerbaum	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus domestica	Wildapfel	Tilia cordata `Erecta`	Winterlinde
Populus tremula	Espe	Tilia cordata `Greenspire	Winterlinde
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Ulmus minor	Winterlinde
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche		

Laubbäume 3. Ordnung (Wuchshöhe 6 bis 12/15m)

Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus mahaleb	Stein-Weichsel
Crataegus laevigata	Zweigriffliher Weißdorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliher Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Ilex aquifolium	Gew. Hülse	Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes rubrum	Schwarze Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Corylus avellana	Hasel	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn	Rosa corymbifera	Busch-Rose
Crataegus monogyna	Eingrieffl. Weißdorn	Rosa obtusifolia	Flaum-Rose
Cytisus scoparius	Besenginster	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Daphne mezereum	Seidelbast	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Frangula alnus	Faulbaum	Salix viminalis	Korb-Weide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster	Sambucus racemosa	Traubiger Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Mindestanforderungen an das Pflanzgut und die Pflanzungen:

Die Gehölze haben gemäß der aktuellen "FLL-Richtlinien" folgende Qualitäten aufzuweisen:

Alle Laubbäume sind als Hochstämme, 2x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm, im Abstand von 12 m zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Sträucher sollen mind. 2x verpflanzt sein und eine Höhe von 0,50 - 1,00 m haben. Der Pflanzabstand hat mind. 1,50 m zu betragen.

Landschaftsrasen, RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern -, die Saatgutmischung ist mit Gräserarten auszustatten, die in der RSM/FLL in die höchste Eignungsstufe eingeordnet sind.

3.2 Straßenbegleitgrün

Straßenbegleitgrün ist bereits entlang der Nordhäuser Straße außerhalb des Geltungsbereiches ausreichend vorhanden. Es gibt dort ein bis zwei Lücken, welche noch aufgefüllt werden können.



3.3 Zustandserfassung und Beurteilung der Konfliktsituation

Das Bebauungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Leinefelde-Worbis, OT Worbis.

Im Geltungsbereich befinden sich die Freiflächenanlage der Staatssicherheit und Polizei aus DDR-Zeiten.

Die ehemaligen Frei- und Parkflächen sind teilweise noch erkennbar, in dem mauerumgrenzten Areal. Erdaufschüttungen haben in den letzten 30 Jahren auch den ein oder anderen Bewuchs erlaubt.



Das Gelände ist überwiegend mit Asphalt oder Schotter befestigt. Einzelne Stellen haben in den letzten Jahren Erdanfüllungen erfahren. Die Bewuchs beschränkt sich auf wenigen Hecken, Nadelbäume und Birken.

Eine UVP ist nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Planinhalt und andere Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Gebiet orientiert sich an der anschließenden vorhandenen Nachbarbebauung. Dabei ist vor allem die Gebäudehöhe des Bestandes maßgebend.



Diese Darstellung zeigt den östlich gelegenen Wohnblock und das Wohn- und Geschäftshaus POLIZEI als neues städtebauliches Merkmal im zentralen Kreuzungsbereich der Nordhäuser Straße. In diese Baulücke oder Brachfläche soll sich die geplante Bebauung einfügen. Die vorgelagerten Inseln mit Straßenbegleitgrün unterbrechen die Ansichten.

Die kompakte und trotzdem gliedernde Bauweise wird aus der benachbarten Bebauung übernommen. Das Baufenster lässt ausreichend Spielraum für die Bebauung, ohne dass damit die städtebauliche Linie gestört ist. Die drei-, viergeschossige geplante Bebauung fügt sich in die Nachbarbebauung ein. So ordnet sich die Planung zur nördlichen Bebauung der POLIZEI klar unter und fügt sich zur südlichen Wohnbebauung höhenmäßig ein.



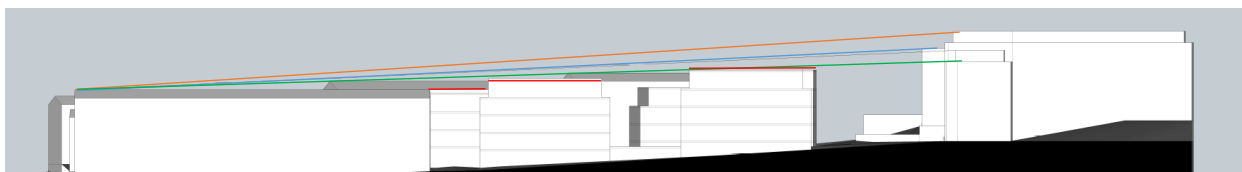
Das gesamte westliche Wohngebiet mit Wohnblöcken in allen Formaten, flachgeneigten Satteldächern (ohne und mit Ausbau), mit einer 3 bis überwiegend 4-geschossigen Bauweise mit herausstehendem Keller und einer Gebäudehöhe von 14 – 18 m geprägt.

