

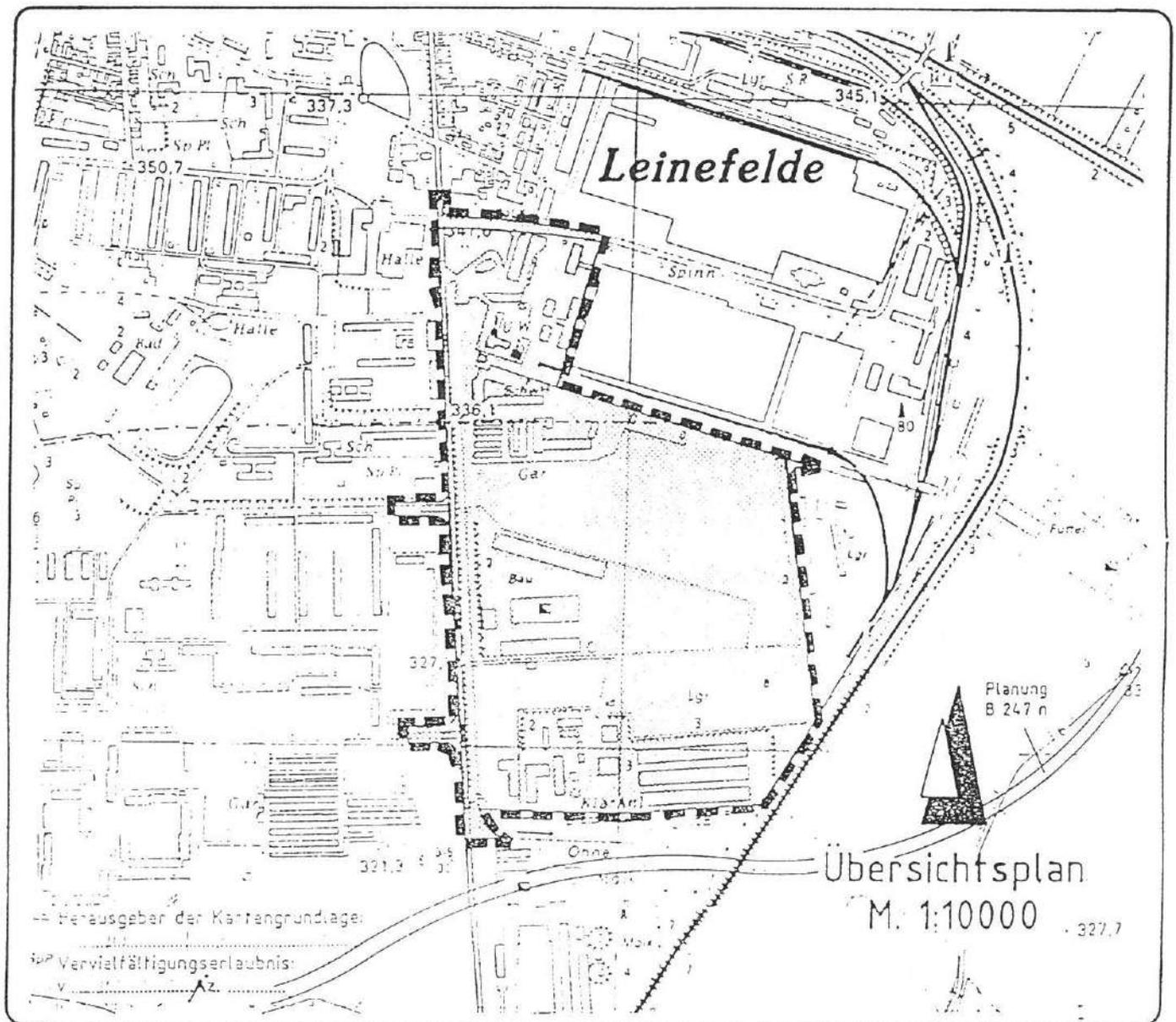
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege"

Stadt Leinefelde, Kreis Eichsfeld

-Satzung- 1. Änderung



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege"
Stadt Leinefelde, Kreis Eichsfeld

Inhalt:

1. Ausgangssituation

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Bestand
- 1.3 Bisheriger Rechtszustand

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

- 2.0 Grundsatzüberlegungen zum Standort
- 2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 2.2 Bauflächen
- 2.3 Garagen und Nebenflächen
- 2.4 Verkehrsflächen
- 2.5 Begrünung, Grünordnungsplan
- 2.6 Spielplatzflächen
- 2.7 Wasserflächen
- 2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 2.9 Immissionsschutz
- 2.10 Denkmalschutz
- 2.11 Auswirkungen auf die Umwelt

3. Ordnungsmaßnahmen

- 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
- 3.2 Ordnung der Bebauung

4. Städtebauliche Daten

5. Kostenschätzung und Finanzierung

6. Verfahrensablauf

- 6.1 Aufstellungsbeschluß, frühzeitige Bürgerbeteiligung (Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
- 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)
- 6.3 Öffentliche Auslegung (Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB), 1. Auslegung
- 6.4 Öffentliche Auslegung (Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB), 2. Auslegung

1. Ausgangssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" liegt im Osten der Stadt Leinefelde und wird im Norden begrenzt von der Straße "Zum Werk", der West- und Südfront der Halle 2 der Leinefelder Textilwerke, im Osten von den Flurstücken 217/1, 217/2, 218/1, 218/2, 219 und der Gleisanlage der Bundesbahnstrecke Heiligenstadt/Dingelstädt, im Süden von der kommunalen Kläranlage und deren Zufahrt und im Westen von der "Birkunger Straße" einschließlich der Einmündungsbereiche Lisztstraße und Hertzstraße.

Das geplante Gebiet erfaßt einen Teilbereich des östlichen Zentrums von Leinefelde, in dem nahezu die gesamte gewerbliche und industrielle Ansiedlung stattgefunden hat.

Während die im Osten an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen jenseits der Bahnlinie unbebaut sind und als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, schließt auf der westlichen Seite ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden, im Süden die Kleingartenflächen entlang der Ohne sowie im Norden überwiegend Industriegebiet aber auch Wohnbebauung entlang der "Birkunger Straße" an den Bebauungsplan (B-Plan) an.

In ersten Planfassungen war noch das Gebiet der Fa. ESMET - Industrieprodukte GmbH enthalten. Da sich hier jedoch für die Zukunft keine geänderten betrieblichen Ziele ergeben, und der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes (V+E-Plan) der Fa. ESMET mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" übereinstimmt, wurde eine nochmalige Überplanung des Betriebsgeländes ESMET aufgegeben und der Bereich des V+E-Planes - mit Ausnahme einer kleinen Spitze im Nordwestbereich - aus dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 herausgenommen. In diesem Nordwestbereich erfolgt aufgrund der geplanten Trassenführung der Straße "A" eine Aufhebung bisheriger Festsetzungen des V+E-Planes der Firma ESMET zugunsten der erforderlichen Festsetzungen für die Ausweisung der Erschließungsstraße "A".

1.2 Bestand

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" befinden sich überwiegend bebaute Flächen. Entlang der "Birkunger Straße" gruppieren sich von Norden nach Süden Einzelhandelsgeschäfte, ein Umspannwerk, das Hallenbad, Garagenhöfe der gegenüberliegenden Wohnbebauung sowie sonstige gewerbliche Gebäude und Fertigungshallen bestehender aber auch neu angesiedelter Betriebe. Den südlichen Abschluß bilden der städtische Bauhof und die Kläranlage Süd-Ost. Im Mittelteil des Geltungsbereiches liegt die ehemals zur Baumwollspinnerei gehörende Halle 4, die zwischenzeitlich von einem neu angesiedelten Textilhersteller genutzt wird. Im östlichen Bereich, in Richtung Bundesbahngleise, liegen weitere Hallenbauten und Nebengebäude, die überwiegend von einem kunststoffverarbeitenden Betrieb genutzt werden.

Die Flächen zwischen Halle 4, Gleisanschluß und Kläranlage unterliegen z. Z. keiner einheitlichen Nutzung, sondern werden von einer Stahlbaufirma als Freiflächen bzw. Lagerflächen benutzt.

