

# Stadt Dingelstädt



**Bebauungsplan Nr. 29**  
**„An der I.“**  
**- Vorentwurf -**

**Begründung**



<b>Teil 1 Planungsbericht.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Flächennutzungsplan, Raumplanung .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Festsetzungen erfolgen zum Entwurf .....</b>	<b>19</b>
4.1 Allgemein .....	19
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	19
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	19
4.4 Baugrenzen .....	19
4.5 Grünflächen .....	19
4.6 Pflanzmaßnahmen .....	19
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft ..	19
4.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen .....	19
4.9 Verkehr .....	19
4.10 Flächen für die Wasserwirtschaft .....	19
4.11 Sonstige Festsetzungen und Hinweise .....	19
<b>5. Umweltschutz erfolgen zum Entwurf .....</b>	<b>19</b>
5.1 Umweltschutz .....	19
5.2 Wasserschutz .....	20
5.3 Denkmalschutz .....	20
<b>6. Klimaschutz erfolgen zum Entwurf .....</b>	<b>20</b>
<b>7. Eingriffsregelung erfolgen zum Entwurf .....</b>	<b>20</b>
<b>8. Technische Infrastruktur erfolgen zum Entwurf .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Finanzierung erfolgen zum Entwurf .....</b>	<b>20</b>

## Teil 2 Umweltbericht

wird zum Entwurf erstellt

## Anlagen

### Anmerkungen Umweltbelange

vom 11.02.2022 Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung, Windausweg 10, 37073 Göttingen

### Orientierende Altlastenuntersuchung nach BBodSchG für die ehemalige Kükenaufzuchtanlage, Heiligenstädter St. 50c, 37351 Dingelstädt

vom 08.11.2021 Sakosta GmbH, HansasträÙe 5a, 90441 Nürnberg



## Teil 1 Planungsbericht

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Stadt Dingelstädt in einer Entfernung von ca. 1.200 m Entfernung zum Stadtzentrum am Fuße des Kanonenbahn-Radweges/ Kanonenbahn-Draisine der ehemaligen Eisenbahnstrecke Leinefelde-Eschwege. Es liegt nördlich einer kleineren Gewerbeansiedlung an der Heiligenstädter Straße.

Der Bereich umfasst vorrangig das Gelände der ehemaligen Kükenaufzuchtanlage (umgangssprachlich: Hühnerfarm) Heiligenstädterstraße 50 c in 37351 Dingelstädt sowie die nördlich davon gelegene kleinere Kleingartenanlage, die einer allgemeinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen, sowie die für die Erschließung und Oberflächenwasserabführung erforderlichen Flächen entlang der Straße An der Mehelsee und den von der Straße an der Mehelsee weiterführenden Wirtschaftsweg, der bis zur Hühnerfarm führt und diese verkehrlich von Norden erschließt. Der Wirtschaftsweg umfasst Teile des Beuerschen Weges, der am nördlichen Ende der Straße An der Mehelsee nach Nordwesten führt und über den u.a. die nordöstlich des Wegs gelegene Kleingartenanlagen erschlossen werden, sowie den davon nach Westen abzweigenden Wirtschaftsweg, der bis zum Fuße des ehemaligen Bahndamms mit dem Kanonenbahn-Radweg führt und die ehemalige Hühnerfarm und die nördlich davon gelegene Kleingartenanlage erschließt. Für den Ausbau der Wirtschaftswege und für die Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers sowie als Ausgleichsflächen werden Teile der westlich und südlich der Wirtschaftswege gelegenen landwirtschaftlichen Fläche sowie das Fließgewässer Höckelgrund südlich des nördlich der Hühnerfarm gelegenen Wirtschaftsweges in den Geltungsbereich einbezogen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes und der baulichen Entwicklung der bebauten Grundstücke An der Mehelsee Nr. 1 und die nördlich angrenzenden Grundstücke westlich der Straße An der Mehelsee bis zur Einmündung des Lärchenweges in die Straße An der Mehelsee werden diese in den Geltungsbereich einbezogen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen, dem südlich der Grundstücke gelegenen Gewerbebetrieben und dem östlich angrenzenden Wohngebiet sollen die Grundstücke einer gemischten Bebauung zugeführt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gelände der ehemaligen Hühnerfarm und die Flächen der angrenzenden Kleingärten sowie die Parzelle des nördlich an die Kleingartenfläche angrenzenden Wirtschaftswegs vollständig. Dementsprechend verlaufen die Planbereichsgrenzen in diesem Bereich des Geltungsbereiches an der Ost-, Süd- und Westseite des Geländes der ehemaligen Hühnerfarm herum, verlaufen weiter am Fuße des ehemaligen Bahndamms an der westlichen Grenze der Kleingartenanlage nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Wirtschaftswegs. Von dort verläuft die Planbereichsgrenze entlang der Nordseite des Wegs bis zum Beuerschen Weg und folgt an der Nordostseite dieses Weges dem Weg bis zur Straße An der Mehelsee. Da die Straße an der Mehelsee über den Bebauungsplan Nr. 91 „Beurener Weg“ für das östlich der Straße gelegene Wohngebiet planungsrechtlich als Straßenverkehrsfläche gesichert ist, verläuft die östliche Planbereichsgrenze entlang der Westseite der Straße An der Mehelsee bis



einschließlich dem Grundstück An der Mehelsee Nr. 1. Hier folgt die Planbereichsgrenze der nördlichen Grenze des angrenzenden Gewerbegrundstücks auf eine Tiefe von ca. 66 m nach Westen und verschwenkt dann am Ende der bebauten und als Garten genutzten Grundstücke nach Norden bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 840. Hier verschwenkt die Planbereichsgrenze wieder nach Osten und folgt dann in einem Abstand von 15 bis 20 Metern der Straße An der Mehelsee und den Wirtschaftswegen bis zur ehemaligen Hühnerfarm.

Der Planbereich umfasst damit eine Flächengröße von ca. 53.231 m<sup>2</sup>.

Da die Planungen für den Bebauungsplan noch am Anfang stehen, kann sich die Größe im weiteren Verfahren insbesondere für die Bereitstellung von evtl. erforderlichen externen Ausgleichsflächen noch verändern.