Aus dieser Ableitung wurde diese Planung mit Tiefgarage und Untergeschoss, zwei bis drei Vollgeschossen und Penthouse geplant.

Städtebaulich fügt sich diese Planung in die Brachfläche der Innenstadt von Worbis gut in die Umgebung ein.



Die geplante Modelldarstellung mit der Einarbeitung der tatsächlichen Höhen, weist eindeutig die untergeordneten Gebäudehöhen der geplanten Bebauung auf. Wegen der großen Datenmengen wurde hier eine Modelldarstellung von der Medebacher Straße dargestellt.

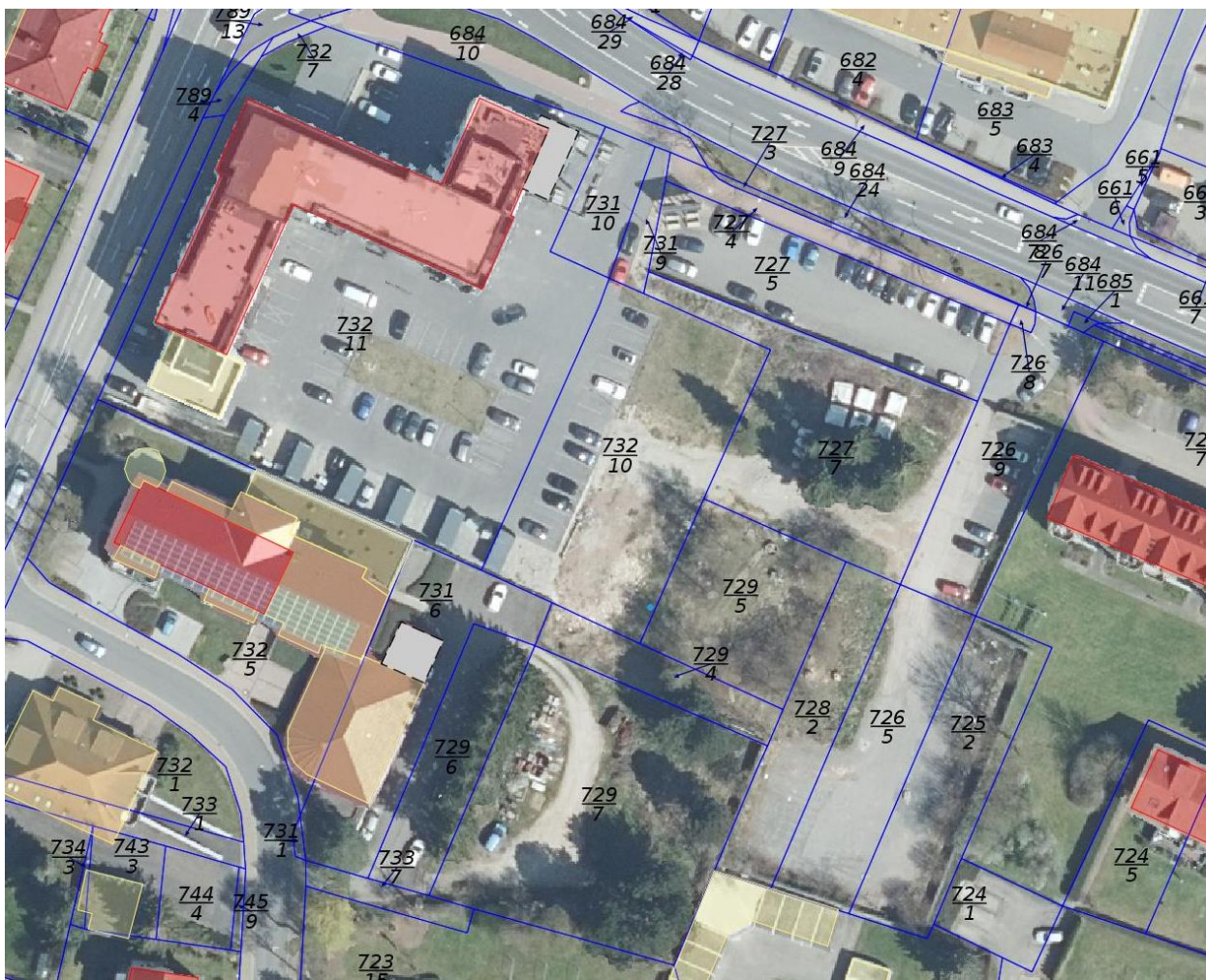


Die geplante Modelldarstellung mit der Einarbeitung der tatsächlichen Höhen, weist eindeutig die untergeordneten Gebäudehöhen der geplanten Bebauung auf. So zeigt die neue Planung die Einhaltung des Einfügungsgebots. Die grüne Linie verbindet die niedrigste Attikahöhe der POLIZEI zur östlichen Wohnblockhöhe. Die blaue Linie ist die niedrigste Gebäudehöhe und die orange Linie die höchste Gebäudekante der Polizei. (Rote Linien = max. Gebäudehöhe NB)

Eine städtebauliche Ordnung wurde durch die Einschränkung der Gebäudehöhen ausreichend festgelegt.

