

Stadt Sömmerda / LEG Thüringen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21

Wohngebiet „Lessingplatz“

Bearbeitung:

Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH, Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt

Fassung: Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Verfahren	4
2. Planungsvorgaben	5
2.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2. Flächennutzungsplan (FNP).....	6
2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Sömmerda 2002/2008/2014	6
2.4. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 5 „Am Rothenbach“	8
2.5. Planungen benachbarter Gemeinden.....	8
2.6. Weitere Fachplanungen	9
3. Bestand	9
3.1. Eigentumsverhältnisse	9
3.2. Gelände, Geologie und Boden, Nutzung, Grünbewertung	9
3.3. Verkehrserschließung	10
3.4. Technische Ver- und Entsorgung	10
4. Städtebauliches Konzept, Vorhaben	10
5. Inhalt des Bebauungsplanes	10
5.1. Städtebauliche Ziele.....	10
5.2. Geltungsbereich.....	11
5.3. Art der baulichen Nutzung.....	11
5.4. Maß der baulichen Nutzung	11
5.5. Höhe der Baulichen Anlagen, Trauf- und Firsthöhen.....	12
5.6. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	12
5.7. Grünordnerische Festsetzungen	13
5.8. Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	13
6. Ver- und Entsorgung	14
7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
7.1. Schallimmissionen	15
7.2. Extremer Niederschlag.....	16
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO	16
9. Empfehlungen und Hinweise	16
10. Umwelt- und Naturschutz	21
11. Flächen und Kosten	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP, Plangebiet weiß umkreist	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem SEK 2014	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem SEK 2014	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sömmerda	8
Abbildung 5: Flächenvorschläge - Baumpflanzungen	19
Abbildung 6: Übersichtskarte Baumbestand	20

Anlagen

Anlage 1: Schallimmissionsprognose	
------------------------------------	--

1. Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Im Rahmen der Wohnbedarfsprognose der Stadt Sömmerda wird davon ausgegangen, dass sich der Wohnungsneubau – trotz einer ungünstigen demographischen Entwicklung – in Sömmerda auch zukünftig fortsetzen wird. Bis zum Jahre 2030 wird für die Stadt Sömmerda ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von ca. 14,8 ha, (linearen Szenario) und ca. 25,6 ha brutto (Positivszenario) prognostiziert.

Die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sieht neben dem Rückbau nicht mehr bedarfsgerechter Wohnungen auch Flächenoptionen für die Neuentwicklung vor. Zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach neuem Bauland für den individuellen Wohnungsbau wurden seitens der Stadt Sömmerda die Entwicklungsareale Offenrain-Nord, Klingersiedlung und Lessingplatz identifiziert.

Auf der brachliegenden Fläche des „Lessingplatzes“ soll unter besonderer Würdigung der Anforderungen der klimagerechten Stadtentwicklung ein attraktiver Wohnstandort entwickelt werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Am Rothenbach“ 3. Änderung. Das Vorhaben widerspricht diesem B-Plan bereits in der Art der baulichen Nutzung, so dass eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nicht ohne ein Änderungs- oder ein neues B-Plan-Verfahren möglich ist.

Ziel des B-Planes Nr. 21 Wohngebiet „Lessingplatz“ ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Um eine zügige Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, bedient sich die Stadt hinsichtlich der Erstellung des B-Planes und der Erschließung der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG).

1.2. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat mit Beschluss Nr. 031-1/2016 in seiner Sitzung am 23.06.2016 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet „Lessingplatz“ Sömmerda aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. die Größe der möglichen Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Prüfung liegen alle Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vor:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche.
- Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 17.500 m² und liegt somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² (gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

- Mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung von Vorhaben geplant, die keiner UVP-Pflicht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe (nach § 3 Abs. 2 BauGB) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit ist nicht notwendig.

Im Rahmen der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit und den Trägern und Behörden öffentlicher Belange im Zeitraum vom 29.05.2017 bis zum 30.06.2017 die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Die eingebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und das Prüfergebnis in einem Abwägungsprotokoll zusammengestellt.

Der Stadtrat der Stadt Sömmerda wird voraussichtlich am 17.08.2017 in einer öffentlichen Sitzung über die Abwägung beschließen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger, die im Rahmen des Verfahrens Anregungen geäußert haben, werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über das Ergebnis der Abwägung in Kenntnis gesetzt.

Auf Basis des Abwägungsergebnisses wird das Satzungsexemplar erstellt und ausgefertigt. Die Beschlussfassung über den B-Plan Nr. 21 Wohngebiet „Lessingplatz“ als Satzung soll ebenfalls am 17.08.2017 erfolgen. Anschließend wird der Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet „Lessingplatz“ der Stadt Sömmerda gemäß § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) bei der Verwaltungsbehörde (Landratsamt) angezeigt und der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

2. Planungsvorgaben

2.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Sömmerda befindet sich innerhalb des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors entlang der A 71 (Landesgrenze Sachsen-Anhalt – Artern/Unstrut – Sömmerda – Erfurt – Arnstadt – Ilmenau – Meiningen – Landesgrenze Bayern). Gemäß LEP weist der Entwicklungskorridor entlang der A 71 insbesondere im Abschnitt Sömmerda – Erfurt – Arnstadt – Ilmenau eine hohe Entwicklungsdynamik auf. Der nördliche Teil des Entwicklungskorridors verfügt über eine hochwertige Verkehrsinfrastruktur, bereits vorhandene bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbe- und Industrie(groß)flächen, der relativ dichten Folge höherstufiger Zentraler Orte und der insbesondere nördlich des Thüringer Waldes guten topografischen Eignung.

Die Stadt Sömmerda befindet sich im Norden des demographisch und wirtschaftlich stabilen „Innerthüringer Zentralraums“.