Die Kläranlage Süd-Ost erfaßt mit ihren baulichen Anlagen das gesamte Betriebsgrundstück, so daß Erweiterungsmöglichkeiten nicht mehr gegeben sind.

Entlang dem nahezu geradlinig verlaufenden Ohnegewässer liegen Gartenparzellen, die als Grabeland, aber auch als Grün- und Freizeitbereich genutzt werden. Sie bilden außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes eine Grünzone zwischen Kläranlage und Ohne.

Das Hauptgefälle des Geländes fällt mit ca. 2-3% von Norden nach Süden, wobei das Gewässer "Ohne" den Tiefpunkt bildet. Im östlichen Bereich ist ein leichter Anstieg zu den in Dammlage liegenden Bahngleisen zu verzeichnen.

Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes ist - mit Ausnahme einiger straßenbegleitender Büsche und Bäume und der begrünten Dammsituation im Außenbogen des Gleisanschlusses - kaum nennenswerter Bewuchs vorhanden. Selbst die bisher nicht von baulichen Anlagen überdeckten Flächen im Südostbereich zeigen weder Bewuchs noch haben sie eine Oberbodenandeckung.

Die Straßen und Wege des Plangebietes sind im wesentlichen mit älteren Pflaster-, Beton- oder Asphaltdecken versiegelt. Lediglich kleinere Zufahrtsstraßen, Umfahrten um Gebäude oder aber auch die Lagerflächen im südöstlichen Bereich bestehen z. Z. aus wassergebundenen Decken, die aber zum Teil stark zerfahren sind.

Die "Birkunger Straße" ist als Haupterschließungsstraße des Gebietes mit bituminöser Oberfläche versehen, hat Bordanlagen sowie teilweise beidseitig Gehwegbereiche.

Die Straße "Zum Werk" zeigt guten Ausbauzustand sowohl im Fahrbahn- als auch im Gehwegbereich.

Durch die Treuhandgesellschaft und deren Nachfolgesellschaft wurden bereits Teilverkäufe für konkrete Ansiedlungsvorhaben durchgeführt. Von den Verkehrsflächen befindet sich derzeit lediglich die "Birkunger Straße", die Straße "Am Werk" und die Straße "B" in öffentlicher Hand.

1.3 Bisheriger Rechtszustand (1. Änderung)

Für die Stadt Leinefelde existiert seit 1998 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser wurde im Parallelverfahren entwickelt.

Das ausgewiesene Plangebiet ist Bestandteil des F-Planes und ist als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.0 Grundsatzüberlegungen zum Standort

Die unmittelbare Randlage zu den alten Bundesländern sowie die herausgehobene Bedeutung Leinefeldes für Handel und Wirtschaft im Eichsfelder Raum und den damit verstärkten wirtschaftlichen Aktivitäten, erfordern für Leinefelde vorrangig die Bereitstellung von geeignetem Bauland für die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und Handelsbetrieben.

Da sich die hauptsächlichen Ansiedlungskriterien für ein Industrie- oder Gewerbegebiet weitgehend für das Plangebiet "Vorm Pfaffenstiege" erfüllen lassen und Alternativstandorte keine günstigeren

Voraussetzungen bieten, weiterhin Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan besteht, kann die Standortwahl für das geplante Industrie- und Gewerbegebiet als positiv beurteilt werden. Entscheidend für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" war aber vor allem das Vorhandensein weitestgehend brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen zwischen der ehemaligen Baumwollspinnerei und der Kläranlage Süd-Ost, die hinsichtlich ihrer Zuordnung zu den bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen eine zügige Erschließung erwarten lassen.

Das gesamte nördlich - außerhalb des B-Planes - angrenzende Gelände zwischen "Birkunger Straße" und den Bundesbahngleisen wird bereits von größeren Industrie- und Gewerbebetrieben genutzt. Die wesentlichen Gewerbebetriebe stellen hier eine Polstermöbelfabrik sowie eine Spinnerei dar. Im Bogenbereich der Bundesbahngleise befinden sich noch ein Sägewerk, ein Kohlelager sowie die Feuerwehr und die Stadtwerke Leinefelde mit einem Heizwerk. Die Ausweisung des neuen Industrie- und Gewerbegebietes wird daher weder zu den nördlichen Betrieben noch zu den Bundesbahnanlagen bzw. zur Kläranlage im Süden Beeinträchtigungen bringen, die der Ausweisung als Gewerbe- oder Industriegebiet entgegenstehen könnten.

Lediglich im westlichen Geltungsbereich können Konfliktsituationen zur vorhandenen mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang der "Birkunger Straße" auftreten. Hier wird aber über die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten eine entsprechende Abstufung möglicher gewerblicher Nutzung vorgenommen. Mit dieser Einschränkung der gewerblichen Nutzung in westlicher Richtung sollen die erforderlichen Abstände zwischen den unterschiedlich emittierenden Betrieben und den vorhandenen Wohngebieten erreicht werden.

Die topographischen Verhältnisse sind aufgrund der relativ flachen Neigung des Geländes sowie des nicht Vorhandenseins wertvoller Landschaftsteile für einen Gewerbegebietsstandort als positiv zu beurteilen. Hinzu kommt, daß die nordwestlich verlaufende Hauptwindrichtung die vorhandenen westlich gelegenen Wohnbebauungen weitestgehend schont.

2.1 Allgemeine Planungsziele, Entwicklungsziele aus dem Flächennutzungsplan

Mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen an den Umringsgrenzen des B-Planes hat bereits eine erhebliche Vorbelastung des Gesamtgebietes östlich der "Birkunger Straße" stattgefunden. Im Zuge einer angestrebten Wiederverwendung der Industriebrachen und einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung sind daher auf den unbebauten Flächen des Geltungsbereiches ebenfalls Industrie- und Gewerbegebietsflächen vorgesehen.

Mit den beabsichtigten Gebietsausweisungen werden im wesentlichen die Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde eingehalten.

2.2 Bauflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 6 – „Vorm Pfaffenstiege“ sind mehrere Nutzungsarten abzusichern bzw. neu festzusetzen.

Bei der Art der Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 10 Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise reine und allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- und Industriegebiete usw.), innerhalb deren Geltungsbereich bestimmte Nutzungsarten zugelassen sind. Dieser Nutzungskatalog ermöglicht ein Einordnen bzw. Abgrenzen von verschiedenen Nutzungsarten, die sich entweder ergänzen, oder aber auch untereinander stören können. Bei der Ausweisung der einzelnen Nutzungsarten ist darauf zu achten, dass zur Vermeidung von Konflikten Nutzungseinteilungen nebeneinander liegen, die sich hinsichtlich ihrer Einzelnutzungen zu stark unterscheiden.

Erste Änderung des Bebauungsplanes

In den textlichen Festsetzungen wird erklärt, dass Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des B-Planes nicht zulässig sind. Lediglich im vorhandenen Bestand nördlich der Lilo-Herrmann-Straße ist im eingeschränkten Gewerbegebiet im Bereich der festgesetzten III-Geschossigkeit Einzelhandel gesichert. Diese Nutzungsart wird in den restlichen Bereichen ausgeschlossen, da die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Zentrum und in den zentrumsnahen Bereichen der Stadt bereits zulässig ist – auch ohne einen Bebauungsplan. Hier und in den Wohngebieten ist die Unterbringung von Einzelhandel sinnvoll, um die Innenstadt zu beleben bzw. die Eigenversorgung zu sichern. Die Gewerbe- und Industrieflächen sollen für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden, die in den anderen Bereichen nicht zulässig sind.

Der Bebauungsplan sieht bei der Art der Nutzung folgende Abgrenzungen vor:

2.2.1 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO

Der mittlere Teil des Geltungsbereiches ist für eine gewerbliche Nutzung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Sobald z.B. Gewerbebetriebe erheblich belästigen, sind sie nur noch in Industriegebieten oder in speziellen Sonderbetrieben zugelassen. Eine erhebliche Belästigung liegt gem. Technischer Anleitung Lärm –TA Lärm – immer dann vor, wenn in Gebieten mit vorwiegend gewerblichen Anlagen in der Lärmbelastung ein Planungsrichtpegel von 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht überschritten wird.