4.2 Bebauung

Das Gelände ist unbebaut und überwiegend befestigt. Erdanfüllung und Ablagerungen haben die letzten 30 Jahren geringfügigen Baum- bzw. Strauchwuchs erlaubt. Darunter befindet sich aber noch die versiegelte Fläche des ehemaligen POLIZEI-HOFES. Das gesamte Gelände wurde vor der „Wende“ als Park- und Freifläche für westlich liegende POLIZEI (heute Wohn- und Geschäftshaus) und der Staatssicherheit (heute Pflegeheim) genutzt.



Die Gebäude der „POLIZEI“ mit Nebenanlagen wurden vor 5 Jahren komplett umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der notwendige Spielplatz ist in der Ortslage bereits vorhanden.

Die soziale Infrastruktur und öffentliche Flächen für Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen sind in der Umgebung ausreichend vorhanden.

Unter anderen wird ein Kindergarten wird in ca. 400 m Entfernung südlich angeboten. Die Schulversorgung ist in der Stadt, 900 m nördlich, vielseitig (Grundschule, Regelschule, Gymnasium) vorhanden.



Ein Spielplatz wird 100 m südlich, in der Straße der Freundschaft angeboten



Neben dem Spielplatz gibt es auch einen kleinen Bolzplatz in 80 m Entfernung, auch in der Straße der Freundschaft

Für die Nahversorgung im unmittelbaren Bereich wird auch ein Spielplatz auf der Tiefgarage geplant. Der Standort in der Planzeichnung ist abhängig von den zukünftigen, abschließenden Planungen.

4.4 Verkehr

4.4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

Das überregionale Verkehrsnetz ist in 100 m Entfernung erreichbar und bietet schnelle Verkehrsverbindungen in alle Richtungen.



Blick auf den Kreuzungsbereich und rechts auf die Bebauung der Nordhäuser Straße 2-10

Die Erschließung ist über die „Nordhäuser Straße“, „Breitenbacher Straße“ und „Franz-Weinrich-Straße“ schnell und flüssig umsetzbar. Über diese innerstädtischen Straßen ist der Geltungsbereich in alle Richtungen sehr gut erschlossen.



Dieser Lageplan zeigt die guten verkehrstechnischen Anbindungsmöglichkeiten; im Norden (Grau) geht es in die Innenstadt und zu den Schulen, in Richtung Süden (Blau) kommt man überregional auch nach Leinfelde/ Heiligenstadt/ Mühlhausen und zur A 38 über die L 3080, nach Westen (Grün) in Richtung Niedersachsen fährt man über die B 247. Östlich (Gelb) wird die Fahrt über die L 3080 und in Richtung Nordhausen und auch zur weiteren Auffahrt der A 38 angeboten.

4.4.2 Inneres Verkehrsnetz

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsfläche geplant und sind abhängig von den zukünftigen, abschließenden Planungen.



Linksabbiegespur von der Nordhäuser Straße wird ebenfalls im Bestand Verwendung finden



Die Ausweichzufahrt von Medebacher Straße ist vorhanden und zwingend vorgegeben.

Nur die Einfahrtsbereiche werden festgesetzt.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist gesichert, in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich in der „Nordhäuser Straße“ eine Haltestelle.

4.4.4 Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließungsstraße (Nordhäuser Straße und Medebacher Straße) bieten ausreichend Gehwege.

4.4.5 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies erfolgt nach der Vollzugsbekanntmachung zur ThürBO von 2018 (1,5 Stellplätze/WE). So werden die Zufahrten von der Nordhäuser Straße und Medebacher Straße für die geplante Tiefgarage genutzt.

Die verbindene Tiefgarage (teilweise Untergeschoss und Erdgeschoss) bietet den Ruhenden Verkehr für die geplanten Wohnungen und die geplanten gewerblichen Einrichtungen.