Die Stadt Sömmerda ist Bestandteil des dichten Netzes von Mittelzentren (LEP), welches im Landesentwicklungsplan für die Planungsregion Mittelthüringen ausgewiesen ist. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Aufgrund dieser gehobenen zentralörtlichen Bedeutung hat die Stadt umfangreiche Aufgaben für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung in den benachbarten Kommunen zu erfüllen. Der Status als Kreisstadt und Mittelzentrum sind wichtige Grundlagen für die Funktion des Wohnstandortes Sömmerda. Die Verdichtungstendenzen im Raum Sömmerda können dazu genutzt werden, andere Verdichtungsräume (wie z. B. Erfurt) zu entlasten.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Aussagen des Landesentwicklungs- und Regionalplans nicht entgegen. Sie dienen vielmehr der Entwicklung und Stabilisierung der zentralen Versorgung mit Bauland und damit der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen.

2.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Abweichend davon ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, eine Anpassung des FNP durch nachträgliche Berichtigung möglich, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des FNP übereinstimmen.

Die Stadt Sömmerda verfügt seit dem 19.07.2006 über einen rechtswirksamen FNP. Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt (Abb. 1). Eine Anpassung des FNP im Zuge einer sogenannten Berichtigung, wie oben erläutert, ist demgemäß nicht erforderlich.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP, Plangebiet weiß umkreist

2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Sömmerda 2002/2008/2014

Das Plangebiet befindet sich zwischen den unproblematischen, geringverdichteten Wohngebieten „Gartenberg“, „Fichtestraße“ und „Am Rothenbach“.

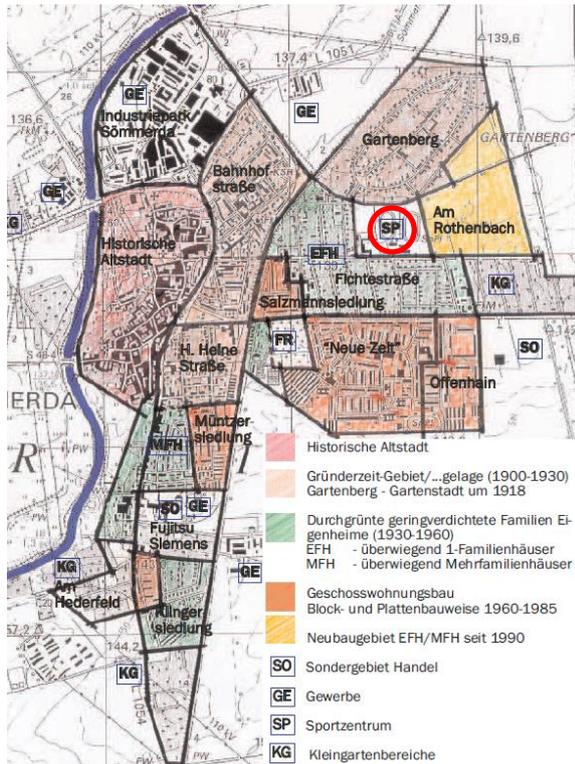


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem SEK 2014, Plangebiet rot umkreist; Gebietstypologie Kernstadt

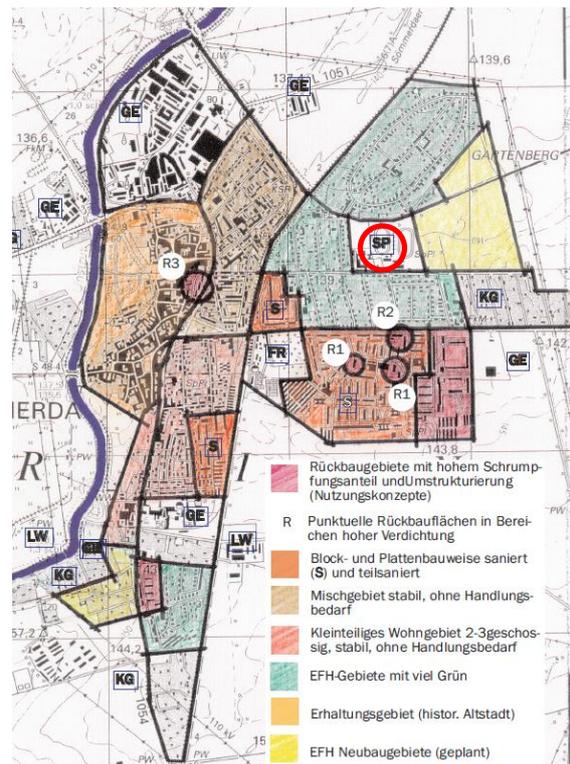


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem SEK 2014, Plangebiet rot umkreist; Klassifizierung der Teilgebiete nach Entwicklungszielen

Trotz prognostizierter Einwohnerverluste sieht die Fortschreibung des ISEK auf Basis einer Wohnbedarfsprognose 2030 (GMA, 2012) in Einklang mit dem in bestimmten Teilen des Stadtgebietes vorgesehenen weiteren Rückbau nicht mehr bedarfsgerechter Wohnungen auch Flächenoptionen für die Neuentwicklung vor.

Gemäß dem Bau- und Entwicklungsvorschlag des ISEK soll unter besonderer Würdigung der Anforderungen einer klimagerechten Stadtentwicklung auf dem Plangebiet „Lessingplatz“ der Neubau in kleinteiliger Form als Einzel- oder Doppelhausbebauung ermöglicht werden.

ENTWICKLUNGS- / BEBAUUNGSVORSCHLAG - LESSINGPLATZ



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Sömmerda – Fortschreibung 2020-, Plan 2.6 Entwicklungskonzept / Handlungsrahmen / Einzelmaßnahmen, Stand: November 2009

Fazit

Das Vorhaben steht im Einklang sowohl mit den Zielen der Stadt Sömmerda für eine nachhaltige Stadtentwicklung als auch mit den landesplanerischen Vorgaben. Durch die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsneubau wird die zentralörtliche Funktion Sömmerdas als Wohnstandort gestärkt.