Allgemein zulässig wären in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nachfolgend genannte Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Vergnügungsstätten

Unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Gewerbestrukturen sowie der bisher bei der Stadt Leinefelde vorgetragenen Ansiedlungswünsche, werden vor allem die allgemein zulässigen Nutzungen im neuen Gewerbegebiet zum Tragen kommen. Bereits heute bestehen Pachtverhältnisse oder Kaufverträge von gewerblichen Unternehmern aus der Baubranche, der Textilindustrie, der kunststoffverarbeitenden Industrie aber auch aus den Bereichen Elektronik und dem gewerblichen Handel. Sowohl die vorhandene Bebauung mit Lagerhäusern, Produktionshallen, Verwaltungsgebäuden und Nebenanlagen als auch die noch unbebauten, großflächigen Grundstücke gestatten die Unterbringung dieser vielfältigen gewerblichen Nutzung.

Von den in Gewerbegebieten allgemein zugelassenen Nutzungen passen lediglich Anlagen für sportliche Zwecke nicht in den vorhandenen Gebietstyp bzw. in die beabsichtigte Gebietsstruktur. Anlagen für sportliche Zwecke sind innerhalb der von Gewerbegebieten, Bundesbahngleisen und Kläranlage vorbelasteten Flächen nicht sinnvoll unterzubringen. Des weiteren führen sie zu Flächenentzug von baureifen Flächen für die dringend erforderliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Die Anlagen für sportliche Zwecke werden daher durch eine textliche Festsetzung von den allgemein zulässigen Nutzungen für nicht zulässig erklärt.

Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter für allgemein zulässig erklärt. Die Zulassung dieser Nutzung gestattet z.B. dem Betriebsinhaber auf dem Gewerbegrundstück gleichzeitig auch für sich ein Wohnhaus zu errichten. Somit ist ein oftmals gewünschter unmittelbarer Zusammenhang zwischen Betrieb und Privatbereich gegeben. Des weiteren kann durch den Bau von Wohnungen für Bereitschaftspersonen z.B. eine bessere Überwachung des Betriebes oder aber eine Kontrolle von ständig in Betrieb befindlichen Geräteteilen abgesichert werden.

Da gemäß § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO eine ganz klare Aussage zu der untergeordneten Grundfläche und Baumasse für Wohnungen besteht, ist auch nicht zu befürchten, daß in Gewerbegebieten preisgünstig Wohngrundstücke erworben werden und der Gewerbezweck nur vorgeschoben wird. Auch eine spätere Teilung des Gewerbegrundstückes in ein reines Wohngrundstück und ein Gewerbegrundstück ist damit nicht mehr möglich.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen ist durch eine textliche Festsetzung unterbunden, da zum einen die Standortlage gegen derartige Einrichtungen spricht, zum anderen die städtebauliche Entwicklung eines homogenen Gewerbegebietes erheblich gestört werden kann. Ein Handlungsbedarf für derartige Nutzungen ist auch für die Zukunft im Geltungsbereich des B-Planes nicht erkennbar. Im Gewerbegebiet "Vorm Pfaffenstiege" sollen vorrangig Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude untergebracht werden, die sich von der Struktur am ehesten in die bereits bestehende Bebauung einfügen.

2.2.2 Industriegebiete (GI) gem. § 9 BauNVO

Bisher durchgeführte Betriebsansiedlungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes machen es erforderlich, für die von der Wohnbebauung "Birkunger Straße" am entferntest liegenden Grundstücksflächen Industriegebiete (GI-Gebiete) auszuweisen. Hier sollen vor allem die

Gewerbebetriebe Bestandsschutz und zugleich Entwicklungsmöglichkeit haben, die aufgrund ihres Störungsgrades innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen nicht bzw. nur mit hohem Aufwand unterzubringen gewesen wären.

Entsprechend dem Nutzungskatalog nach § 9 Abs. 2 BauNVO ist die allgemeine Zulässigkeit gegeben für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen. Ausnahmsweise können zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend den Darlegungen zum Gewerbegebiet werden auch im Industriegebiet die ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, da hier aufgrund des höheren Störungsgrades um so mehr auf eine konfliktfreie Unterbringung der verschiedenen Anlagen und Betriebe zu achten ist.

Bei der sonst nur ausnahmsweise zulässigen Unterbringung von betriebsbezogenen - durch textliche Festsetzung hier jedoch allgemein zugelassenen - Wohnungen muß noch stärker darauf geachtet werden, daß unabwiesbare betriebliche Bedürfnisse vorliegen bzw. im Falle der Betriebsinhaber und Betriebsleiter die persönliche Gebundenheit an den Betrieb gesehen werden kann.

Die westlich der "Birkunger Straße" - außerhalb des B-Planbereiches - vorhandene Wohnbebauung macht es erforderlich, sowohl für das Industriegebiet als auch für das Gewerbegebiet Begrenzungen in ihrem Emissionsverhalten vorzunehmen. Hier sei vor allem auf mögliche Störungen durch Luftverunreinigungen und Lärmbelästigung hingewiesen. Die zwischengelagerten eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEe-Flächen) reichen aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung nicht überall aus, die notwendigen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebiet und dem allgemeinen Wohngebiet an der "Birkunger Straße" zu schaffen.

Aufgrund des geringsten Abstandswertes des Industriegebietes von der westlich der "Birkunger Straße" gelegenen Wohnbebauung mit ca. 150 m, werden für die ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen Immissionsrichtwerte festgesetzt, die den Störungsgrad zur vorhandenen Bebauung reduzieren sollen. So wird für die Industriegebiete ein flächenbezogener Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche von 65 dB(A)/50dB(A) tags/nachts und für die Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A)/45 dB(A) tags/nachts festgesetzt. Unter Bezug auf ein im Auftrag der Stadt Leinefelde erstelltes Schallgutachten ist festzustellen, daß die im B-Plan vorgegebenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der Standortsituation von bereits vorh. Industrie-, Gewerbe- und Wohnbebauungen sowie der Vorbelastung aus der Verkehrslärmsituation "Birkunger Straße" vertretbar sind.

2.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Zwischen den ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten und den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Wohnbebauungen werden entlang der "Birkunger Straße" - neben den Flächen für Versorgungsanlagen - eingeschränkte Gewerbegebietsflächen (GEe-Flächen)

ausgewiesen. Dieser Ausweisung kommt die Bedeutung zu, zwischen den östlich ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten und der im Westen vorhandenen Wohnbebauung entlang der "Birkunger Straße" eine Herabsetzung des Störungsgrades von Gewerbebetrieben zu erreichen, damit das Wohnen auf der Westseite der "Birkunger Straße" nicht wesentlich gestört wird. Zum anderen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die an der Straße "Zum Werk" vorhandenen Einkaufsläden mit einer denkbaren Eckbebauung Straße "Zum Werk"/"Birkunger Straße" mit Geschäften, Büros und Betriebswohnungen sowie ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen zu einer städtebaulich harmonischen Einheit verbinden zu können. Bei der möglichen Eckbebauung könnte z. B. ein attraktiver Einkaufsbereich mit verkehrsfreier Ladenzeile und angeschlossener Tiefgarage entstehen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete können heute so ausgestattet werden, daß von ihnen keine wesentlichen Störungen ausgehen und so ausnahmsweise genehmigte Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen konfliktfrei angesiedelt werden können. So vertragen sich z.B. Geschäfts- und Bürogebäude mit anteiliger Wohnbebauung, Verkaufs- und Ausstellungsräume in der Regel recht gut. Auch Einzelhandelsbetriebe - unter Beachtung der zulässigen Größenbeschränkungen gem. § 11 BauNVO -, Schrank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind - soweit von ihnen keine wesentliche Störung ausgeht - im eingeschränkten Gewerbegebiet zu verwirklichen.