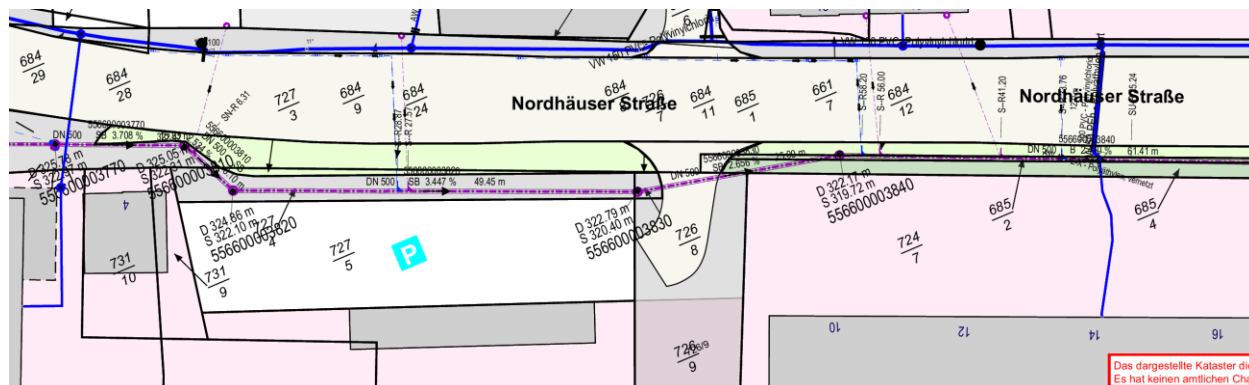


Der ruhende Verkehr (Anthrazit – Fahrspur, Grau – PP) soll in der verbindenen Tiefgarage (teilweise Untergeschoss) nachgewiesen werden. Der Grüne Innenhof wird Bestandteil der Gesamtbegrünung auf der Tiefgaragendecke

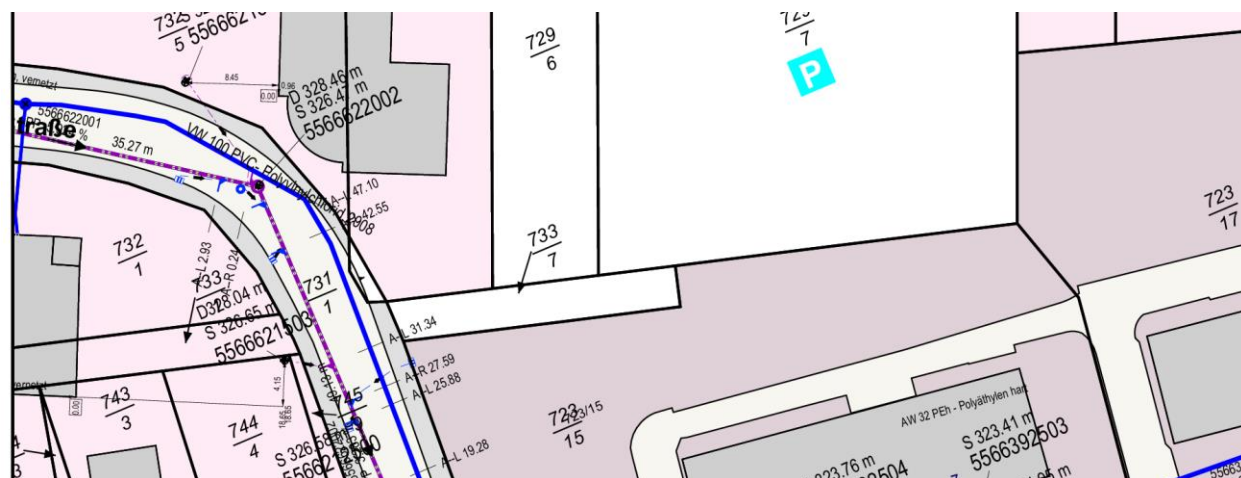
4.5.1 Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel. In der Nordhäuser Straße liegt eine Trinkwasserleitung DN 150 PVC vor, welche den Geltungsbereich versorgen kann. Aber auch in der Medebacher Straße liegt eine 100er PVC-Leitung, welche eine alternative Versorgung des Geltungsbereiches sichern könnte.

Nach Erteilung der Baugenehmigung wird mit dem Vorhabenträger eine Erschließungsvereinbarung abgeschlossen. Der anstehende Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar.



Die Trinkwasserversorgung von der Nordhäuser Straße ist vorrangig zu betrachten. Es muss geklärt werden, ob die HA der Nordhäuser Straße 2 und 14 hierfür verwendbar sind.

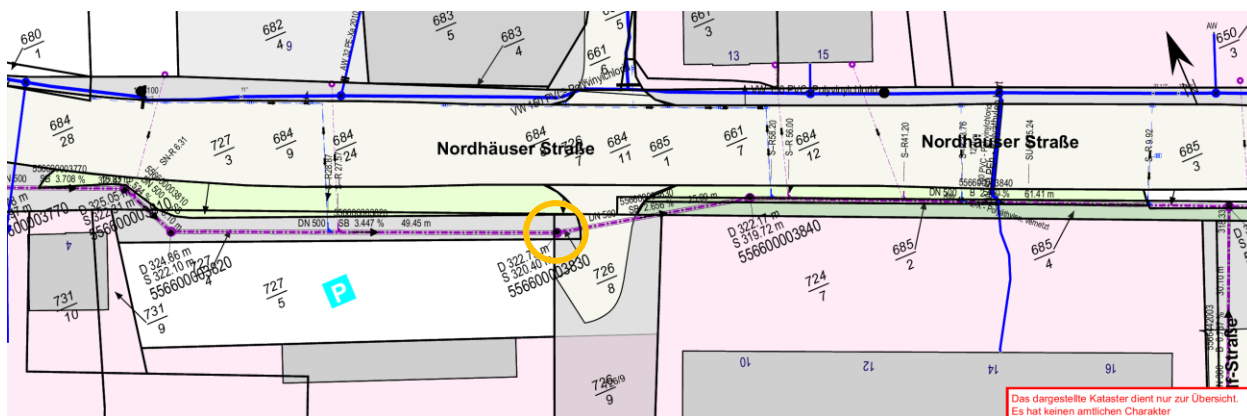


Die Trinkwasserversorgung kann von der Medebacher Straße gesichert, ohne dass hier ein HA vorliegt.