2.4. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 5 „Am Rothenbach“

Das vornehmliche Planungsziel des am 07.09.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Rothenbach“ war die Entwicklung einer öffentlichen Parkfläche im Norden des Plangebietes sowie die Ausweisung einer Fläche für die südlich des Plangebietes liegende Schule „Albert-Schweitzer-Gymnasium“. Dieser Bebauungsplan wurde bislang nur teilweise umgesetzt. Im Bereich des Vorhabens wurden keine baulichen Maßnahmen realisiert. Eine vollständige Umsetzung der Planungsziele konnte aufgrund des mangelnden Bedarfs an einer Schulerweiterungsfläche / öffentlicher Parkfläche nicht erreicht werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 21 wird nunmehr das Flurstück 82/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 23, 45/6, 153 überplant.

2.5. Planungen benachbarter Gemeinden

Dem Vorhaben stehen nach jetzigem Erkenntnisstand keine Planungen von benachbarten Gemeinden entgegen.

2.6. Weitere Fachplanungen

Schallimmissionsprognose

Für das Plangebiet liegt eine aktualisierte Schallimmissionsprognose (Frank & Apfel, 10.04.2017) zu den zu erwartenden Auswirkungen von Schienen- und Sportlärm auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6 zusammengefasst. Das Gutachten liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

3. Bestand

3.1. Eigentumsverhältnisse

Die teilweise im Plangebiet liegenden Flurstücke 23, 45/6 und 153 befinden sich im Eigentum der Stadt. Die LEG ist Eigentümer des Flurstücks 82/2.

3.2. Gelände, Geologie und Boden, Nutzung, Grünbewertung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet zwischen der Lessingstraße, den Bahnanlagen (DB-Strecke 6721 Straußfurt-Großheringen) im Norden, dem Kurt-Neubert-Sportpark im Osten, dem Schulgelände des Albert-Schweizer-Gymnasiums im Süden sowie der bereits vorhandenen 2-geschossigen offenen Wohnbebauung in der Steinstraße im Westen.

Das Gelände am Lessingplatz stellt sich als eine ebene, offene ruderales Grünfläche mit geringen Höhenunterschieden dar (zwischen 139 und 140 m ü. NN) und wurde über Jahrzehnte als Festplatz der Stadt Sömmerda genutzt.

Im Plangebiet stehen oberflächennah weichseleiszeitliche Lößablagerungen an. Sie erreichen aus nahe gelegenen Bohrungen eine durchschnittliche Mächtigkeit von 1,5 bis 2,5 Meter. Darunter lagern mit den Gesteinen des Mittleren Keupers (Untere Gipsmergel) und Grenzdolomiten des Unteren Keupers auslaugungsfähige Gesteine. In diesem Zusammenhang besteht eine Subrosionsgefährdung und damit verbunden das Risiko von Erdfällen und -senkungen. Hinweise auf Gefahren im Zusammenhang mit Altbergbau, Halden, Restlöchern und unterirdischen Hohlräumen i.S. des Thüringer Altbergbau- und Unterirdische Hohlräume-Gesetzes (ThürABbUHG vom 23.05.2001) liegen dagegen nicht vor.

Das Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen weist gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG für den Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen aus. Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des B-Planes oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen nicht vor.

Am östlichen und westlichen Rand wird die Grünfläche des früheren Festplatzes von Baumbestand in Form von markanten Baumreihen z.T. auch mit alleearartigem Charakter begrenzt. Die Bäume (vorrangig Bergahorn) weisen aufgrund des Alters und des recht engen Standes zum Teil eine mittlere bis schlechte Vitalität auf (Pflegebedarf). Am nördlichen Rand zur Bahnstrecke haben sich außerdem aufgrund der Nutzungsauffassung kleinere Gebüsche und Gehölzaufwuchs entwickelt. Der östliche Rand des Plangebietes (10 m Streifen) geht in das Gelände des angrenzenden Sportplatzes über, die Nutzungstrennung wird durch eine Ligusterhecke markiert.

3.3. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine südlich der Bahnanlagen nach Osten abzweigende Zufahrt im Kreuzungsbereich Bahnübergang/Mozartstraße-Lessingstraße-Steinstraße.

Die Zufahrtsstraßen entsprechen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) und der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO).

3.4. Technische Ver- und Entsorgung

Trink- und Abwasser

Die trink- und abwasserseitige Ver- und Entsorgung erfolgt über die in der Lessingstraße vorhandenen Leitungen (Mischwasserkanal). Als Voraussetzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Plangebiet erfolgte 2017 die Erneuerung dieser Wasser- und Abwasserleitungen durch die zuständigen Versorger (TWZV „Thüringer Becken“ / BEWA; Eigenbetrieb „Abwasser Sömmerda“).

Elektroenergie, Erdgas

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Ortsnetze der Sömmerdaer Energieversorgung GmbH. Eine Trafostation für die Elektroenergieversorgung ist bereits im Plangebiet vorhanden. In der Steinstraße liegt eine Niederdruck-Erdgasleitung.

4. Städtebauliches Konzept, Vorhaben

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet „Lessingplatz“ wird planungsrechtlich die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert. Die Planungsabsicht ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Entwicklung des Wohngebietes „Lessingplatz“.

Bei der Erarbeitung des B-Planes fanden die folgenden Planungsziele Berücksichtigung:

- planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für freistehende Einfamilienhäuser,
- Gut ausgerichtete Grundstücke in einem Flächenspektrum von 450 bis 750 m²,
- Zufahrt zum Wohngebiet über die Lessingstraße,
- wirtschaftliche Erschließung,
- Sicherung der Schutzansprüche der künftigen Bewohner (Verkehrs- und Sportlärm),
- Eingrünung des Gebietes mit Option für eine Schallschutzanlage zum Sportpark,
- umfassender Erhalt des Baumbestandes und ergänzende Neupflanzung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliche Ziele

Vordergründiges Planungsziel ist es, für die Bauwerber einen möglichst großen Spielraum für die Umsetzung ihrer individuellen Bauwünsche zu belassen. Die Lage und die städtebaulichen

Rahmenbedingungen begünstigen eine solche geringe Regelungstiefe, da das Plangebiet quasi eine „Insel“ innerhalb gewachsener Baugebiete bildet, die zugleich in der öffentlichen Wahrnehmung als städtebaulich prägend gelten. Aus diesem Grund werden nur aus zwingenden Gründen heraus und so wenig wie möglich einschränkende Festsetzungen z.B. zu Bauformen, Höhen usw. getroffen und durchgängige Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Über die Vorgabe maximaler Höhen von Einfriedungen hinaus werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO getroffen, ebenso wird die Größe der Nebenanlagen nicht beschränkt.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, öffentliche Besucherparkflächen werden angeboten.