Mit den vorgenannten Flächen werden folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken der Gemarkung Dingelstädt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

- Flurstück 2201 (Gelände ehem. Hühnerfarm)
- Flurstück 2200 (Kleingartenanlage nördlich der Hühnerfarm)
- Flurstücke 816 (geschotterter Wirtschaftsweg nördlich der Kleingärten und der Hühnerfarm)
- Flurstück 815 (Parzelle des Gewässers Höckelgrund südlich des nördlichen Wirtschaftswegs)
- Flurstück 821 teilweise (Beuerscher Weg, geschotteter Wirtschaftsweg)
- Flurstücke 848/1, Flurstücke 847/2, 846/2, 845,844 teilweise (vorrangig bebaute und als Gärten genutzte Grundstücke an der Straße An der Mehelsee)
- Teilflächen der Flurstücke 822 bis 840 (vorrangig landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzte Flächen)
- Teilflächen der Flurstücke 841 bis 843 (Nutzgärten und Gartenflächen)

Das ehemalige Hühnerfarmgelände sowie die nördlich angrenzenden Kleingärten sind über die Straße an der Mehelsee und über die nördlich weiterführenden Wirtschaftswege von Norden verkehrlich erschlossen. Eine weitere private Erschließung der Hühnerfarm ist derzeit auch über die südlich der Hühnerfarm gelegene Gewerbeansiedlung vorhanden. Diese Erschließung steht einer öffentlichen Erschließung der Hühnerfarm jedoch nicht zur Verfügung.

Das ehem. Hühnerfarmgelände ist noch mit der ehem. Aufzuchtanlage bebaut. Die Aufzuchtanlage besteht aus 5 Nord-Süd ausgerichtete ca. 90 m lange und ca. 13 m breite Stallbauten mit Futtersilos an den jeweils südlichen Enden der Ställe und einzelnen Nebentrakten an den Stallseiten sowie einem freistehenden Nebengebäude südlich der Stallanlage. Südlich und nördlich der Ställe befinden sich größere befestigte Betonwege und Platzflächen. Teilweise verlaufen auch an und zwischen den Ställen befestigte Fahrwege. Das übrige Gelände stellt sich vorrangig als Rasenfläche dar. Im Süden befinden sich einzelne Strauch und Baumpflanzungen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist



ein Gehölzriegel vorhanden. Ansonsten ist das Gelände weitestgehend frei von Gehölzen. Das Gelände ist mit einem Maschendrahtzaun umwehrt.

Das Hühnerfarmgelände liegt topographisch an einem Osthang oberhalb des Stadtzentrums auf einer mittleren Höhe von ca. 364 m über Normalhöhenull (NHN). Insgesamt weist das Gelände der Hühnerfarm einen Höhenunterschied von ca. 6 m auf.

Die nördlich angrenzende Kleingartenfläche stellt sich mit einer entsprechenden Flächennutzung dar, mit einem Erschließungsweg und einzelnen Gartenparzellen mit Gartenlauben und sonstigen baulichen Anlagen der Gartennutzung sowie Gartenflächen. Auf den Gartenflächen finden sich Obstbäume und sonstige Gehölze. Nach Norden ist die Kleingartenfläche durch einen Gehölzriegel begrenzt, der sich hier aber auch schon im Bereich der angrenzenden Grabenparzelle des Gewässers Höckelgrund befinden kann. Nordwestlich der Hühnerfarm ist eine Teilfläche des Kleingartengeländes weitestgehend ungenutzt und stellt sich als Brachfläche mit Sukzessionsgehölzen dar.

Die Grabenparzelle des Gewässers Höckelgrund nördlich der Kleingärten und südlich des nördlichen Wirtschaftswegs enthält das Fließgewässer, das Oberflächenwasser von den angrenzenden und westlich des Bahndamms gelegenen landwirtschaftlichen Flächen an der Osthangfläche westlich der Stadt Dingelstädt nach Osten ins Tal zum Gewässer Siechengraben abführt. Im und am Gewässerbereich finden sich einzelne und geschlossene Strauchgruppen.

Der Wirtschaftsweg von der Straße An der Mehelsee bis zur Hühnerfarm stellt sich vorrangig als geschotterte Wegeparzelle mit randlichen Grünstreifen dar.

Die Straße An der Mehelsee ist als Erschließungsstraße des östlich angrenzenden Wohngebiets mit einseitigem Gehweg auf der Ostseite mit einer Breite von ca. 7,5 m im südlichen Bereich und einer Breite von ca. 6,50 m nördlich der Straße Birkenweg ausgebaut. Entlang der Westseite der Straße stehen straßenbegleitende Gehölze.

Die einbezogenen privaten Grundstücke mit dem Grundstück An der Mehelsee Nr. 1 und die nördlich angrenzenden Grundstücke stellen sich als bebaute Grundstücke mit Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und einzelnen Nebengebäuden sowie private Gartenflächen dar. Es finden sich hier nur wenige Gehölze, bei denen es sich vorrangig um Nadelgehölze handelt.

Die sonstigen einbezogenen Flächen sind Teil einer zusammenhängend als Ackerland genutzten landwirtschaftliche Fläche.

Die Topografie im Geltungsbereich des Bebauungsplans weist hier ein Höhenunterschied von der Bebauung an der Straße An der Mehelsee mit einer Höhe von ca. 344 m ü. NHN bis zum höchsten Punkt des Kleingartengrundstücks am Fuße des Bahndamms mit einer Höhe von ca. 371m ü. NHN von 27m auf.