4.5.2 Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser ist in die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ einzuleiten. Hierzu ist die Zustimmung des Betreibers einzuholen. Erfolgt die Erschließung des Plangebietes durch einen Erschließungsträger, so sind nach Abschluss der Arbeiten Regelungen zur Nutzung und Eigentumslage der Anlagen zwischen Erschließungsträger und Zweckverband zu treffen. Die Abwasserbeseitigungspflicht verbleibt beim Zweckverband.

Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Vorhabenträger und WAZ ist erforderlich. Kostenträger für die Erschließungsmaßnahme ist die Stadt bzw. der Erschließungsträger.



Die Leitungsauskunft des WAZ EK Niederorschel zeigt die möglichen Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser und Regenwasser in einen Mischwasserkanal

Ein Anschluss ist über den vorgelagerten Schacht 556600003830 in der Nordhäuser Straße möglich. Die Einleitung erfolgt in den 500er Stahlbetonkanal im Gehweg der Nordhäuser Straße.

4.5.3 Niederschlagswasser:

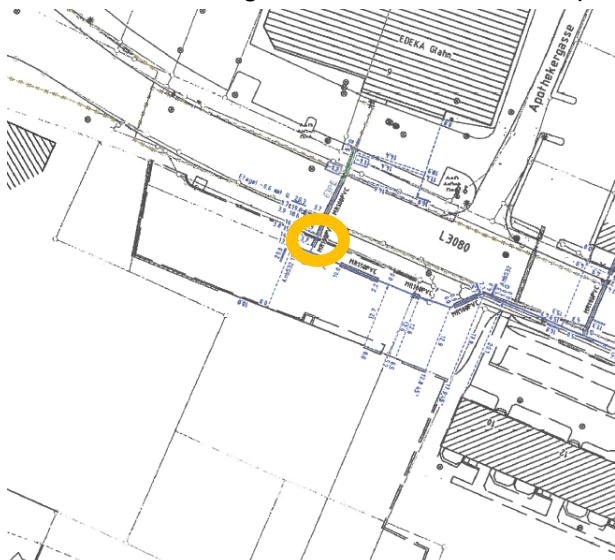
Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann, bei Einhaltung der Bestimmungen der Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - ThürVersVO -) vom 3. April 2002 auf dem Grundstück versickert werden. Die Versickerung über Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die versiegelten Flächen entsprechen ca. den bebauten und versiegelten Flächen.

4.5.4 Heizungstechnische Versorgung

Gasversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Nordhäuser Straße Gasleitungen des Versorgungsträgers EW Eichsfeldgas GmbH. Ein Anschluss ist möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50 m zu den Versorgungsanlagen einzuhalten ist. Der Mindestabstand von 0,40 m anderer Versorgungsleitungen zu den MD-Erdgasleitungen muss eingehalten werden. Auf die allgemeine Erkundungspflicht bei Erdarbeiten wird hingewiesen. Die erforderliche Genehmigung ist bei der EW Eichsfeldgas GmbH in Worbis einzuholen. Damit eine Beschädigung der Anlagen ausgeschlossen werden kann, sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Bereich der Gasleitungen nicht statthaft.