Aufgrund der Lärmproblematik wird zur Höhenbeschränkung in der ersten Reihe im Norden eine eingeschossige „Bungalowbebauung“ festgesetzt.

5.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt:

- im Süden das Schulgelände Albert-Schweitzer-Gymnasium Fichtestraße,
- im Osten der Kurt-Neubert-Sportpark,
- im Norden die Bahnstrecke Straußfurt-Großheringen (DB-Strecke 6721) und
- im Westen die Bebauung der Steinstraße sowie die Lessingstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Sömmerda, Flur 22: 82/2, 153 (Teilfläche), 23 (Teilfläche) und 45/6 (Teilfläche).

5.3. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein WA Allgemeines Wohngebietes geschaffen werden. Ziel ist dabei, die umgebende Wohnnutzung zu ergänzen.

Neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ sollen weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zugelassen werden.

Die ausnahmsweisen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden u.a. auf Grund des zu erwartenden Umfangs und zu erwartender Immissionen im gesamten Planbereich ausgeschlossen.

5.4. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Städtebau im Planbereich entscheidend geprägt. Beabsichtigt ist die Neuordnung des Areals zu einem Wohnbaustandort mit einer lockeren vorrangigen Einzelhausbebauung, um die in den westlich und nördlich benachbarten Wohngebieten prägende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit großem Durchgrünungsgrad auch im Plangebiet fortzusetzen. Der künftigen Bebauung soll ein möglichst großer städtebaulicher Gestaltungsrahmen eingeräumt werden, insbesondere auch im Hinblick auf die möglichen Hausformen. Der Nachfrage fol-

gend werden im Gebiet Grundstücke ab ca. 500 m² bis ca. 700 m² angeboten.

Im gesamten Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG).

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt. Im gesamten Geltungsbereich wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO von 0,4 gem. § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung soll die Integration der Stellplätze und Garagen in die Baukörper unterstützt sowie die Einschränkung andere Nutzungen aufgrund der begrenzten GRZ als Folge ausgeschlossen werden.

5.5. Höhe der Baulichen Anlagen, Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, dem Schutz des vorhandenen Ortsbildes Rechnung zu tragen und die aus schalltechnischer Sicht erforderlichen Bedingungen erfüllen zu können, wird im Bereich des WA1 eine zwingend eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im Bereich WA 2 können bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden.

Definiert wird das Vollgeschoss als Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die umgebende Geländeoberfläche hinausragt und welches über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m hat.

5.6. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ist die besondere Bestimmung für die Anordnung der Hauptgebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Grundsätzlich ist im Planbereich eine offene Bauweise umzusetzen. Das bedeutet, dass ein seitlicher Grenzabstand, der sich nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO) berechnet, über die gesamte Tiefe des Grundstückes einzuhalten ist und die Länge der Gebäude nicht über 50 m betragen darf.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und -linien nach § 23 BauNVO festgesetzt. In der Planung erfolgt die Festsetzung von 3 Baufeldern. Lage und Größe orientieren sich an dem vorliegenden Nutzungs- und Gestaltungskonzept. In der Planung werden parallel zur erschließenden Verkehrsfläche durchgehende Baufelder festgesetzt, damit wird einer zu strengen Vorgabe zum Standort der künftigen Gebäude und der daraus folgenden Parzellierung entgegengewirkt. Die Wohnbebauung soll straßennah erfolgen, daher werden die rückwärtigen Baugrenzen mit einem Tiefenabstand von 12 bzw. 15 m ab der vorderen Baugrenze bzw. -linie festgesetzt.

Aufgrund der engen Bindungswirkung von Baulinien sollten diese nur in besonders begründeten Fällen festgesetzt werden. Aufgrund der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (siehe Punkt 6) wird die südliche Baufeldgrenze WA 1 als Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Zwang an die festgesetzte Baulinie heranbauen zu müssen stellt sicher, dass die Südfas-

sade der im Baufeld WA1 zu errichtenden Häuser sich hinreichend südlich der nächtlichen 50 dB(A)-Linie im Erdgeschoss befindet und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im B-Plan umgesetzt werden können.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise im gesamten Plangebiet und aufgrund der Größe der bebaubaren Grundstücksflächen besteht im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend Flexibilität, um die angestrebte Vielfalt möglicher Hausformen zu realisieren. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Dabei werden zur Vermeidung von störenden Emissionen Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen, lediglich Hundezwinger und Volieren sind zugelassen. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten.

5.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen zum einen dem Erhalt von Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie auf den privaten Baugrundstücken. Mittels Neupflanzungen soll ein Teilersatz entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda für die zu rodenden Bäume im Plangebiet erfolgen. Baumpflanzungen werden dabei nur für die Grundstücke festgesetzt, auf denen kein Bestandsbaum erhalten werden kann. (Weitere Ausführungen hierzu erfolgen unter dem Punkt – Hinweise). Generell ist dabei das Thüringer Nachbarrechtsgesetz einzuhalten. Des Weiteren wird durch die Erhaltung sowie durch die Gehölzpflanzungen eine Durchgrünung des künftigen Wohngebiets erreicht.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke am nördlichen Gebietsrand soll dieser öffentliche Grünstreifen gehölzfrei gehalten werden, um die dauerhafte Freihaltung des Eisenbahn-Lichttraumprofils sicherstellen zu können. Bei Neupflanzungen im Nahbereich von Gleisanlagen ist die DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen.