Durch entsprechende textliche Festsetzungen werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen, Anlagen für sportliche Zwecke wegen der vorh. städtebaulichen Situation ausgeschlossen sowie Wohnnutzungen für Betriebspersonal allgemein [REDACTED] zugelassen.

Zwischen den Wohnbebauungen der "Birkunger Straße" und der dichtesten Ansiedelung von Gewerbebetrieben in den eingeschränkten Gewerbegebieten bestehen ca. 40 m - 50 m Abstand. Die Vorflächen der Wohnbebauung "Birkunger Straße" als auch der zukünftigen Bebauungen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete bieten hinreichend Möglichkeiten, Grünflächen mit Baum- und Strauchbestand für Eingrünungen und Schutzpflanzungen herzustellen. Auch die zukünftig stärker mit Großgrün versehene "Birkunger Straße" wird dazu beitragen, die gestalterischen Unterschiede zwischen der Wohnbebauung und den neuen Gewerbe- und Bürogebäuden im eingeschränkten Gewerbegebiet weniger gravierend in Erscheinung treten zu lassen. Andererseits ist aber auch damit zu rechnen, daß sich aufgrund der attraktiven Standortlage entlang der "Birkunger Straße" vorwiegend Bürogebäude und Ausstellungsräume ansiedeln werden, die ohnehin eine repräsentative Gestaltung ihrer Gebäude als Firmenpolitik betreiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,6 - 0,7 und GFZ 1,2 - 2,0 sowie maximal 4 Vollgeschossen unterhalb der Höchstwerte des § 17 BauNVO angesiedelt, da sich höhere Werte aufgrund vorhandener Bebauungen in der näheren Umgebung und der damit gebotenen städtebaulichen Anpassung nicht vertreten lassen.

Im Mittelabschnitt der "Birkunger Straße" liegt das städtische Hallenbad. Die Stadt Leinefelde sieht langfristig keine Absicherung dieses Hallenbades, da ein erheblicher Investitionsbedarf zur Moderni-

sierung des Bades erforderlich wäre, auch wenn mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung der "Südstadt" ein erhebliches Besucherpotential zur Verfügung steht. Die Stadt Leinefelde wird daher im Rahmen ihrer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung prüfen, an welcher Stelle die Unterbringung eines neuen Hallenbades sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar wäre.

An das vorhandene Hallenbad grenzen derzeit die Flächen von Garagenhöfen der gegenüberliegenden Wohnbebauung der "Birkunger Straße".

Auf dem an der Einmündung Straße "A" in die "Birkunger Straße" gelegenen Bauflächen befindet sich zur Zeit ein Bürogebäude, in dem das Arbeitsamt untergebracht ist. Auch hier bestehen noch weitere Nutzungsmöglichkeiten für Büro- oder Verwaltungseinrichtungen. In Richtung "Birkunger Straße" ließe sich z. B. auf dieser Baufläche noch ein weiteres Gebäude mit gewerblichen Einrichtungen unterbringen.

Auf den südwestlich gelegenen Baugebieten zwischen Straße "A" und der Straße "C" befinden sich zur Zeit sowohl Gewerbebetriebe als auch Verwaltungsgebäude. Da auch hier allgemein zulässige Wohnnutzungen aufgrund der nahen Kläranlage, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie der verkehrsreichen "Birkunger Straße" nicht stattfinden sollen, erfolgt auch hier die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Die unmittelbar an die eingeschränkten Gewerbegebiete anschließenden Industrie- und Gewerbegebiete, aber auch die vorhandene gewerbliche Nutzung der Grundstücke entlang der "Birkunger Straße", machen es erforderlich, gleichberechtigtes Wohnen zu unterbinden, da eine allgemein zulässige Wohnnutzung zu Konfliktsituationen mit den angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten führt und damit eine eventuelle betriebliche Erweiterung oder Änderung der Betriebsstruktur verhindert wird. Die vorgenommenen Gebietsausweisungen für eingeschränkte Gewerbegebiet sollen die allgemeine Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gestatten, jedoch ein sonst in Gemengelage allgemein zulässiges Wohnen nur ausnahmsweise gestatten. Mit der vorgenommenen Senkung des Störungsgrades durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes können sowohl die erhöhten Schutzansprüche der gegenüberliegenden Wohnbebauung der "Birkunger Straße" als auch die Bestands- und Entwicklungsabsicherungen am ehesten abgedeckt werden.

2.2.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Bei den Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung können die nördlich - außerhalb des Geltungs-bereiches - angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe nicht als Maßstab herangezogen werden. Hier ist die Bebauungsdichte sehr hoch, so daß für unversiegelte Flächen und Eingrünungen kaum noch Ausweisungsmöglichkeiten bestehen. Die hier vorhandenen Hallen, Werksstraßen, Nebenanlagen und Einstellplätze haben zu einer nahezu vollständigen Versiegelung des Bodens geführt. Der Möglichkeit zur Grundwasserneubildung über unversiegelte Flächen sowie der Sauerstoffbildung und Staubbindung beim Großgrün muß aber auch in einem Industrie- und Gewerbegebiet Beachtung geschenkt werden, da ansonsten der Naturhaushalt zu stark gestört würde.

Auch wenn das Gewerbegebiet östlich der "Birkunger Straße" zukünftig eine eigene städtebauliche Struktur aufweisen wird, ist doch mit Rücksicht auf die im Westen angrenzenden Wohnanlagen eine

möglichst offene Bebauungsform zu wählen, die zwischen den einzelnen Baukörpern vertretbare Abstände ausweist und den Anteil unversiegelter Flächen möglichst hoch hält. Aus dem Parzellierungsvorschlag im Bebauungsentwurf ist erkennbar, daß trotz der Freihaltung von Abstandsflächen zwischen den einzelnen Gewerbebetrieben großzügig bemessene Hallenbauten, Lagerhäuser oder Bürobauten möglich sind. Je nach betrieblicher Anforderung können Gewerbeflächen zwischen 2.500 m² und ca. 80.000 m² parzelliert werden.

Die Zahl der Grundstücke und deren Zuschnitte kann aber aufgrund betrieblicher Anforderungen und baulicher Gestaltungen auch in anderer Form sinnvoll verändert werden. Diese gewünschte Flexibilität bei der Grundstücksaufteilung wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise und durch eine großzügige Darstellung der Baugrenzen unterstützt. Zusätzlich wird durch ein entsprechendes Planzeichen abgesichert, daß auf nahezu allen Flächen die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen, da betriebliche Produktionsprozesse zum Teil erheblich größere Hallenausmaße erfordern.

Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse nicht die Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO ausgenutzt. Die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von GRZ 0,6 bzw. GRZ 0,7 bieten auf den Grundstücken hinreichend Ausnutzungsmöglichkeiten für die Stellung der baulichen Anlagen, zumal durch Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche der zulässige GRZ-Wert um 50 % bzw. bis zu max. GRZ 0,8 überschritten werden darf.

Die Geschosflächenzahlen (GFZ) werden mit GFZ 1,2 bis GFZ 2,2 ebenfalls unter den Höchstwerten der BauNVO angesiedelt.

Soweit die zukünftige Bebauung i. w. von Hallenbauten geprägt sein wird, erfolgt hier die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ). Die gewählten Werte von BMZ 7,0 bzw. BMZ 7,5 beinhalten hinreichend Möglichkeiten zu einer betriebsgerechten Bebauung der gewerblichen Grundstücke.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird auf Flächen mit Geschosangaben - unter Berücksichtigung der bereits bestehenden baulichen Anlagen - auf 3 bzw. 4 Vollgeschosse begrenzt. Bauflächen mit Festsetzungen von Baumassenzahlen werden durch entsprechende textliche Festsetzungen für z. B. erforderliche Hochregallager auf Bauhöhen bis 20 m Höhe über natürlichem Gelände begrenzt.