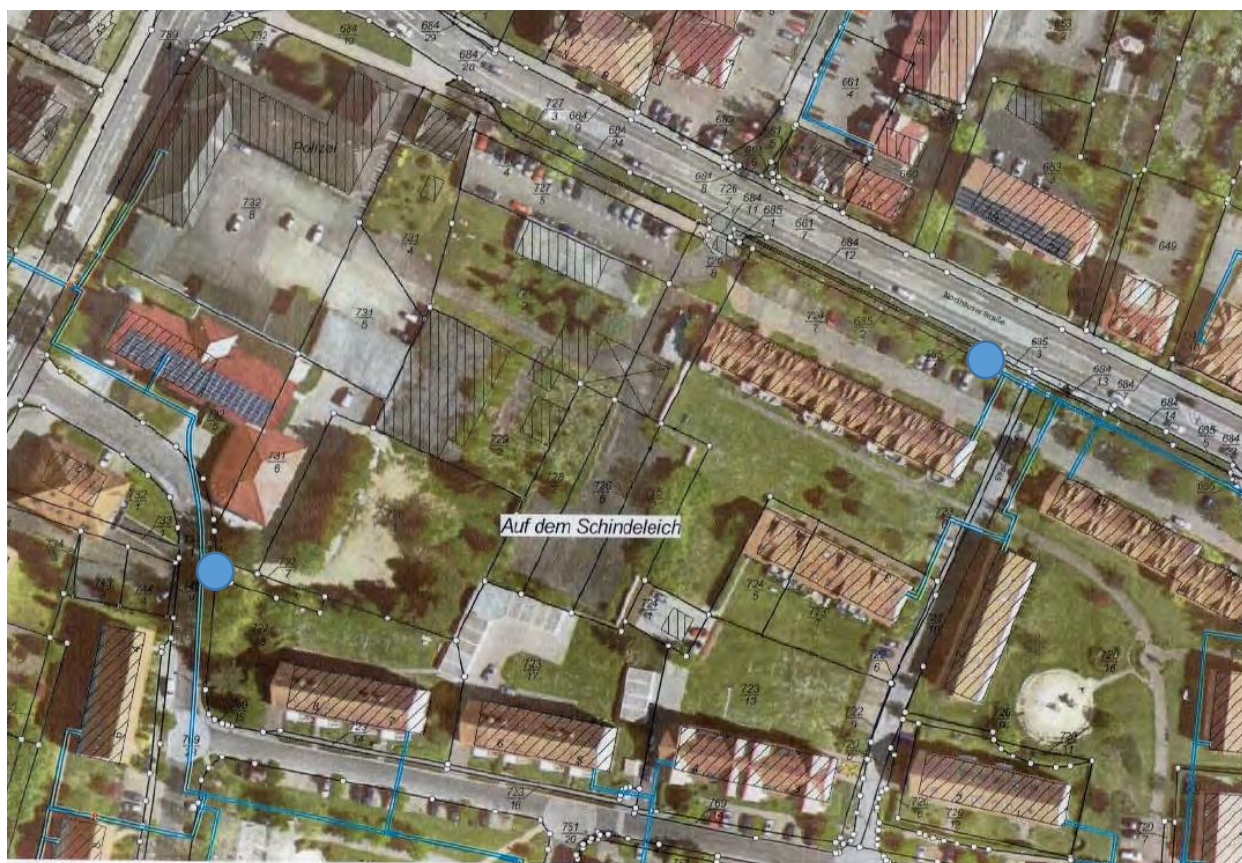


Gasversorgung ist vor Gebäudemitte Nordhäuser Str. möglich

Fernwärme

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.

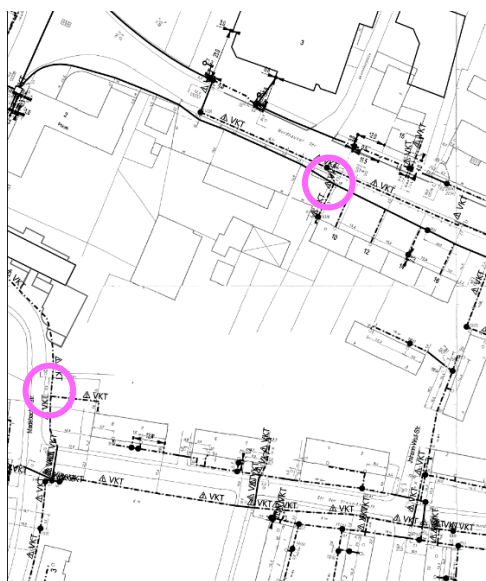
Um diese Entwicklung zu fördern und zu unterstützen, hat die Stadt Leinefelde-Worbis im Jahre 2010 ihre für Leinefelde bestehende Fernwärmesatzung inhaltlich aktualisiert und auf das Versorgungsgebiet von Worbis ausgedehnt. Das Gelände liegt seitdem im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde-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



Vorliegender Lageplan zeigt Anschlussmöglichkeiten der Fernwärme

Anschlussmöglichkeiten gibt es in der Medebacher Straße und Nordhäuser Straße. Von beiden Seiten sind äußere Erschließungsarbeiten erforderlich. Welcher Anschluss eine Verwendung finden soll, muss in der Planungsphase geklärt werden.

4.5.5 Fernmeldetechnische Versorgung



Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie in der Nordhäuser Straße und Medebacher Straße, welche den gesamten Geltungsbereich versorgen können.

Für die Baumaßnahme und Hausanschlüsse der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6-12 Monaten benötigt, je nach Umfang der Änderungen.