Alle Festsetzungen und Maßnahmen erfolgen auf den Grundstücken im Geltungsbereich.

5.8. Verkehrsflächen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die innere Erschließung erfolgt über eine die Lessingstraße fortsetzende, mehrfach abgknickte Stichstraße, die im Süden mit einer Wendeanlage (Bemessungs-Kfz. 3-achsiges Müllfahrzeug gem. RAS 06) abschließt.

Eine Weiterführung von Verkehrsanlagen und eine Verknüpfung mit Bestandsstraßen bzw. -wegen in südliche oder östliche Richtung ist aufgrund der Barrierewirkung der dort dem Plangebiet benachbarten Nutzungen nicht möglich. Aufgrund der insbesondere daraus resultierenden geringen Verkehrsbedeutung überwiegt die Anlieger- und Aufenthaltsfunktion, so dass die Straßenverkehrsfläche als gemischt genutzte Verkehrsflächen ohne separate Gehwege mit einer Fahrbahnbreite von 6 m vorgesehen wird, was vor allem der Verkehrsberuhigung dient.

Im Eingangsbereich östlich des Bahnüberganges ist die Verkehrsfläche unter Einbeziehung der bereits vorhandenen Verkehrsanlagen aufgeweitet, um hier „Besucherstellplätze“ in markierten Flächen unterbringen zu können. Damit soll einem „wildem“ Parken im Plangebiet durch Besucher entgegengewirkt werden. Weitere „Besucherstellplätze“ sollen in dem auf eine Breite von

6,50 m aufgeweiteten mittleren Abschnitt angeordnet werden. Um dies sicherzustellen wird hier entlang der westlichen Begrenzung der Verkehrsfläche ein Bereich ohne Grundstücksein- und -ausfahrten festgesetzt.

Die Erschließung der Stellplätze wird über die Grundstückszufahrten innerhalb der privaten Grundstücksflächen abgewickelt.

Zur Absicherung eines ausreichenden lichten Straßenquerschnittes von 6,5 m sind die Einfriedungen um 0,25 m hinter die straßenparallelen Grundstücksgrenzen zurück zu versetzen.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Trinkwasser

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt durch Anschluss an die Bestandsleitung (Baujahr 2017) in der Lessingstraße. Anschlusspunkt ist der UH / Schieber im Bereich Lessingstraße 16. Der Versorgungsdruck beträgt 3,5 bis 4,0 bar.

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ erforderlich. Die Erschließungsplanung bedarf der Zustimmung des o.g. Trinkwasserzweckverbandes

Bauzeitliche Wasserhaltungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und abzustimmen.

Abwasserbeseitigung

Durch den Abwasserbetrieb Sömmerda wird ein Mischwasserkanal bis unmittelbar an das Wohngebiet herangeführt. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der Zentralkläranlage Sömmerda. In den Mischwasserkanal kann das im Wohngebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser ungedrosselt eingeleitet werden.

Löschwasser

Ob die Löschwasserversorgung entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 über das zu errichtende öffentliche Trinkwassernetz ganz oder teilweise gewährleistet werden kann, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Trinkwasserqualität durch Überdimensionierung der Leitungen, nicht gefährdet ist. Ggf. sind andere Löschwasserquellen (z.B. geschlossene Behälter / Zisternen) erforderlich.

Öffentliche Flächen für die Errichtung einer Löschwasserzisterne sind im Plangebiet vorhanden.

Zur Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Schallimmissionen

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mit der Bahnlinie im Norden und dem Kurt-Neubert-Sportpark im Osten zwei Lärm-Emittenten. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose wurden schalltechnische Berechnungen durchgeführt und die Auswirkungen der von diesen ausgehenden Emissionen beurteilt.

Sportlärm

Ausgehend von den in der Schallimmissionsprognose zu Grunde gelegten realistischen Betriebszeiten und -zustände auf den Anlagen im Kurt-Neubert-Sportpark ist ein aktiver Schallschutz des Plangebietes erforderlich. Bei den gutachterlichen Ermittlungen sind im Übrigen auch bereits die künftig nach dem im 3. Quartal 2017 erwarteten Inkrafttreten der 2. Änderungsverordnung zur 18. BImSchV geltenden Richtwerte berücksichtigt worden. Dazu ist folgende Bedingung mittels Festsetzungen im B-Plan sicherzustellen:

- Realisierung einer mindestens 4,5 m hohen Lärmschutzwand oder Kombination aus Wall/Wand an der Ostgrenze des Baugebietes zum Schutz der Wohngebäude.

Durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Regelungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 21 ist weiterhin zu gewährleisten, dass die zum Plangebiet gerichteten Schallemissionen im Kurt-Neubert-Sportpark nachhaltig reduziert werden (s. Pkt. 7).

Ziel soll es sein, dass der im Plangebiet anfallende wiedereinbaufähige Bodenaushub im Plangebiet verbleibt und für die Herstellung der Schallschutzmaßnahme genutzt werden kann. Aufgrund des nahezu ebenen Geländes wird als unterer Bezugspunkt für der 4,50 m hohen Lärmschutzmaßnahme (Wand; Wall; Wand-Wall-Kombination) auf das umgebende Gelände (Fußpunkt Wall: mittlere Geländehöhe) abgestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sollte aus naturschutzfachlichen Gründen durch bautechnische Maßnahmen eine Überschüttung im Traufbereich des Baumbestandes (Abstand mind. 3 m zu Stamm) ausgeschlossen werden.