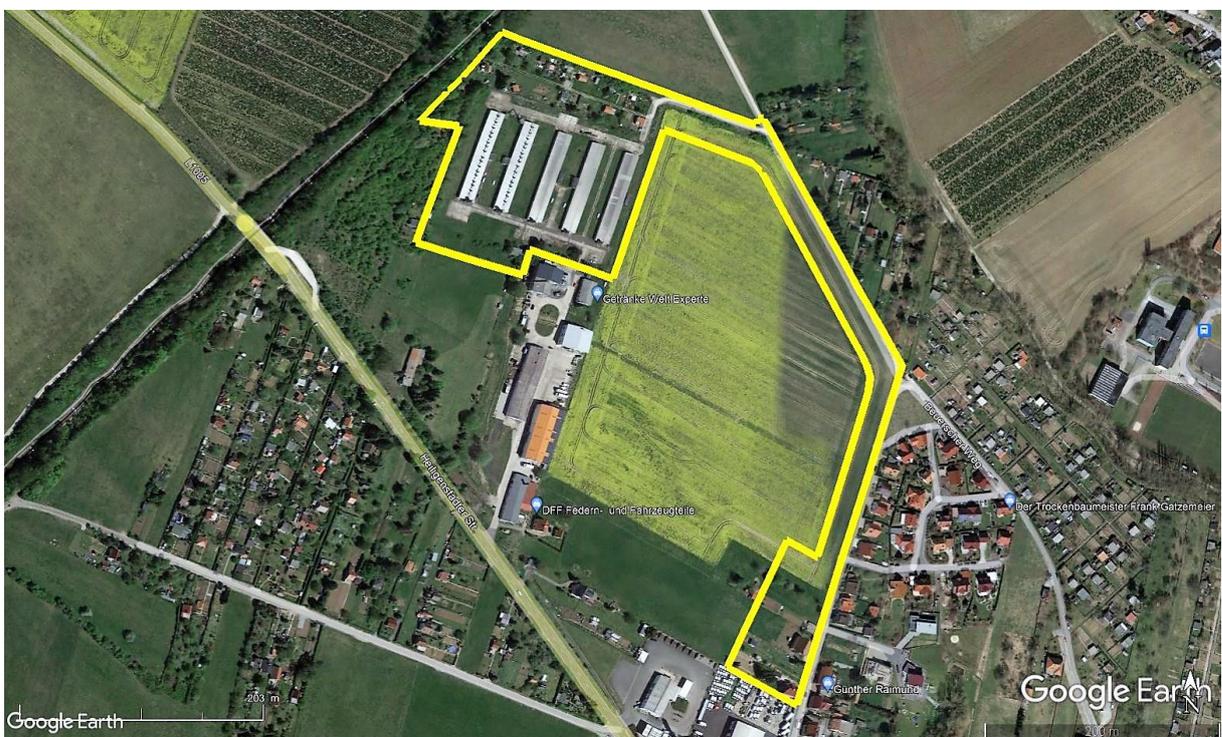
Nachfolgend sind zwei Luftbilder (Google Earth, Bildaufnahme vom 07.04.2018, maßstablos verkleinert) sowie ein Lageplan der Hühnerfarm und Bestandsfotos abgedruckt, um den Bestand und die Ausgangssituation zu dokumentieren:

**Luftbilder, genordet mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des B-Plans (gelbe Linie)**

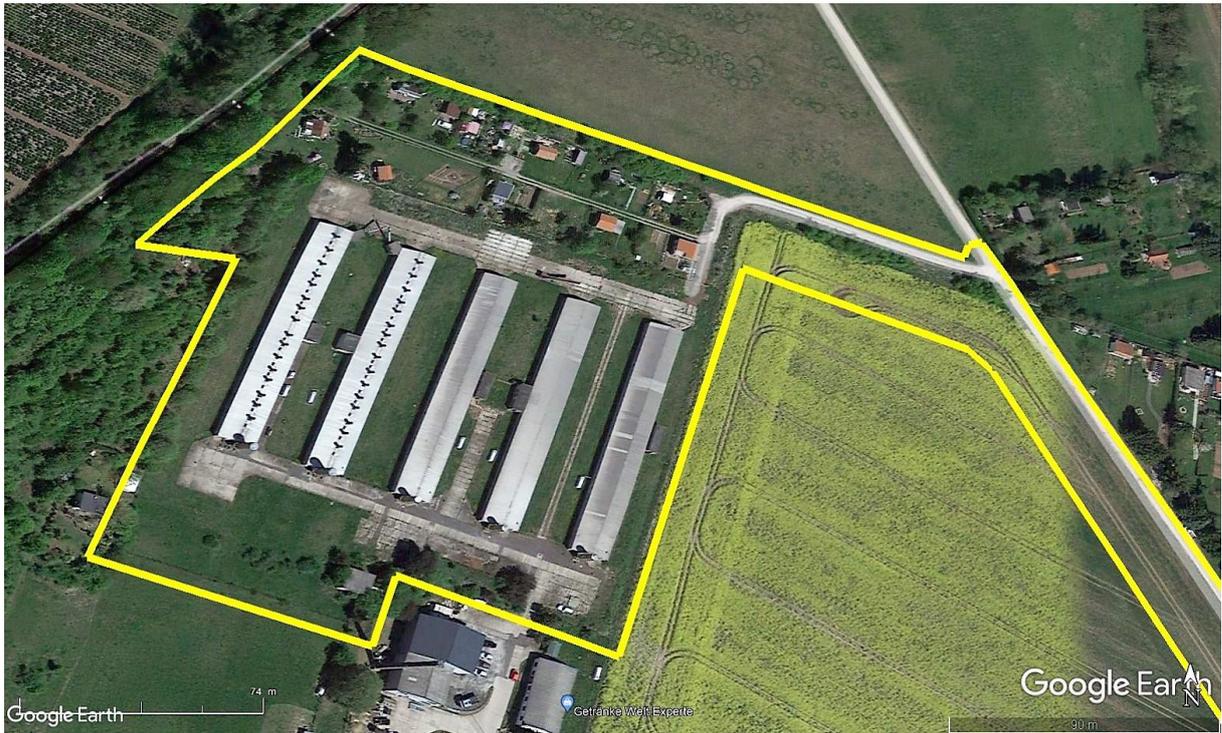
**Lage in der Stadt**



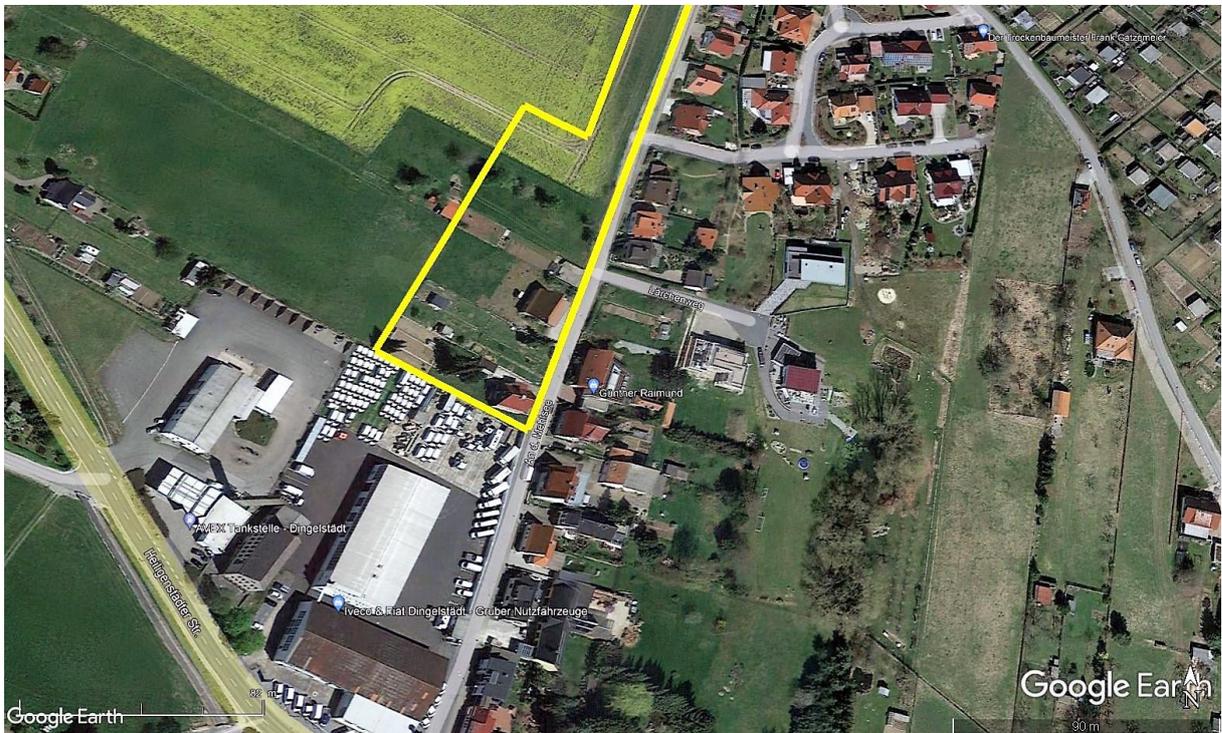
**Geltungsbereich gesamt**



**Bereich Nord mit Gelände der Hühnerfarm und Kleingartenanlage**



**Bereich Süd mit Bebauung an der Straße An der Mehlfsee**





### Lageplan der Hühnerfarm, maßstabslos verkleinert



### Bestandfotos

Blick auf Stallanlagen der Hühnerfarm von Norden



Zufahrt zur Hühnerfarm





**Blick auf Hühnerfarm von Südwesten**



**Blick auf Hühnerfarm von Osten**



**Blick auf Hühnerfarm und Kleingartenanlage von Norden**



**Zufahrt Hühnerfarm und Kleingartenanlage**



**Kleingartenanlage Blick vom Südosten**



**Kleingartenanlage Blick von Westen**



**Abzweig Wirtschaftsweg zur Hühnerfarm vom Beuerschen Weg**



**Gärten und Gewässer Höckelgrund am Beuerschen Weg auf Höhe Abzweig Wirtschaftsweg**



**Beuerscher Weg mit angrenzender Ackerfläche  
Blick von Nordwesten**



**Abzweig Beuerscher Weg/ An der Mehelsee  
Blick nach Süden**



**Straße An der Mehelsee, Blick vom Haus Nr. 1 nach Norden**



**Straße An der Mehelsee, Blick nach Süden mit Wohnhaus An der Mehelsee Nr. 1 rechts**



**Wirtschaftsgebäude an der Straße An der Mehelsee**



**Gartengrundstück neben Wirtschaftsgebäude**



**Blick auf Gewerbeansiedlung südlich der Hühnerfarm**



**Blick auf Gewerbeansiedlung und Hühnerfarm von der Straße An der Mehelsee**



## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde möchte das ehemalige Gelände der Kükenaufzuchtanlage, die hier üblicherweise als Hühnerfarm bezeichnet wird, einer gewerblichen Nachnutzung zuführen. Das Gelände sowie die angrenzende Kleingartenanlage befinden sich im Besitz der Stadt Dingelstädt.

Das Gelände der Hühnerfarm ist bereits seit 1953 bebaut und wurde bis zum Jahr 1980 weiter ausgebaut. Die Hühnerfarm wurde bis 2018/ 2019 betrieben und wird seitdem nicht mehr genutzt. Eine weitere Nutzung der Anlage als Hühnerfarm ist hier nicht mehr anzunehmen. Das Gelände stellt damit eine landwirtschaftliche Gewerbebranche dar.

Aufgrund der bisherigen Vornutzung und in Verbindung mit dem südlich der Hühnerfarm befindlichen Gewerbeansiedlung stellt sich schon heute der Standort als ein zusammenhängender Gewerbebereich dar, den die Stadt zur Bereitstellung von kleineren Gewerbegrundstücken weiterentwickeln will. Dazu soll das Gelände der Hühnerfarm einschließlich der angrenzenden Kleingartenanlage einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.