2.2.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Umspannwerk Birkunger Straße:

Das Plangebiet wird von mehreren Ver- und Entsorgungsleitungen durchquert, die zum Teil außerhalb der zukünftigen öffentlichen Trassen liegen. So beeinträchtigen vor allem große Fernwärmeleitungen mit ihren entsprechenden Ausdehnungsbögen, willkürlich gezogene Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie Eit.-Freileitungen die Bebaubarkeit der ausgewiesenen Bauflächen. Zwischen dem heutigen Hallenbad und den eingeschränkten Gewerbegebieten an der Straße "Zum Werk" liegt an der Straße "D" ein Umspannwerk, das auch für die Zukunft seine Absicherung an diesem Standort erhalten soll. Der Bebauungsplan erfaßt mit seiner festgesetzten

Versorgungsfläche die wesentlichen Anlagen und Erschließungswege des Umspannwerkes. Zur besseren städtebaulichen Einbindung soll die Anbindung und Erschließung der Versorgungsfläche zu den Straßen "D" und "B" erfolgen.

Soweit für die Absicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen Leitungsrechte erforderlich wurden, erfolgte dieses durch Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf der Grundlage der Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Absicherung der vorhandenen Leitungs-, Kabel- und Fernwärmenetze hinsichtlich ihres zukünftigen Bestandes war vor allem unter der Prämisse "Schaffung bebaubarer Grundstücksflächen" vorzunehmen und zu beurteilen. Hier galt es nicht, den pauschalen Leitungsbestand in Form von Leitungsrechten abzusichern, sondern um weitestgehende Freimachung bebaubarer Grundstücksflächen. Zukünftig sollen die erforderlichen Leitungs- und Kanalverlegungen ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum erfolgen.

Kläranlage Süd-Ost:

Zwischen dem geplanten Regenrückhaltebecken an der Straße "C" und dem Gartengelände an der Ohne liegt die städtische Kläranlage Süd-Ost von Leinefelde. Da es sich hier - gemessen am bisherigen Standard der letzten Jahre - um ein relativ modernes Klärwerk handelt, geht die Stadt davon aus, daß mit der Vornahme einiger verfahrenstechnischer, kapazitätsmäßiger Verbesserungen bisher vorhandene Konflikte zur Wohnbebauung der "Birkunger Straße" nochmals verringert werden können.

Es ist auch nicht zu erwarten, daß die Stadt Leinefelde bei dem enorm hohen Investitionsvolumen für die Verbesserung der Infrastruktur und die Ansiedelung neuer Gewerbebetriebe in den nächsten Jahren in der Lage ist, ein standortgerechteres Klärwerk an anderer Stelle zu errichten. Es muß davon ausgegangen werden, daß das Klärwerk Süd-Ost weiterhin bestehen bleibt, da durch den Abwasserzweckverband in Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt keine Standortveränderungen vorgesehen sind.

Da die derzeitige Fläche der Kläranlage als ausreichend bemessen angesehen wird, wurde auf Gebietserweiterungen in Form von zusätzlichen Flächenausweisungen für die Kläranlage verzichtet.

2.3 Garagen und Nebenflächen

Für die Industrie- und Gewerbegebiete sind ausreichend Park- und Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich zur Verfügung zu stellen. Die flexible Einteilung der Industrie- und Gewerbegrundstücke läßt hinreichend Möglichkeit, auch bei Betrieben mit hoher Arbeitsplatzzahl oder hohem Lieferverkehr die erforderlichen Park- und Erschließungsflächen auf betriebseigenem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Der Stellplatzbedarf für die einzelnen Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Einkaufseinrichtungen ist nach den Richtlinien für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) festzulegen.

Im öffentlichen Straßenraum wird nur eine geringe Zahl an Parkplatzflächen für Kunden und Besucher vorgesehen, da zum einen der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken abzusichern ist, zum anderen bei Bedarf bei den relativ breiten Fahrbahnen ein Parken am Fahrbahnrand möglich sein wird.

Durch eine textliche Festsetzung wird abgesichert, daß Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf Flächen mit Ausweisungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ermöglicht werden, da ansonsten die geforderte Sicht- und Staubschutzfunktion verloren gehen könnte.

2.4 Verkehrsflächen

2.4.1 Straßennetz

Haupterschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist die in der Baulast des Straßenbauamtes liegende "Birkunger Straße" (L2042), die sowohl den Verkehr aus den westlichen Wohnbebauungen als auch den Verkehr aus dem vorh. Industrie- und Gewerbegebiet aufnimmt. Sie besteht z. Z. aus einer Fahrbahn von ca. 6,5 m Breite sowie teilweise beidseitigen Gehwegen, die durch Hochbord und Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt sind. Die vorhandene Fahrbahngrundbreite entspricht zwar den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 - in Stadtkerngebieten für den Begegnungsfall Bus/Bus, jedoch soll entsprechend den Empfehlungen der erstellten Verkehrskonzeption Leinefelde die "Birkunger Straße" aufgrund der zukünftig höheren Verkehrsbedeutung mit wechselseitigen Linksabbiegespuren und entsprechenden Mittelinseln versehen werden, so daß zukünftig eine Gesamtbreite von 10,25 m zwischen den Borden vorhanden sein wird. Damit wird die Erhöhung der Leistungsfähigkeit gewährleistet und gleichzeitig eine Verbesserung der Verkehrssicherheit beim Ab- und Einbiegen erreicht wird. Es wird davon ausgegangen, daß die Verkehrsstärke auf der "Birkunger Straße" ohne Ortsumgehung Leinefelde bei rund 14.500 - 17.000 Kfz/24h liegen wird.

Der Entwurf zum Ausbau der L 2042 wird z. Z. erarbeitet. In den B-Plan wurden daher bereits die derzeitigen Ausbauplanungen für die "Birkunger Straße" in ihren äußeren Abmessungen übernommen, so daß mit Genehmigung des B-Planes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Baubeginn der L 2042 vorliegen. Zur Absicherung der geplanten Straßenbaumaßnahmen wurden im Zuge des B-Planverfahrens ebenfalls die Einmündungsbereiche von Hertzstraße und Lisztstraße in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen. Soweit sich gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan noch Änderungen beim zukünftigen Ausbau der L 2042 ergeben, sind diese unter Beachtung der textlichen Festsetzungen für Grünflächen und Anpflanzungen vorzunehmen.

Bei der Gestaltung des Straßenquerschnitts der "Birkunger Straße" sind verstärkte Anforderungen hinsichtlich einer durchgehenden Begrünung mit hochstämmigen Bäumen zu stellen. Hier kommt zum einen die gliedernde Aufgabe zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbe- und Industriegebieten zum Tragen, zum anderen bedarf aber auch die "Birkunger Straße" innerhalb ihrer relativ groß bemessenen Straßenraumfläche einer räumlichen Gestaltung durch entsprechende Baumanpflanzungen. So sind beidseitig an den im B-Plan vorgesehenen Standorten hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, die der relativ geradlinigen Straßenführung eine räumliche Einengung geben, eine gewünschte Beschattung für Gehwege bieten und gleichzeitig das Kleinklima verbessern.