Schieneilärm

Gemäß Schallimmissionsprognose führt eine Bebauung nördlich der nächtlichen 50 dB(A)-Linie im Erdgeschoss zu Überschreitungen der STO (schalltechnischen Orientierungswerte) nachts um bis zu 10 dB und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 6 dB. Um diesen Konflikt zu begegnen sieht der B-Plan die Anordnung der gleisabgewandten Gebäudeaußenwände im WA 1 vollständig und eindeutig südlich der nächtlichen 50 dB(A)-Linie vor. In Verbindung mit der Lage wird nachfolgendes festgesetzt:

- Für die Gebäude der nördlichen ersten Baureihe (WA 1) sind die Lüftungsöffnungen der schutzbedürftigen Räume auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die vom Gutachter untersuchte Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand zur Bahntrasse mindestens entlang des östlichen Abschnittes (ca. 50 m) der nördlichen WA-1-Grenze wäre eine kostenintensive Alternative, die geringere Einschränkungen bei der Anordnung der schutzbedürftigen Räume ermöglichen würde.

Im Ergebnis ist unter Einhaltung der genannten schalltechnischen Bedingungen eine Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes möglich.
(siehe Schallimmissionsprognose, Anlage 1)

7.2. Extremer Niederschlag

Aufgrund der sehr ebenen Geländetopografie, der technisch-hydraulischen Bedingungen im gesamten Entwässerungskanalnetz wird zum Schutz der künftigen Bebauung vor Überflutung bei extremen Niederschlagsereignissen eine Mindesthöhe der Oberkanten der Bodenplatten bzw. der Erdgeschoss-Rohfußböden von 0,1 m über dem höchsten Punkt der jeweils am Grundstück anliegenden Straßenoberfläche festgesetzt.

Entwässerungsgegenstände und / oder Abläufe sind gegen Rückstau zu sichern.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO

Der Erfolg der Entwicklung des Wohngebietes hängt insbesondere von seinen gestalterischen Elementen und der Einfügung in die umgebende Siedlungslandschaft ab. Die im nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen sollen insgesamt dem stadtgestalterischen Anspruch an den Entwicklungsbereich Rechnung tragen. Gleichzeitig sollen die individuellen Gestaltungsspielräume nicht unnötig eingengt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen, insbesondere entlang der Verkehrsflächen, wirken auf den öffentlichen Raum und schützen gleichzeitig den Privatraum. Auf Grund ihrer städtebaulichen Wirkung soll ihre Höhe auf 1,20 m begrenzt werden.

Weitere Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit sollen nicht vorgenommen werden.

9. Empfehlungen und Hinweise

Archäologische Funde

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

Bodenschutz, auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Am Standort vorhandener unbelasteter humoser Oberboden ist in den Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind, abzutragen, gesondert von anderen Bodenarten aufzunehmen und zu lagern. Bei der Zwischenlagerung sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Humoser Oberboden ist weiter zu nutzen. Falls eine Nutzung auf dem jeweiligen Baugelände nicht in Frage kommt, ist das Material einer Nutzung außerhalb des Geländes zuzuführen. Das Bodenmanagement ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde anzustimmen.

Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist das Umweltamt des Landkreises Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (§ 2 ThürBodSchG i.V. mit § 4 USchad G).

Baugrundbewertung

Für die Baugründung in Löß bzw. Lößlehm empfiehlt sich aufgrund der mäßigen Tragfähigkeit der Gesteine sowie hinsichtlich ihrer Fristempfindlichkeit und der Gefahr von Sackungen bei Durchfeuchtung eine besondere Untersuchung aus geotechnischer Sicht.

Ein konzentriertes Versichern von Oberflächenwässern ist aufgrund der Geologie zu unterlassen. Bei der Bebauung ist zu berücksichtigen, die Oberflächenwässer in Kanalisationssystemen zu fassen und sicher abzuleiten. Darüber hinaus ist eine Anpassung der geplanten Bauwerke an die potenzielle Subrosionsgefährdung zu empfehlen.

Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso ist die Übergabe von Schichtenverzeichnissen einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Parken

Der private Stellplatznachweis soll auf dem Privatgrundstück erfolgen. Innerhalb der allgemeinen Verkehrsflächen ist ruhender Verkehr nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

Bahnanlagen

Vor Realisierung des B-Planes bzw. dessen Erschließungsplanung sind die Änderungen in Bezug auf die Verkehrssituation am Bahnübergang im Bahn-km 12,91 zu prüfen. Ggf. ist eine Verkehrsschau (gem. RIL 815.0040 Abschnitt 5) durchzuführen. Mit der zu erwartenden Erhöhung der Verkehrsbelastung darf es im Bereich des Bahnübergangs Mozartstraße / Lessingstraße, insbesondere bei Abbiegevorgängen in das Plangebiet zu keinem Rückstau kommen.

Die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes und der Eisenbahnbetriebsanlagen ist zu gewährleisten, ebenso der Schutz für Personen während der Bauphase und der künftigen Anwohner.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Gehölze sind nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Berücksichtigung der Baumschutzsatzung

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand, der der Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda (E10 vom 15.09.2003) unterliegt. Für zu rodende Bäume ist deshalb die Baumschutzsatzung der Stadt Sömmerda zu beachten; hieraus erforderliche Ersatzpflanzungen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen (Stadtverwaltung Sömmerda, Bau- und Umweltamt).

§ 4 der Baumschutzsatzung: Unzulässige Handlungen

- (1) *Es wird untersagt, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrer Gestalt wesentlich zu verändern.*

- (2) *Schädigungen sind auch Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches (entspricht mindestens der senkrechten Projektion der Kronentraufe), insbesondere durch*
 - *nachträgliche Befestigungen mit einer wasser- und luftundurchlässigen Decke,*
 - *ungenehmigte Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Ausschachtungen,*
 - *Bodenverdichtung,*
 - *Lagerung von Materialien sowie Anschüttungen von Salzen, Ölen, Säuren, Laugen*

- *oder anderen Chemikalien,*
- *ungenehmigte Anwendung von Herbiziden und Fungiziden sowie von Streusalzen und anderen auftauenden Stoffen.*

Zur Kartierung des Baumbestandes wurden mehrere Begehungen durchgeführt (u.a. mit dem Umweltamt der Stadt Sömmerda 01/2017) mit folgenden Ergebnissen:

Baumbestand

- es fallen nur Gehölze unter die Baumschutzsatzung, die deutlich als Baum erkennbar sind;
- im Bereich der westlich gelegenen Hecke sind 10 Bäume einzubeziehen;
- die nördlichen Gebüsche sind als Aufwuchs einzustufen; ein Ersatz erfolgt durch Gehölzpflanzungen (Sträucher), im Bereich der geplanten Lärmschutzmaßnahme auf 50 % der Gesamtfläche von ca. 1.230 m²;
- die älteren Bäume weisen eine mittlere und z.T. schlechte Vitalität auf;
- für die Bäume, die erhalten werden können, ist deshalb ein Pflegeschnitt bzw. bei Erfordernis eine Kronensanierung durch eine Fachfirma vorzunehmen;
- Baumbestand fällt nicht unter Nachbarrechtsgesetz, da Bestandsschutz über die Satzung geregelt ist (Thür. Nachbarrechtsgesetz für Neupflanzungen);

Planung WA / Konzept

- bis auf den nördlichen Teil an der Planstraße werden die zu erhaltenden Bäume künftig auf den Privatgrundstücken stehen;
- das Überbauen der Kronentraufe ist gemäß Baumschutzsatzung § 4 Abs. 2 untersagt; dies ist bei der Einordnung der Gebäude im Baufeld zu berücksichtigen;
- Bäume an der Ostseite: können nicht erhalten werden, wenn eine Überschüttung in Form eines Lärmschutzwalls im Traufbereich erfolgt; der Abstand zum Stamm muss deshalb mind. 3 m betragen → dies wird bei der nachfolgenden Erschließungsplanung (Planung der Lärmschutzmaßnahme) berücksichtigt;
- Bäume an der Westseite: Abstand Baum – geplante Straße muss ebenfalls mind. 3 m betragen → wird bereits eingehalten;
- in der Zeit der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume fachgerecht vor Beschädigungen zu sichern (Stammschutz);

Ersatzpflanzungen im Plangebiet

- Obstbäume können als Ersatz nicht angerechnet werden, da diese nicht unter die Baumschutzsatzung fallen;
- somit wird eine Pflanzung von Laubbäumen, Stammumfang 12-14 cm (Ahorn, Hainbuche, Eiche, Linde, Buche) unter Verwendung kleinkroniger Sorten festgesetzt;
- bei Neupflanzungen im Nahbereich von Gleisanlagen ist die DB Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu berücksichtigen; generell ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz einzuhalten;

Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebiets:

- die Baumpflanzungen sind auf städtischen Flächen (außerhalb des Stadtgebiets/ im Außenbereich) vorzunehmen;
- Gehölzauswahl: es sind heimische, standort- und herkunftsgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang 12-14 cm zu verwenden;
- Umsetzung spätestens eine Vegetationsperiode nach Erschließungsbeginn/ Rodungsmaßnahme;
- abschließende Festlegungen (z.B. Standort, Arten der zu pflanzenden Bäume) sind vor den Rodungsmaßnahmen/ zum Fällantrag in Abstimmung mit der Abteilung Umwelt der Stadtverwaltung Sömmerda sowie mit der UNB zu treffen;

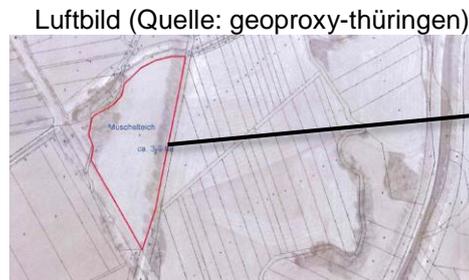
- sollten die Pflanzungen nicht auf den nachfolgend vorgeschlagenen Flächen umsetzbar sein, sind geeignete Alternativstandorte festzulegen;
- generell ist das Thüringer Nachbarrechtsgesetz einzuhalten;

Flächenvorschläge

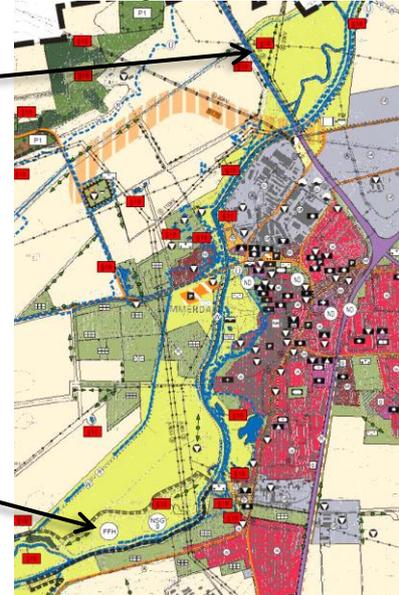
Pflanzung von kleinen Baumgruppen, Einzelbäumen, Baumreihen in der Aue der Unstrut

Muschelteich bei Sömmerda

Gemarkung Sömmerda, Flur 6, Flst. 197/7
(Flächengröße ca. 3,9 ha)



Auszug FNP Sömmerda



Schlüsselwiesen bei Sömmerda

Gemarkung Sömmerda, Flur 3, Flst. 65/13 und 65/16
(Flächengröße ca. 10,3 ha)

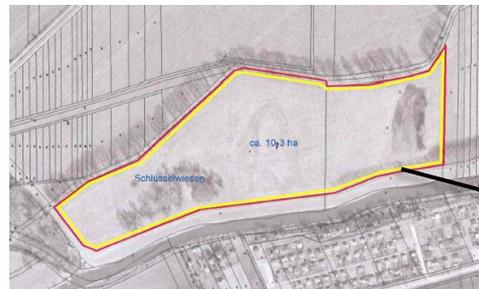


Abbildung 5: Flächenvorschläge - Baumpflanzungen

- Gehölzauswahl für die Pflanzungen: Erle (*Alnus glutinosa*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Schwarzpappel (*Populus nigra*), Hainbuche (*Carpinus betulus*);
- beide Flächen befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Unstrut, Pflanzungen in der Aue bzw. im Überschwemmungsgebiet sind mit der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Sömmerda abzustimmen;
- die Schlüsselwiesen liegen außerdem im FFH-Gebiet Nr. 170 „Unstrutau bei Schallenburg“ – Baumpflanzungen stehen den Schutzziele nicht entgegen;
- des Weiteren ist die Verortung der Pflanzungen mit den jeweiligen Flächenbewirtschaftern abzustimmen;