Die Stadt möchte, da die baulichen Anlagen für eine allgemeine gewerbliche Nutzung ungeeignet und zum Teil abgänglich sind, hier zukünftig die gewerbliche Nutzung regeln und aufgrund der Nachfrage von Gewerbetreibenden und Unternehmern eine kleinteiligere Flächennutzung dieses Gewerbestandortes ermöglichen. Dazu bedarf es der verbindlichen Bauleitplanung, dem Bebauungsplan, der die bauliche Nutzung und Flächennutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung des Gebiets regelt und bestimmt. Die Stadt hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Hühnerfarmgelände am 08.04.2019 beschlossen.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss ist das allgemeine Ziel des Bebauungsplanes die landwirtschaftliche Gewerbebranche einer allgemeinen gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Ursprünglich war geplant auch die südlich angrenzende Gewerbesiedlung in den Geltungsbereich einzubeziehen und die Erschließung darüber zu führen. Da die Besitzverhältnisse für diesen Bereich aufgrund eines Insolvenzverfahren nicht geklärt sind und eine Zugriffsmöglichkeit der Stadt auf dieses Gelände in absehbarer Zeit nicht besteht, wurde die Gewerbeansiedlung vorerst aus der Planung genommen. Da die Erschließung nicht über die Gewerbeansiedlung erfolgen kann, wurden alternative Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Die derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse einzige Möglichkeit der Erschließung besteht von Norden durch Nutzung und Ausbau der bestehenden Norderschließung des Geländes der Hühnerfarm über die Straße An der Mehelsee und den nachfolgenden Wirtschaftswegen bis zur Kleingartenanlage und der Hühnerfarm. Für den verkehrsgerechten Ausbau der Straße und der Wirtschaftswege für den gewerblichen Verkehr ist neben dem Ausbau der Wirtschaftswege mit Fahrbahn und Gehweg eine Verbreiterung der Straße und der Wege erforderlich, die in südliche und westliche Richtung der Wege erfolgen soll. Zudem kann die Ableitung von Oberflächenwasser nicht direkt in den nördlich angrenzenden Vorfluter, das Gewässer Höckegrund, geleitet werden, da aufgrund der Topografie eine Ableitung und Rückhaltung im Bereich des Gewässers nicht möglich ist. Geplant ist derzeit das Oberflächenwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet entlang der ausgebauten Wirtschaftswege und der verbreiterten Straße An der Mehelsee bis zu einem geplanten Rückhaltebecken auf Höhe der Einmündung des Lärchenweges in die Straße an der Mehelsee in einem offenen Graben zu führen. Von hier soll das anfallende Oberflächen der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Für den Ausbau der Wirtschaftswege und Verbreiterung der Straße An der Mehelsee sowie die Bereitstellung von Flächen für die geplante Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers und Bepflanzung des Graben- und Rückhaltebeckenbereiches soll ein Streifen von ca. 15 bis 20 m westlich bzw. südlich der Straße und Wege in den Geltungsbereich einbezogen werden. Im Bereich zwischen dem Birkenweg und Lärchenweg soll der Streifen nach Westen auf eine Tiefe von ca. 50 m weiter ausgedehnt werden, um hier den Raum für ein Rückhaltebecken zu schaffen. An die vorgenannte Fläche für das Regenrückhaltebecken schließen sich südlich noch unbeplante mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaute Grundstücke und Gartengrundstück bis zu einem Gewerbegrundstück an der Ecke An der Mehelsee/Heiligenstädte Straße an, deren bauliche Nutzung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Nachnutzung des Hühnerfarmgeländes mit geregelt werden soll. Dementsprechend werden die betroffenen Grundstücke ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.



Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von freien kleinteiligeren Gewerbeflächen im Bereich der ehemaligen Hühnerfarm und der Kleingartenanlage, die planungsrechtliche Vorbereitung für die Anlage der notwendigen Erschließungsstraßen und Sicherung der Flächen für die notwendigen Versorgungseinrichtungen sowie die Sicherung und bauliche Entwicklung der bisher unbeplanten z.T. bebauten Grundstücke an der Straße An der Mehelsee geschaffen werden.

Derzeit ist geplant das Hühnerfarmgelände und die Kleingartenanlage von den baulichen Anlagen freizumachen und durch eine neue Erschließungsstraße vom nördlichen Wirtschaftsweg in der Mitte des Geländes zu erschließen. Die Erschließungsstraße endet im südlichen Bereich des Hühnerfarmgelände in einem Wendepunkt. Über diese Erschließungsstraße sollen alle Grundstücke des Gewerbegebietes erschlossen werden. Geplant ist derzeit die Aufteilung des Gewerbegebietes in 6 Grundstücke mit Flächengrößen zwischen 4.400 m<sup>2</sup> und 6.500 m<sup>2</sup>. Die Erschließungsstraße, die in das geplante Gewerbegebiet hineinführt, schließt, wie bereits ausgeführt, an den nördlich der Kleingartenanlage gelegene Wirtschaftsweg an, der mit den anderen für die Erschließung notwendigen Straßen und Wegen entsprechend ausgebaut werden soll. Da für den Ausbau des nördlichen Wirtschaftsweges eine Überbauung der Grabenparzelle des Gewässers Höckgrund erforderlich wird, soll das Gewässer, auch zu Vermeidung von Querungen des Gewässers mit Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen auf die Nordseite des Wirtschaftsweges verlegt werden. Der westliche Bereich des Wirtschaftsweges, der für die Erschließung des Gewerbegebietes nicht benötigt wird, soll als Unterhaltungsweg des Gewässers verbleiben.

Da das Gelände der Hühnerfarm als Gewerbebestandort erhalten bleiben und einer allgemeinen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, soll das Gelände einschl. der Kleingartenanlage als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden. Das Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 31.462 m<sup>2</sup>. Vorgesehen ist hier den Nutzungskatalog des § 8 BauNVO für das GE-Gebiet nicht wesentlich einzuschränken. Um jedoch die bestehenden Versorgungsbereiche der Stadt Dingelstätt zu stärken und zur Reduzierung des Störungsgrades von Verkehrslärm gegenüber dem Wohngebiet an der Straße An der Mehelsee und den Kleingärten an dem Wirtschaftsweg, Beuerscher Weg, sowie zur Förderung des Standortes für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe, sollen eigenständige Einzelhandelsbetriebe, Logistikunternehmen und Speditionen sowie Betriebe, die in den Anwendungsbereich der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) fallen, und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der Einzelhandel soll hier nur als untergeordnete Form von vor Ort produzierendem Gewerbe und in Verbindung mit dem KFZ- und Motorradhandel zugelassen werden. Darüber hinaus können sich Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen aufgrund der geplanten Lärmkontingentierung für das GE-Gebiet zum Schutz schutzwürdiger umgebender Bebauung und Nutzungen ergeben.

Das Maß der baulichen Nutzung für die bebauten und unbebauten GE-Flächen soll sich am Bestand und dem Flächenbedarf von Gewerbebauten orientieren. Derzeit geplant ist einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 und die Festsetzung der max. Gebäudehöhe in Metern über NormalHöhenNull, (NHN) festzusetzen.



Die zulässige Gebäudehöhe soll zur Einfügung in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der Höhenlage und der großen Sichtwirkung des Standorts in Richtung Osten auf 12,0 m über Gelände begrenzt werden. Da mit der Festsetzung der BMZ in Verbindung mit der zulässigen max. Gebäudehöhe das bauliche Volumen ausreichend bestimmt ist, soll auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ) auch im Hinblick auf eine optimale Ausnutzung der Gebäudeflächen zur Förderung von mehrgeschossigen Gewerbebauten zur Reduzierung der Bodenversiegelung und aus Gründen des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, verzichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen großzügig durch Baugrenzen bestimmt werden, damit die Flächen bedarfsgerecht genutzt werden können. Geplant ist i. d. R. ein Abstand der Baugrenzen zur Erschließungsstraße von ca. 5 m und zu den geplanten das Baugebiet im Osten, Süden und Norden umgebenden Pflanzgebotsflächen und zu den äußeren Grundstücksgrenzen von ca. 3 - 5 m. Der Abstand von 5 m zur Erschließungsstraße soll hier noch die Anlage von Baum-, Strauch oder/ und Heckenpflanzungen ermöglichen, um aus städtebaulichen Gestaltungs-, Klima- und Naturschutzgründen den Straßenraum mit Gehölzen zu gestalten und den Aufheizungseffekten durch die in Gewerbegebieten üblichen großflächigen Flächenversiegelungen entgegenzuwirken.