- Der offene Grabenverlauf auf der Ostseite der "Birkunger Straße" soll erhalten und in die Grünplanung einbezogen werden.
- Im nördlichen Geltungsbereich erfolgt die Erschließung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes über die Straße "Zum Werk". Auch hier ist die Fahrbahngrundbreite von 6,5 m vorhanden. Zwischen der Straße "Zum Werk" und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist außerhalb des B-Planbereiches ein öffentlicher Parkplatz vorhanden, der sowohl der nördlichen Wohnbebauung, den Gewerbebetrieben als auch möglichen Einkaufsläden im neuen eingeschränkten Gewerbegebiet zur Verfügung stehen kann.
- An der Straße "Zum Werk" steht bereits in Höhe des heutigen Werkstores der ehemaligen Baumwollspinnerei eine Kaufhalle, die durch eine zusätzliche Eckbebauung im Bereich Straße "Zum Werk"/ "Birkunger Straße" eine Ergänzung durch Einkaufsläden, Büro- und Verwaltungsräume sowie eingeschränktes Wohnen erfahren soll. Eine in diesem Bereich liegende Buswendeschleife wird wegen Verlagerung des Linienverkehrs zukünftig nicht mehr benötigt, so daß die Anlage eines größeren Gebäudekomplexes mit hinreichendem Parkraumangebot möglich ist.
- Parallel zur Straße "Zum Werk" soll ca. 100 m südlich die Straße "D" ausgebaut werden, die über einen Kreisverkehrsring mit einem Kreisdurchmesser von 30,0 m im westlichen Abschnitt Anschluß an die "Birkunger Straße" erhält und im östlichen Bereich mit einfacher Einmündung in die Straße "B" mündet. Sie hat die Aufgabe, zum einen eine bessere Erschließung der rückwärtigen Gewerbegrundstücke und des Umspannwerkes zu ermöglichen, zum anderen soll für das Gewerbe- und Industriegebiet über den Kreisverkehrsplatz und die Jahnstraße eine optimalere Anbindung an das überregionale Netz im Westen erfolgen. Die Straße "D" erhält eine 6,5 - 7,1 m breite Fahrbahn, auf der Südseite einen Gehweg von ca. 1,5 m und auf der Nordseite einen Grünstreifen und Gehweg von jeweils 1,5 bzw. 2,0 m.
- Die Stichstraße "B", die westlich der Halle 2 vorgelagerte Bürogebäude, gewerbliche Einrichtungen und das Umspannwerk erschließt, soll zukünftig in einem für Lastzüge befahrbaren Wendekreis enden. Aufgrund der vorhandenen Bebauungssituation soll die Straße "B" weitestgehend in ihrer jetzigen Ausbauf orm abgesichert werden, d. h., daß die Fahrbahn eine Grundbreite von 6,5 m erhält, während die vorhandenen beidseitigen Gehwege mit ihren Grundbreiten von 2,0 - 3,5 m übernommen werden.
- Haupterschließungsstraße des zukünftigen Industrie- und Gewerbegebietes ist die Straße "A", die gegenüber der Einmündung "Hertzstraße" von der "Birkunger Straße" abzweigt. Der Knotenpunkt mit der "Birkunger Straße" wird, ebenso wie bei der Einbindung der Straße "D", in Form eines Kreisverkehrsringes ausgebildet. Der Kreisdurchmesser beträgt im Bereich Anschlußstraße "A" 36,0 m.
- Die Trasse der Straße "A" orientiert sich im wesentlichen an bereits getätigten Grundstücksverkäufen und an Gebäudestellungen. Die Straße "A" erhält - zur Reduzierung der Erschließungskosten - auf der Süd- bzw. Ostseite nur einen einseitigen, 2,0 m breiten Parkstreifen mit Pflanzinseln und Baumstandorten und einen einseitigen, 2,0 m breiten Gehweg. Die gegenüberliegende nördliche bzw. westliche Seite wird als 1,5 m breiter Gehweg hergestellt.

Im östlichen Bereich knickt die Straße "A" nach Norden ab und führt in das - außerhalb des B-Planes - bestehende Werksgelände der Eichsfelder Textilwerke bzw. der Möbelfabrik Steinhoff. Im weiteren Verlauf bestehen zwar nur private Werksstraßen, jedoch wird z. Z. eine Nordanbindung des Gewerbegebietes an überregionale Straßennetze geplant, in die die Erschließungsstraße "A" einbinden soll, so daß damit eine Entlastung für die "Birkunger Straße" geschaffen werden kann.

Wenn auch die Straßenführung aufgrund von konkreten Bauvorhaben auf Baugrundstücken z. T. stark gekrümmt werden muß, des weiteren z. T. Bedenken bei den derzeitigen Eigentümern bzw. dortigen Gewerbe-treibenden bestehen, wird seitens der Stadt Leinefelde die Absicherung dieser Verkehrsanbindung zu den starken Verkehrserzeugern im nördlichen Bereich als unbedingt erforderlich betrachtet. Soweit die Stadt mit der Straßenführung Privatgrundstücke überplant, erfolgen hier entsprechende vertragliche Vereinbarungen über den zukünftigen Straßenausbau. Der benötigte öffentliche Verkehrsraum soll jedoch im Interesse aller Beteiligten planungsrechtlich festgesetzt werden.

Es kann auch seitens der Stadt nicht als abgeschlossene Entwicklung betrachtet werden, daß dort ansässige Betriebe sowohl in der verkehrsmäßigen Erschließung als auch in ihrer Anbindung an Ver- und Entsorgungsleitungen auf entsprechende Gestattungsverträge durch Dritte angewiesen sind, da eine eigene öffentliche Erschließung fehlt. Bei Grundstücksaufteilungen ehemals großer Werkseinrichtungen in kleinere selbständige Gewerbebetriebe muß es zukünftig Ziel sein, entsprechend den Vorgaben der Bauleitplanung die öffentliche Erschließung für jedes Grundstück sicherzustellen.

Der zwischen Straße der "A" und der Kläranlage Süd-Ost liegende Teil des Industrie- und Gewerbegebietes wird z. T. von der Straße "A" und z. T. von der Straße "C" erschlossen. Hier lassen sich im Innenbogen des Stammgleises vor allem mittelständische Gewerbebetriebe mit durchschnittlichem Flächenbedarf von ca. 2.500 - 6.000 m² unterbringen. Auch das geplante Regenrückhaltebecken kann über die Straße "C" erschlossen und unterhalten werden.

Die Straße "C" erhält zwischen Straße "A" und der Wendeschleife eine Fahrbahnbreite von 6,5 m sowie beidseitig Gehwege von 1,5 m Breite. An den für Lastzüge befahrbaren Wendepunkt mit einem Durchmesser von 25,0 m schließt eine 5,5m breite Einbahnstraße bis zum Anschluß an die "Birkunger Straße" an. Zusätzliche Betriebsansiedlungen haben das Erfordernis gebracht, zwischen "Birkunger Straße" und der Straße "C" eine öffentliche Verbindung herzustellen. Z. Z. besteht hier bereits eine Verkehrsanbindung an die "Birkunger Straße", jedoch ist diese nicht über öffentliche Grundstücke abgesichert. Der Teilabschnitt zwischen Wendeschleife und "Birkunger Straße" soll aufgrund der vorhandenen engen Bebauung nur als Einbahnstraße betrieben werden, so daß bei Grundbreiten von 5,5 m für Fahrbahn, 1,5 m für Gehweg und 0,5 m für Schrammbord nur geringer Flächenerwerb anfällt.

Der Ausbau der Straße "C" erfolgt - wie bei den übrigen Straßen des Industrie- und Gewerbegebietes mit bituminöser Fahrbahn und Gehwegen in Pflasterbauweise.

Der bereits im Einmündungsbereich der Straße "C" in die "Birkunger Straße" vorhandene Parkplatz wird ebenfalls planungsrechtlich abgesichert und kann zukünftige Parkbedürfnisse aus der "Birkunger Straße" und den Gewerbeansiedlungen an der Straße "C" absichern.

Aufgrund der Verkehrsbelastungen der "Birkunger Straße" wird die Einrichtung eines Radwegenetzes für erforderlich gehalten. Hier sind die kurzen Distanzen zwischen z. B. Wohngebieten der "Südstadt" und Arbeitsplatz im Gewerbegebiet gut geeignet, anstelle des eigenen Pkw's das Fahrrad einzusetzen. Mit dem Ausbau eines Radwegenetzes kann die Attraktivität der Fahrradnutzung erhöht werden, da dann dem Verkehrsteilnehmer gesicherte Verkehrswege abseits der stark befahrenen Fahrbahnen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen starken Verkehrsströme auf der "Birkunger Straße" wird auf der Westseite der "Birkunger Straße" ein Gehweg von 2,0 m Breite und ein Radweg mit einer Grundbreite von 1,0 m vorgesehen.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) werden in der "Birkunger Straße" in Höhe Stadthalle, des Arbeitsamtes und im Bereich der Einmündung Hertzstraße Flächen für Bushaltestellen ausgewiesen, die Grundlängen von 25 m für jeweils zwei Einzelbusse aufweisen.