Auswertung/Gesamtbetrachtung

- Baumbestand im Geltungsbereich **= 87 Laubbäume**
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Baumhasel (*Coryllus colurna*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Pappel (*Populus spec.*)
- Erhaltung im Geltungsbereich **= 28 Laubbäume**
- der Ersatz für die Bäume, die nicht erhalten werden können, erfolgt 1:1
- Ersatz im Geltungsbereich: **= 14 Laubbäume**
(nördliche Gehölzgruppen/Aufwuchs: Ersatz durch Gehölzpflanzungen auf dem Wall)
- Ersatz außerhalb (Flächenvorschläge): **= 45 Laubbäume**

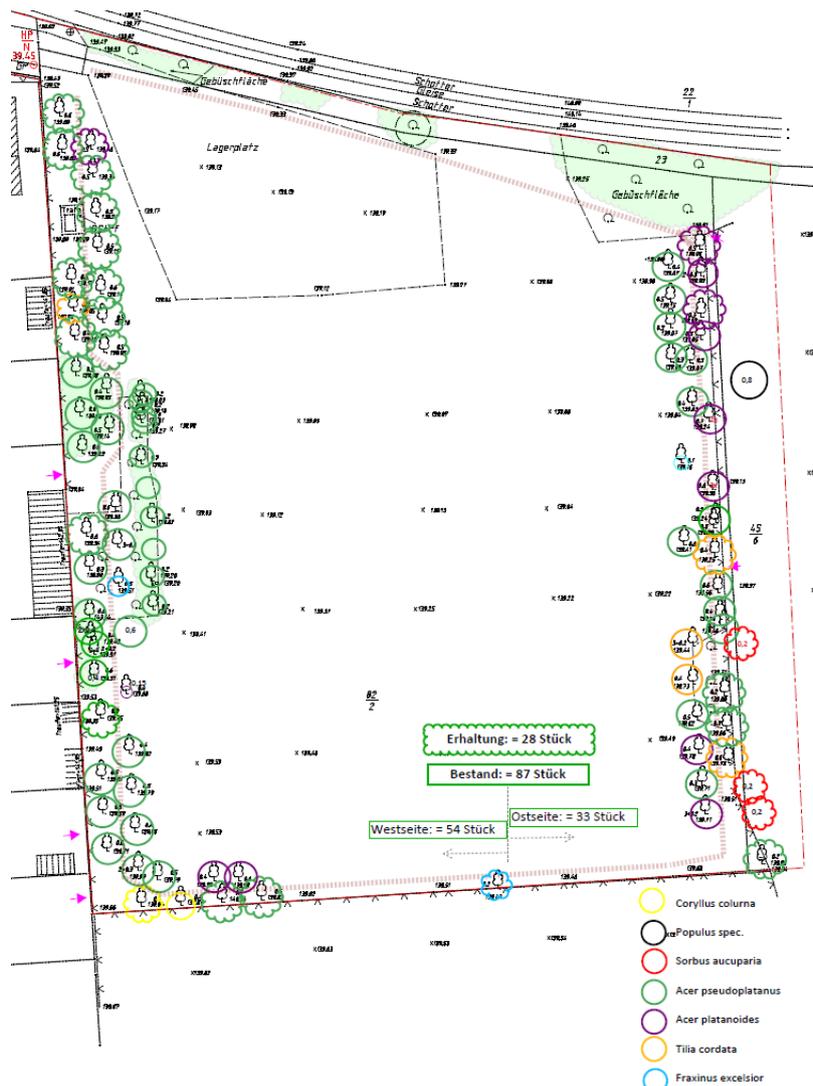


Abbildung 6: Übersichtskarte Baumbestand

Arbeitsschutz

Spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle ist dem Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz (TLV) eine Vorankündigung nach Baustellenverordnung (BaustellV) zu übermitteln. Vor Einrichtung der Baustelle ist dafür zu sorgen, dass ein Sicherheits- und Gesundheitsplan erstellt wird. Die Arbeitsschutzbestimmungen müssen in diesem erkennbar sein. Werden auf der Baustelle Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig, ist ein Koordinator gemäß § 3 BaustellV zu bestellen. Die Inbetriebnahme der Baustelle ist dem Thüringer Landesamt für Verbraucherschutz anzuzeigen.

10. Umwelt- und Naturschutz

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist von mehreren Voraussetzungen abhängig, die hier gegeben sind:

- Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen nicht.
- Der Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Im Verfahren nach § 13a BauGB sind ein Umweltbericht, eine Umweltprüfung und die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. (siehe auch Pkt. 1.2)

11. Flächen und Kosten

Im Vorhabensgebiet ist weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) noch nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig noch in absehbarer Zeit geplant. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 – 84 BauGB ist zur Realisierung der Planung ebenfalls nicht erforderlich.

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 1,74 ha. Davon entfallen auf:

Bauland	ca. 13.056 m ²
<i>Davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca. 6.537 m²</i>
Verkehrsfläche	ca. 2.167 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.150 m ²
Geltungsbereich	17.373 m³

Kosten

Der Stadt Sömmerda entstehen durch die Verwirklichung dieses Vorhabens keine Kosten. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden gemäß Entwicklungsvertrag von der LEG Thüringen übernommen.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Sömmerda und dem Vorhabenträger der die weiteren Rahmenbedingungen und Übernahmen der Kosten regelt ist noch abzuschließen.