Zur Eingrünung des GE-Gebiets zu den umgebenden Flächen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen breitere Pflanzgebotsflächen auf den Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Zum Schutz der in den Pflanzgebotszonen vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen soll dazu ein gewisser Mindestabstand mit der Bebauung eingehalten werden. Zur Freihaltung der Randbereiche der Grundstücke und den Pflanzgebotszonen sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen werden. Nebenanlagen z. B. in Form von Feuerwehru- und -umfahrten, Wegen, Plätzen und Einfriedungen sowie Stellplätzen und Fahrradabstellplätze sind für Gewerbeflächen notwendig und sollen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht ausgeschlossen werden.

Weitere Pflanz-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes, des Bodens und des Wasserhaushaltes innerhalb des Gewerbegebiets geplant. So sind auf den Grundstücken weitere Baupflanzungen vorzunehmen, Schotter- und Kiesgärten unzulässig, Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen und Flachdächer zu begrünen.

Die notwendigen Flächen für die Erschließungsstraßen sollen ihrer Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Die Straßenverkehrsflächen umfassen eine Fläche von ca. 7.550 m<sup>2</sup>.

Der vorgesehene Streifen entlang der Erschließungsstraße für die Oberflächenwasserabführung und -rückhaltung sowie für eine straßenbegleitende Begrünung soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt werden. Innerhalb der Fläche sollen die Anlagen für die Oberflächenwasserabführung zulässig sein und eine Bepflanzung mit Bäumen und eine blütenreichen Gras-Krautflur vorgegeben werden. Die öffentliche Grünfläche umfasst eine Fläche von ca. 9.418 m<sup>2</sup>.



Für die Umlegung des Gewässers Hockegrund soll an der Nordseite der neuen Erschließungsstraße und dem Unterhaltungsweg nördlich der Hühnerfarm eine ca. 5 m breite Fläche als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben ausgewiesen werden.

Die zu erhaltenden Wirtschaftswege innerhalb des Geltungsbereiches umfassen eine Fläche von ca. 1.057 m<sup>2</sup> und sollen ihrer Nutzung entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg bzw. Unterhaltungsweg festgesetzt werden.

Die einbezogenen bebauten Grundstücke und Gartengrundstücke an der Straße An der Mehllsee sollen aufgrund des Bestandes und als Übergang von der nördlichen angrenzenden gewerblichen Nutzung zum östlich der Straße gelegenen Wohngebiet als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Das Nutzungsspektrum soll aufgrund der geringen Flächengröße und der vorhandenen Bebauung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Da eine Tankstelle in unmittelbarer Nähe an der Heiligenstädtestraße vorhanden ist und, um den Störungsgrad für das angrenzende Wohngebiet zu minimieren, sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten im MI-Gebiet ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer GRZ von 0,6, einer GRZ von 0,8 bei einer zweigeschossigen Bauweise bestimmt werden. Die Gebäudehöhe soll noch bestimmt werden. Aufgrund der vorgesehenen Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ist hier mit einer Gebäudehöhe von ca. 12 m zu rechnen. Die Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einem Abstand von 5 m zur Straße und 3 m zu den Seiten und zur geplanten Pflanzzone an der Westseite der Grundstücke vorgesehen. Die 7 m breite Pflanzzone soll mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung der Grundstücke bepflanzt werden.

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planungen und für die Empfehlung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Landschaftsplanungsbüro Wette und Gödecke GbR durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht zusammengefasst werden. Die empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan, soweit sie rechtlich festsetzbar sind, aufgenommen. Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Untersuchung und Versiegelungsbilanzierung wird derzeit erarbeitet. Die Zufügung des Umweltberichtes zur Begründung und die Einarbeitung der Ergebnisse des Umweltberichtes in den Bebauungsplan kann daher erst zum Entwurf erfolgen. Da eine Bilanzierung des Eingriffs noch nicht erfolgt ist, kann auch die Notwendigkeit von externen Ausgleichsflächen nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Maßnahmen werden zum Entwurf in die Planung eingestellt. Eine überschlägige Betrachtung der Umweltauswirkungen „Anmerkung Umweltbelange“ des Büros Wette und Gödecke GbR ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Um den Immissionsschutz gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des GE-Gebietes sicherzustellen, soll zum Entwurf ein Schallschutzgutachten erarbeitet werden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen für umgebende schutzwürdige Nutzungen zu gewährleisten, sollen Schallkontingente für das GE-Gebiet festgesetzt werden. Da in der Stadt Dingelstädt bereits uneingeschränkte GE-Gebiete bestehen, ist eine Lärmkontingentierung für das GE-Gebiet möglich. Eine ordnungsgemäße Entwicklung der GE-



Gebiete im Bereich der Stadt bleibt damit gewahrt. Für das MI-Gebiet sind die einwirkende Lärme zu ermitteln und zu beurteilen. Soweit notwendig, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im MI-Gebiet vorzusehen.

Im Bereich des Geländes der ehemaligen Hühnerfarm können Altlasten aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durch die Sakosta GmbH, Nürnberg in Auftrag gegeben. Bei dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass in der Halle 2 (2. Halle von Osten) PAK-Verunreinigungen des Bodens vorliegen. Eine Ausbreitung des Schadstoffs ist derzeit nicht gegeben. Es besteht hier jedoch eine Gefährdung und Schädigung des Schutzgut Boden. Bei einem Abbruch der Hallen ist auf die kontaminierte Fläche besondere Rücksicht zu nehmen. Auch wenn keine direkte Gefährdung für das Grundwasser besteht, sollten die kontaminierten Flächen und Böden im Zuge der Abbrucharbeiten ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassen werden folgende Ziele mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- **planungsrechtliche Vorbereitung zur Nachnutzung der ehem. Hühnerfarm durch Festsetzung der Art- und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen**
- **planungsrechtliche Vorbereitung zur Sicherung und Entwicklung des baulichen Bestandes auf der vorgesehenen Baufläche an der Straße Mehllsee durch Festsetzung der Art- und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen**
- **planungsrechtliche Sicherung der Erschließung**
- **planungsrechtliche Sicherung von Flächen für die Oberflächenwasserabführung und -rückhaltung und für Begrünungsmaßnahmen entlang der Erschließungsstraßen**
- **planungsrechtliche Sicherung eines vorhandenen Gewässers durch eine Ersatzfläche**
- **Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus Gründen des Umwelt-, Klima-, Boden- und Landschaftsschutzes**
- **Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, soweit für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen im Umfeld der Baugebiete und für die Baugebiete erforderlich**