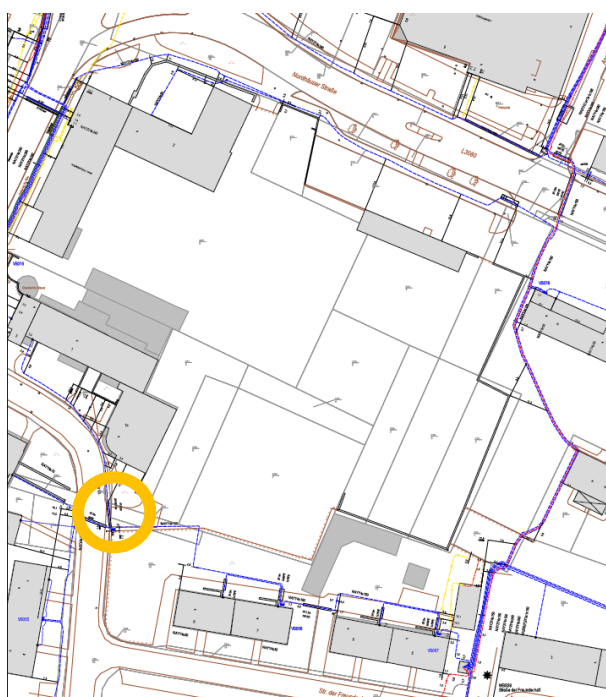
Die Kosten für Änderungen an der dinglich gesicherten Telekommunikationslinie sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

Die Lage für Glasfaser kann nicht eindeutig dargestellt werden, aber eine Absicherung für einen Glasfaseranschluss kann als sicher beurteilt werden.

Die TELEKOM sichert die Versorgung in beiden Einfahrtsbereichen

4.5.6 Elektrotechnische Versorgung

Die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes der TEN Thüringer Energienetze GmbH im Bereich der vorhandenen Straße Medebacher Straße erfolgen.



Der Anschluss in der Medebacher Straße soll die Stromversorgung des Geltungsbereiches sichern.

Für den Bauablauf ist zu berücksichtigen, dass die elektrotechnischen Netzanschlüsse der vorgesehenen Bebauung erst auf Antrag der Bauherren und nach Erlangung aller erforderlichen Genehmigungen errichtet werden können. Für die Anträge ist der bundeseinheitliche VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu verwenden und rechtzeitig durch einen im Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regional Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen.

Zur Gewährleistung eines koordinierten Bauablaufs ist die TEN Thüringer Energienetze GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

4.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und so betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten und zu einer Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser führen können. Sie sind gemäß § 54 Abs. 1 ThürWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Es gelten die Verbote und Anforderungen gemäß Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) (AwSV).

4.7 Abfallentsorgung

1. Gegen den Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubs auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches dieses B-Planes bestehen keine Einwände. Sonst ist Erdaushub nach Einholung der erforderlichen Genehmigungen einer Verwertung zuzuführen oder zu beseitigen.

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

2. Gemäß § 44 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2004, GVBl. S. 349 geändert durch Gesetz vom 5.2.2008 GVBl. S 40 sind auf den Grundstücken an nicht störender Stelle leicht und sicher erreichbar befestigte Plätze für bewegliche Abfallbehälter vorzusehen.

3. 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 abzusichern.

4.9 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Über die vorhandenen Hydranten kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.

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).

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

Insbesondere die ungehinderte Anfahrt von Feuerwehr-Normfahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 t ist zu sichern.

Nicht standardgerechte Löschwasserquellen werden nicht herangezogen.

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 ≥ 3 m, Höhe der Durchfahrt $\geq 3,50$ m, Kurvenradien $\geq 10,50$, Bewegungsfläche 7×12 m, Neigung der Zufahrt $\leq 10\%$...). Sie müssen nach DIN 4066-D1 mit einem Hinweisschild (Abmaße 210×594) gekennzeichnet und vom öffentlichen Gelände aus zu sehen sein.

Für die geplante Bebauung wird eine eingeschränkte Feuerwehrumfahrt möglich sein.

Es wird aber jede Nutzungseinheit über verschiedene Zufahrten gut erreichbar werden.

Die Erreichbarkeit der Wohnanlagen ist ebenso zu kennzeichnen, wie die möglichen Anleiterstellen zu jedem erforderlichen zweiten Rettungsweg einer Nutzungseinheit.

Die geplanten und vorhandenen Erschließungsanlagen sichern die Erreichbarkeit der zukünftig geplanten Bebauung. Eine Umfahrt um jedes Gebäude ist aus Gründen der Grundstückszu- schnitte und erlaubten Bebauung eingeschränkt möglich. Jedoch sind die Zufahrten vom Park- platz POLIZEI, Nordhäuser Straße, Medebacher Straße, Johann-Wolf-Straße und Straße der Freundschaft allseitig möglich.

Die **Tiefgarage** wird nach Thüringer Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Thü- ringer Garagenverordnung -ThürGarVO) vom 28. März 1995 geplant. So soll für die Löschwas- serversorgung der Tiefgarage ein Trockenanschluss den Brandschutz sichern.

Die Wohn - **Gebäude** werden nach Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekannt- machung vom 16. März 2004 § 2 Abs 3 / 2 (Gebäudeklasse 4) im Bauantragsverfahren eine entsprechende Betrachtung erhalten.

Von den zu markierenden Anleiterstellen (DIN 14 090) wird ein Zugang von außen durch eine Drehleiter oder bis zur dritten Etage mit einer Schieberleiter möglich sein. Bei dem Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen auf der Fahrbahn muss diese eine lichte Mindestbreite von 3,5 Meter aufweisen. Gleichzeitig muss ausreichend Schwenkbereich gegeben sein – dieser Geländestreifen muss frei von Hindernissen und mindestens 20 Quadratmeter groß sein.