Im Straßennetz des zukünftigen Industrie- und Gewerbegebietes werden keine zusätzlichen Ausweisungen für den ÖPNV vorgenommen, da eine Einbeziehung dieses Gebietes z.Z. nicht feststeht. Sollten hier Busliniennetze eingerichtet werden, ist ein Halten zum Ein- und Aussteigen auf der Fahrbahn vorgesehen.

2.4.2 Schienennetz

Von den östlich gelegenen Bundesbahngleisen führt ein einspuriges Stammgleis in das Industrie- und Gewerbegebiet. Da dieses Stammgleis die Bebaubarkeit der ausgewiesenen GI- und GE-Flächen nicht einschränkt, ein Bedarf für einen Gleisanschluß durch zwei oder drei Betriebe durchaus entstehen kann, wurde die vorhandene Gleisanlage mit entsprechendem Planzeichen im Geltungsbereich des B-Planes abgesichert.

Weitergehende Ausweisungen des Schienennetzes sind jedoch nicht erforderlich, da zum einen kein weiterer Bedarf angemeldet wurde, zum anderen das in Dammlage liegende Schienennetz und die letztendlich für ein Anschlußgleis zu kleinteilige Infrastruktur weitere Ausweisungen verhindern.

2.5 Begrünung / Grünordnungsplan

2.5.1 Grünflächen/Grünordnungsplan

Ziel der Planung muß es sein, trotz aller Vorgaben für die Errichtung von gewerblichen Bauten, Freiflächen und Erschließungsanlagen aller Art eine möglichst landschaftseingebundene Gestaltung des Gesamtareals zu erreichen. Die entsprechenden Mittel sind hier die Begrünung der verbleibenden unversiegelten Flächen, Großgrünanpflanzungen entlang den Straßen und auf den Gewerbegrundstücken, eine intensive Begrünung der Böschungflächen der Bahndammanlage und der Uferzonen des Regenrückhaltebeckens.

Es besteht kein Zweifel, daß mit der Erschließung eines Baugebietes, insbesondere für eine gewerbliche Nutzung, ein erheblicher Eingriff in den Landschaftsraum erfolgt. Dies gilt eingeschränkt auch dann, wenn - wie im vorliegenden Fall - keine wertvollen Landschaftsbestandteile oder Gehölzflächen beseitigt werden müssen. Nach dem Verständnis der Naturschutzgesetzgebung bedeutet auch die Versiegelung bisher offenen Bodens einen Eingriff in Natur und Landschaft, der soweit wie möglich auszugleichen ist.

Dieser Ausgleich soll einmal dadurch erreicht werden, daß an sämtlichen Verkehrsflächen großkronige Laubbäume festgesetzt werden, deren Anpflanzung Sache des jeweiligen Erschließungsträgers ist. Damit ergibt sich gleichzeitig eine Vorbildwirkung für die Privateigentümer, die ihrerseits den Anteil an unversiegelten Flächen nicht nur als glatte Rasenflächen gestalten, sondern ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen sollen. Im Rahmen einer textlichen Festsetzung wird von den zukünftigen Grundstückseigentümern gefordert, daß eine den baulichen Maßnahmen entsprechende Anpflanzung mit einem Erhaltungsgebot erfolgt, die dann auch im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung durchgesetzt werden kann.

Weitere Begrünungsmaßnahmen sind im Bereich der "Birkunger Straße" vorgesehen. Hier soll der vorhandene offene östliche Straßenseitengraben in die Grünflächen eingebunden werden und mit Gehölz- und Baumanpflanzungen ein breiterer Grüngürtel entstehen. Mit der Herstellung der Grünfläche und den entsprechenden Bepflanzungen erfolgt ein ökologisch wertvoller Beitrag, da z. Z. im Bereich des Straßenseitengrabens nur Rasenflächen vorhanden sind. Neben diesen Verbesserungen für den Naturhaushalt werden gleichzeitig auch gestalterische Verbesserungen für den Straßenzug "Birkunger Straße" erreicht. Die jeweiligen Begrünungsmaßnahmen werden über den landschaftspflegerischen Begleitplan der Straßenbaumaßnahme konkretisiert.

Da sich für den Bebauungsplan Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" auch die Frage zur Erstellung eines Grünordnungsplanes erhob, wurde im Vorfeld der Planung Kontakt mit dem zuständigen Umweltamt des Landkreises Worbis aufgenommen. Unter Abwägung der vorhandenen Standortbedingungen des z. T. brachliegenden Industriegebietes mit den Zielen und Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege wurde seitens des Umweltamtes auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Dies allerdings unter der Auflage, daß die naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens wie geplant textlich abgesichert wird und jeder Investor als verbindlichen Bestandteil des Bauantrages detaillierte Begrünungs- oder Freiflächenpläne erstellen muß. Gestaltung und Umfang der Grünzonen haben sich nach den Vorgaben des B-Planes zu richten.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen von Grünflächen, Böschungen und offenen Wasserflächen im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird hinreichend sichergestellt, daß eine naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens erfolgt, zumal eine ausreichende Speicherung in Kanälen oder Betonbecken aufgrund der zu berücksichtigten Niederschlagsmengen kaum möglich und auch wirtschaftlich nicht zu vertreten ist.

2.6 Spielplatzflächen

Die Festsetzung eines Spielplatzes ist aufgrund des Spielplatzgesetzes in Industrie- und Gewerbegebieten nicht erforderlich, da die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen nicht gegeben ist. Es ist auch nicht zu erwarten, daß durch die geringe Anzahl von Wohnungen für Betriebspersonal, Betriebsinhaber und ausnahmsweise Wohnnutzung Handlungsbedarf -zur Errichtung eines Kinderspielplatzes entstehen könnte.

Die Gesamtstruktur entlang der "Birkunger Straße" mit mehreren Zufahrten, Straßeneinmündungen und starken Verkehrserzeugern schließt außerdem einen Spielplatz in unmittelbarer Lage zu stark belasteten Verkehrsstraßen aus. Es ist daher bei zukünftigen B-Plänen der Südstadt darauf zu

achten, daß entsprechende Spielplätze in den Bereichen der mehrgeschossigen Wohnbauten geplant und angelegt werden.

2.7 Wasserflächen

Mit der zukünftig höheren Abflußmenge von Oberflächenwasser aus versiegelten Flächen wird die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" erforderlich. Die günstigste Standortlage bildet dabei der Geländetiefpunkt unmittelbar oberhalb der städtischen Kläranlage. Das Regenrückhaltebecken kann hier das anfallende Oberflächenwasser aus den Gewerbe- und Industriegebieten aufnehmen und nach entsprechender Rückhaltung an den Vorfluter Ohne weiterleiten. Die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens ermöglicht den Einbau wirtschaftlicherer Rohrdimensionen, die dann nur noch den Durchfluß, nicht aber eine Rückhaltung gewährleisten müssen. Auch die Ohne wird durch die kontrollierte Einleitungsmenge des Oberflächenwassers geschützt und ihrer Leistungsfähigkeit nicht überfordert.

Das Regenrückhaltebecken soll - bei naturnaher Gestaltung mit Böschungen - einen ständigen Wasserspiegel erhalten, so daß bei der ca. 2.000 m² großen Wasserfläche und den eingegrüntem Uferzonen ein Biotop für Kleintiere, Vögel und Wassertiere entstehen kann. Dem biotopartigen Gewässer- und Grünbereich kommt mit seiner Nistgelegenheit für Vögel, Lebensraum für Kleintiere, Windschutz, usw. eine relativ hohe ökologische Bedeutung zu, da die angrenzenden Bereiche des bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebes und der Kläranlage nur geringe Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufweisen.