### 3. Flächennutzungsplan, Raumplanung

Die Stadt Dingelstädt ist im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) als Grundzentrum und regional bedeutsamer Tourismusort ausgewiesen. Regional bedeutsame Tourismusorte sind gem. Kapitel Z 4.5 des RP-NT als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus-



und Erholungsfunktion zu sichern. Der Planbereich gehört zum Siedlungsbereich der Stadt Dingelstädt und ist zudem als bebauter Siedlungsbereich dargestellt. Er befindet sich in einem Bereich, der gemäß Raumnutzungskarte zum RP-N als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Eichsfeld“ dargestellt ist. In diesem Vorbehaltsgebiet soll unter Beachtung der kulturhistorischen Entwicklung, der Raumspezifität, der infrastrukturellen Voraussetzungen, der ortstypischen Potentiale und Traditionen die touristische Infrastruktur erhalten und weiter ausgebaut werden (Kapitel G 4-20 des RP-NT). Das Vorbehaltsgebiet umfasst den gesamten Siedlungsbereich der Stadt. Die Nachnutzung einer Gewerbebrache mit den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen kann hier zur Vermeidung von Bauruinen in der freien Landschaft, insbesondere mit der Lage direkt an dem raumbedeutsamen Kanonenbahn-Radweg und der Kanonenbahn-Draisine, zum Erhalt der Erholungsfunktion der angrenzenden Flächen und zur Reduzierung der Sichtwirkungen auf den Gewerbebestandort beitragen und stellt damit auch einen Beitrag für den Tourismus dar. Mit der geplanten Vergrößerung der Gewerbefläche, über die nördlich angrenzende Kleingartenanlage hinweg, gehen jedoch vorhandene Erholungsbereiche verloren. Hierbei handelt es sich jedoch um eine kleinere Kleingartenanlage mit ca. 10 bis 12 Parzellen. Um eine flächenschonende Erschließung des Gewerbegebiets zu ermöglichen ist die Inanspruchnahme der Kleingartenanlage erforderlich. Ein direkter Ausgleich der Kleingartenanlage ist hier nicht vorgesehen. Durch den geplanten Grüngürtel entlang der geplanten Erschließungsstraße kann jedoch ein geringer Ausgleich mit Aufwertung des Landschaftsbildes entlang der Straße geschaffen werden. Da der Standort im RP-NT als Siedlungsbereich dargestellt ist, steht er zudem den Darstellungen und Zielen des RP-NT nicht grundsätzlich entgegen.

Die Stadt Dingelstädt besteht nach Auflösung der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt seit dem 01.01.2019 aus 5 Ortschaften (Dingelstädt, Helmsdorf, Kefferhausen, Kreuzebra, Silberhausen). Von den 5 ehemals eigenständigen Gemeinden verfügt nur die Stadt Dingelstädt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der 21.01.2010 in Kraft getreten ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt. Die Flächen für die Landwirtschaft umfassen die Bereiche der Hühnerfarm und die Erschließungsflächen bis zur Straße An der Mehelsee und teilweise kleinere Flächen von dem vorgesehenen MI-Gebiet. Entlang der Straße An der Mehelsee ist der überwiegende Bereich des geplanten MI-Gebiets als gemischte Baufläche dargestellt, dem folgt nördlich des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes eine Wohnbaufläche, die kurz vor die Kleingartenanlage am Beuerschen Weg endet. Die Flächen des nördlich an das MI-Gebiet angrenzende Gewerbegrundstücks sowie die Gewerbeansiedlung südlich der Hühnerfarm sind als Gewerbegebiete dargestellt. Die nördlich der Hühnerfarm gelegene Kleingartenanlage ist der Nutzung entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten ausgewiesen. Das Gelände der Hühnerfarm ist zudem als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Mit den geplanten Flächenausweisungen im Bebauungsplan wird von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan abgewichen. Während das geplante Mischgebiet an der Straße An der Mehelsee als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, entsprechen die sonstigen Festsetzungen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