Da im Innenbereich der Wohnanlage über der Tiefgarage (Decke F 90) die max. oberste Nut- zungseinheit nicht mehr als 7,00 m betragen wird, soll dieser zweite Rettungsweg jeder Nut- zungseinheit über eine tragbare Leiter erreichbar werden. Hier muss eine Mindestgröße von 3×3 m sichergestellt werden. Aber auch eine Erreichbarkeit des max. obersten Geschosses (3. Etage) wird über eine Schiebleiter gesichert.

Alle Nutzungseinheiten sind als Wohneinheiten geplant. Nur die Gebäude an der Nordhäuser Straße werden voraussichtlich im EG eine gewerbliche Nutzung erfahren, welche entsprechend Brandschutzvorkehrungen erhalten. Alle Wohnungen sind über den 2. Rettungsweg (Balkon oder Fenster) erreichbar.



Perspektive der geplante Wohnanlage, dass die Gebäude 4-6 max 7 m über dem Tiefgaragendach (max. zwei Obergeschosse) ausweisen und die Planung der Gebäude 1-3 max. drei Obergeschosse von der Tiefgarage darstellt, dabei sind an der Nordhäuser Straße nur im EG Gwerbeeinrichtungen und die Gebäude 1-3 sind leicht auch mit einer Hubleiter anfahrbar.

5. Kennzeichnung von Flächen und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kennzeichnung von Flächen

Im Geltungsbereich befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502).

Sollten sich im Rahmen der weiteren Planung, Erschließung und Bauausführung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG vom 16.12.2003, GVBl Nr. 15 S. 511) sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, den Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderlich werdende Maßnahmen eingeleitet werden können.

5.2 Nachrichtliche Übernahme

Ein Schutzgebiet ist im Geltungsbereich nicht bekannt.

5.3 Hinweise

5.3.1 Bodenfunde

Für den Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale und archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten. Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Nach § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465562), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, sind Zufallsfunde gegenüber dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße. 11, 99423 Weimar anzeigepflichtig. 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 evtl. notwendigen Eingriffen, die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z.B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation.

5.3.2 Bodenschutz

Mit dem Planvorhaben wird eine bereits fast vollständig bebaute bzw. versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Die Umsetzung des Vorhabens, insbesondere durch die Baumaßnahmen, ist mit geringfügigen Eingriffen verbunden.

Ziel eines vorsorgenden Bodenschutzes muss ein sparsamer (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, geringer Versiegelungsgrad) und schonender (Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen), möglichst nachhaltiger Umgang mit dem Boden oder die Wiederherstellung der Bodenfunktionen (Entsiegelung von Flächen) sein. Dazu ist die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

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 Plangebietes am Ursprungsort bodenschonend wiederverwendet werden, z. B. zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bei der gebietsbezogenen Freianlagengestaltung. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Mindestanforderungen zur Vermeidung/ Minderung baubetriebsbedingter Bodenbeeinträchtigungen einzuhalten. Sofern der Boden nicht innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung findet, ist Aushub einer Verwertung entsprechend den Grundsätzen der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zuzuführen. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung in dafür zugelassenen Anlagen zu erfolgen.

Zur Vermeidung/ Minderung bauzeitlicher Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Bauherren folgende Mindestanforderungen bei der Planung zu berücksichtigen und während der Bau- und Ausgleichsmaßnahmendurchführung einzuhalten. Es obliegt dem Landkreis im speziellen der Unteren Naturschutzbehörde, die Einhaltung der Anforderungen auch gegenüber den Bauherren durchzusetzen und durch Überwachungsmaßnahmen zu überprüfen. Um insbesondere nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist es erforderlich, dass die UNB insbesondere in der Erschließungs- und Bauphase die bodenbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Beeinträchtigungen des Bodens durch regelmäßige Kontrolle überwacht.

Die Anforderungen an einen schonenden fachgerechten Umgang mit Boden richten sich nach DIN 19731:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung sowie Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder Fremdstoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.
- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen) insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. 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 sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.

- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober- und Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. 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 so lange ordnungsgemäß zu sichern.

- Eine ggf. erforderliche Zwischenlagerung des Aushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.

- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiedereinbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.

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

5.3.3 Erdaufschlüsse

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.

Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

5.3.4 Bodenordnung

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

6. Flächenbilanzen

6.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 168 „Grüne Mitte“ es umfasst eine Fläche von: ca. 0,85 ha.

6.2 Private Flächen

Bezeichnung der Flächen	Flächen
maßgebende Grundfläche	8.500,00 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ 0,65, bebaubar inkl. eingeschossige Tiefgarage)	5.525,00 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ 0,65 + Überschreitung/ maximal 0,8)	6.800,00 m ²