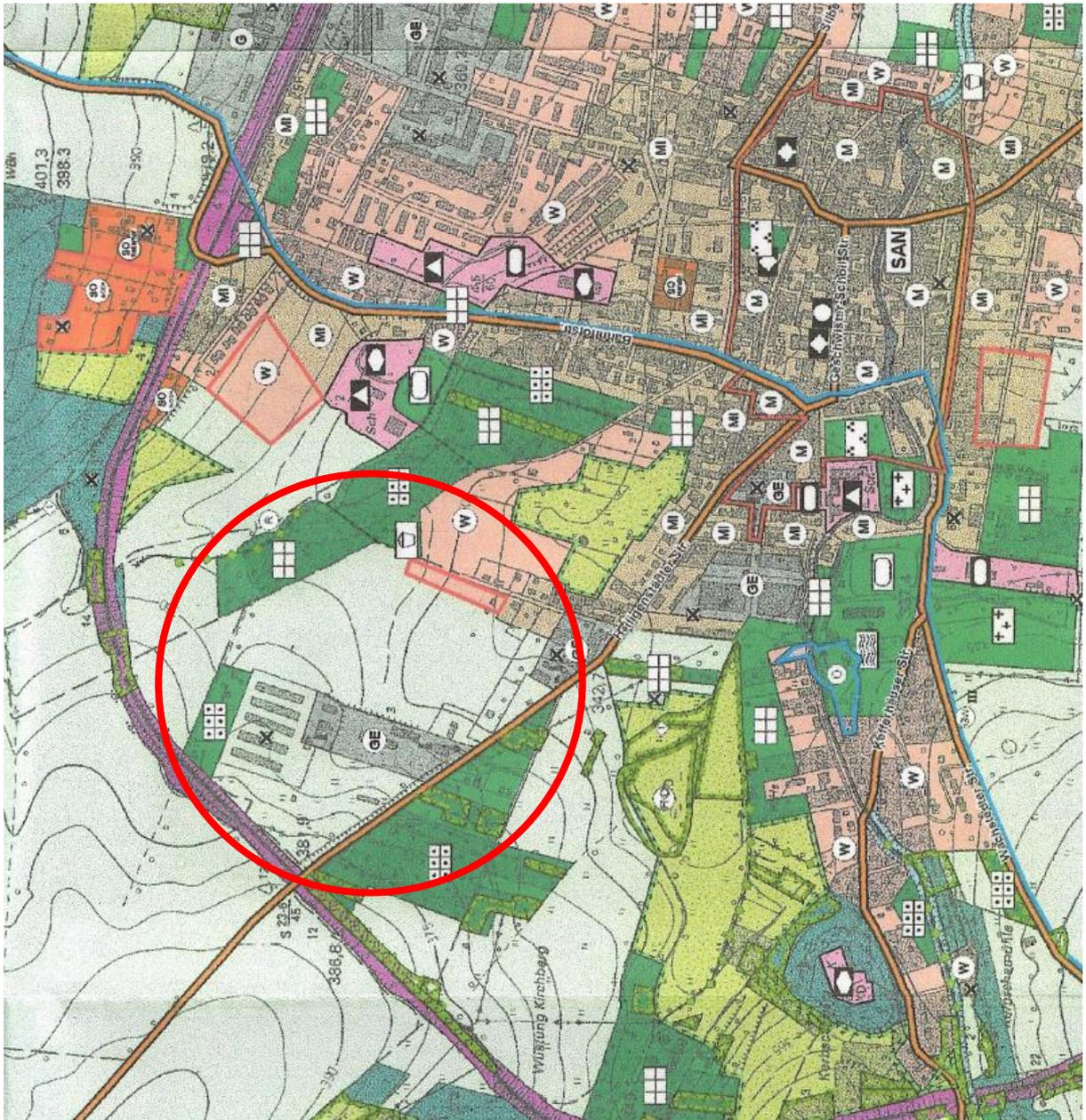
Aufgrund der Abweichungen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die normalerweise im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird. Mit dem Zusammenschluss der Stadt Dingelstädt mit den umliegenden Gemeinden zur Landgemeinde Stadt Dingelstädt soll jedoch ein gemeinsamer Flächennutzungsplan für die Landgemeinde aufgestellt werden, der die bisherigen einzelnen Flächennutzungspläne zusammenführt und für Gemeinden ohne Flächennutzungspläne die Flächennutzungen und Planungsziele definiert. Die Änderung soll daher im Zuge dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Da derzeit nicht abzusehen ist, wann die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist, gilt der bisherige Flächennutzungsplan fort und wird der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt, bevor der neue Flächennutzungsplan unter Übernahme des Flächennutzungsplanes der Stadt Dingelstädt aufgestellt wird.

Der zukünftige Flächennutzungsplan der Landgemeinde „Stadt Dingelstadt“ wird dieser nunmehr geplanten Nutzung in seiner Flächenausweisung Rechnung tragen. Die gewerbliche Nachnutzung der Hühnerfarm entspricht einer nachhaltigen Flächennutzung von bereits bebauten Siedlungsbereichen. Das vorgesehene Gewerbegebietsnutzung der ehemaligen Hühnerfarm ergänzt hier die bestehende und im Flächennutzungsplan berücksichtigte Gewerbeansiedlung südlich der Hühnerfarm. Da die Hühnerfarm in der bestehenden Form und Größe eher einem Gewerbebetrieb gleicht und hier keine un bebauten Ackerflächen in Anspruch genommen werden, ist die vorgesehene Gewerbegebietsentwicklung mit einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets vereinbar. Die Inanspruchnahme der Kleingartenfläche sowie Teile der landwirtschaftlichen Fläche für die Sicherstellung der Erschließung ist hier nicht zu vermeiden. Das geplante Mischgebiet ist zum Teil bebaut und grenzt direkt an bebaute Grundstücke. Eine Bebauung ist hier bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die vorgesehene Nutzung entspricht damit der Flächennutzung für diesen Bereich. Die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche als Straßenbegleitgrün steht dieser Ausweisung nicht gänzlich entgegen, da auch innerhalb von Wohnbauflächen Grünflächen angelegt werden können. Derzeit verfügt die Stadt Dingelstädt noch über ausreichende Wohnbauflächen. Inwieweit hier noch eine weitere Wohnbauentwicklung stattfindet, ist im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans zu klären.

Die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen einer geordneten Siedlungsentwicklung des Gemeindegebiets der Stadt Dingelstädt und werden der geplanten städtebaulichen Entwicklung für diesen Bereich nicht entgegenstehen. Da mit der Neugliederung der Landgemeinde Stadt Dingelstädt die Aufstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes erforderlich wird, sind die tatsächlichen und geplanten Nutzungen auf Basis des Bebauungsplanes bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Die Stadt Dingelstädt will das Plangebiet planungsrechtlich unter Berücksichtigung des Bestandes ordnen, sichern und entwickeln, um das lange Brachliegen einer bebauten Gewerbefläche zum Schutz der Umwelt, des Landschaftsbildes und des Bodens zu vermeiden und kurzfristig Planungsrecht für bebaute Grundstücks an einer vorhandene Erschließungsstraße im Siedlungsbereich zu schaffen. Die Erstellung des Bebauungsplanes ist daher vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets abgedruckt:

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dingelstädt mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (roter Kreis)**





## **4. Festsetzungen** erfolgen zum Entwurf

### **4.1 Allgemein**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.4 Baugrenzen**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.5 Grünflächen**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.6 Pflanzmaßnahmen**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur u. Landschaft**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.8 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.9 Verkehr**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.10 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Wird zum Entwurf ergänzt.

### **4.11 Sonstige Festsetzungen und Hinweise**

Wird zum Entwurf ergänzt.

## **5. Umweltschutz** erfolgen zum Entwurf

### **5.1 Umweltschutz**

Wird zum Entwurf ergänzt.



**5.2 Wasserschutz**

Wird zum Entwurf ergänzt.

**5.3 Denkmalschutz**

Wird zum Entwurf ergänzt.

**6. Klimaschutz** erfolgen zum Entwurf

**7. Eingriffsregelung** erfolgen zum Entwurf

**8. Technische Infrastruktur** erfolgen zum Entwurf

**9. Finanzierung** erfolgen zum Entwurf

Dingelstädt,

Der Bürgermeister

.....