2.8 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.8.1 Entwässerung

Die Stadt Leinefelde verfügt über Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem, wobei die Abwasserbeseitigungspflicht dem Abwasserzweckverband "Wipper-Ohne" mit Sitz in Niedersorschel obliegt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungen entlang der "Birkunger Straße" sowie der Industrie- und Gewerbebetriebe nördlich des Geltungsbereiches bestehen bereits mehrere Regen- und Schmutzkanäle, die das zukünftige Industrie- und Gewerbegebiet größtenteils außerhalb von Erschließungsstraßen durchqueren. So werden neben den erforderlichen Neuverlegungen von Regen- und Schmutzwasserkanälen auch Umverlegungen von vorhandenen Leitungen erforderlich, die innerhalb der zukünftigen Baugrundstücke liegen und damit die erforderliche Bebaubarkeit der Grundstücke einschränken. Ein Erschließungssystem, das sich an der Lage der vorhandenen Kanäle orientiert, wäre zu unwirtschaftlich und ließe sich aufgrund der vorgesehenen baulichen Erweiterungen der ansässigen Betriebe nicht verwirklichen. Hinzu kommt, daß jeder Versorgungsträger eigene Leitungsnetze aufgebaut hat, so daß hier ohnehin eine Bündelung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen muß.

Hinsichtlich der Gefälleverhältnisse gibt es sowohl für die neuen Regen- als auch Schmutzwasserkanäle keine Einschränkungen, da beide Leitungssysteme im Freigefälle zur Ohne

bzw. zum Einlaufbauwerk der Kläranlage geführt werden können. Die bisher vorhandenen Freispiegleitungen der nördlichen Gewerbegebiete werden - z.T. über Pumpwerke- aufgenommen und in das neue Netz eingebunden.

Während das Schmutzwasser direkt der städtischen Kläranlage zugeführt werden kann, erfährt das Oberflächenwasser die bereits erwähnte Rückhaltung in dem ausgewiesenen Regenrückhaltebecken nördlich der Kläranlage. Der Abfluß aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt über einen offenen Graben entlang der Kläranlage zur Ohne. Für die Verbesserung der Abflußverhältnisse werden auch für die einzelnen Industrie- und Gewerbebetriebe Regenrückhaltungen angestrebt, die im Baugenehmigungsverfahren entsprechend abgesichert werden sollen.

Für Einleitungen sind wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vorrangig einer Versickerung zuzuführen.

Da für den Bereich der "Birkunger Straße" mit Fahrbahnen, Rad- und Gehweganlagen mit belastetem Oberflächenwasser gerechnet werden muß, wurde in Höhe des Ohnebaches eine zusätzliche Fläche für die Herstellung eines Leichtflüssigkeitsabscheiders (LFA) vor Einleitung von Oberflächenwasser in die Ohne ausgewiesen.

Sollte im Bereich der Straße "A" zukünftig eine Verkehrsbelastung von mehr als 2.000 Kfz/24 h zu verzeichnen sein, muß das vorgesehene Regenrückhaltebecken als Regenklärbecken nachgerüstet werden.

2.8.2 Trinkwasserversorgung

Sämtliche Grundstücke werden - soweit dies nicht schon der Fall ist - an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Leinefelde angeschlossen. Mit dem zuständigen Versorgungsträger erfolgt vor Ausbau der Erschließungsstraßen eine Abstimmung hinsichtlich der zu verlegenden Ringleitungen und der erforderlichen Dimensionierungen für den erforderlichen Brandschutz.

Die Hydranten werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt und im Zuge der Baudurchführung gesetzt. Hier sind die gesetzlichen Anforderungen zur Löschwasserbereitstellung von 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden und zu den Hydrantenabständen zu beachten.

Vorhandene Trinkwasserleitungen werden nicht durch Leitungsrechte abgesichert, sondern sind im Zuge der Ausbaumaßnahmen in öffentliche Verkehrsräume zu verlagern.

2.8.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger über das vorhandene Umspannwerk sichergestellt. Das neue Straßennetz bietet hinreichend Möglichkeit, jeden Betrieb mit entsprechenden Erdkabeln zu erreichen und zu versorgen.

In Abstimmung mit Bauherrn und Versorgungsträger ist festzulegen, welche Freileitungen zukünftig entfallen können bzw. welche Erdkabelführungen erforderlich werden. Hier muß eine sorgfältige Abwägung durchgeführt werden, da bei einer Beibehaltung von Freileitungen zum Teil erhebliche Einschränkungen für die Bebaubarkeit eines Grundstückes gegeben sein können.

Eine generelle Absicherung von Freileitungen durch Leitungsrechte soll nicht erfolgen.

2.8.4 Sonstige Versorgungsanlagen

Es ist vorgesehen, die neuen Industrie- und Gewerbegebiete mit entsprechenden Gasanschlußleitungen zu versehen. Es bestehen hier innerhalb des Verkehrsraumes hinreichend Möglichkeit,

- sowohl Hochdruckgasleitungen für die allgemeine städtische Versorgung, als auch Mitteldruckleitungen für die betrieblichen Anforderungen der Gewerbebetriebe zu verlegen.
- Für die Deutsche Bundespost, TELEKOM, werden ebenfalls im Straßenraum die erforderlichen Leitungstrassen freigehalten.
- Der Bebauungsplan enthält nur Leitungsrechte für wichtige Fernwärmeleitungen und wesentliche Entwässerungsleitungen. Aufgrund der neuen Erschließungsbedingungen mit Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben wird von zukünftiger Lage des Netzes im öffentlichen Verkehrsraum ausgegangen, um eine optimale Bebaubarkeit der Grundstücke sichern zu können.

2.8.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Eichsfeld sichergestellt. Die 6,5 m breiten Fahrbahnen gestatten in allen Bereichen den Einsatz von 3-achsigen Müllfahrzeugen. Auch die Wendeanlagen der Stichstraßen sind so bemessen, daß ein Wenden in einem Zuge möglich ist und damit ein Rückwärtsfahren entfällt.

2.9 Immissionsschutz

2.9.1 Bodenablagerungen

- Durch die Ausweisung neuer Industrieflächen und Flächen für nicht erheblich bzw. nicht wesentlich belästigende Gewerbebetriebe werden das bereits vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet bzw. die Industriebrachflächen keinen zusätzlichen schädlichen Umwelteinflüssen ausgesetzt, die besondere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist es jedoch erforderlich, die bisher brach liegenden Flächen von den vorhandenen nicht verwertbaren Baustoffen, sonstigen Materialien und Verbrauchsgütern freizumachen. Eine Beurteilung der vorhandenen Ablagerungen sowie deren Entsorgung ist vom zuständigen Verursacher oder Eigentümer des jeweiligen Grundstückes in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde vor Beginn der baulichen Maßnahmen durchzuführen

Soweit Altlastverdachtsflächen in Form von schadstoffhaltigen Ablagerungen oder Bodenverseuchungen bekannt sind, erfolgte auf dem B-Plan in Form eines Hinweises die Angabe der bekannten Flächen. Besteht bei Ausschachtungsarbeiten der Verdacht auf Bodenverunreinigungen, ist unverzüglich das Staatl. Umweltamt Sonderhausen einzuschalten

2.9.2 Schallschutz

Als wesentlicher Anteil der zu erwartenden Immissionen des festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietes sind die Lärmbelastungen der vorhandenen bzw. zukünftig dort angesiedelten Betriebe zu nennen. Aber auch Luftverunreinigungen sowie Geruchsstoffe und Erschütterungen können zu Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes selbst, aber auch zu den angrenzenden Wohnbebauungen der "Birkunger Straße" führen. Wenn auch bestimmte Vorbelastungen aus vorhandenen Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit dem Bebauungsplan nicht verringert oder behoben werden können, ist doch darauf zu achten, daß die vorhandene Wohnbebauung keinen zusätzlichen, unverträglichen Beeinträchtigungen ausgesetzt wird.

Es wurden daher für die einzelnen Gebietsausweisungen Schalleistungspegel festgesetzt, die das Maß möglicher Beeinträchtigungen in einem vertretbaren Rahmen halten sollen. Eine auf die festgesetzten Schalleistungspegel bezogene schalltechnische Beurteilung hat ergeben, daß die Immissionswerte an den Wohnhäusern der "Birkunger Straße" unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Standortverhältnisse und der vorgegebenen Schalleistungspegel in einem noch vertretbaren Rahmen in Anlehnung an die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" liegen. Danach werden an den Wohnbebauungen der "Birkunger Straße" Immissionswerte von 50 - 57 dB(A) tags und 36 - 44 dB(A) nachts ermittelt. Für die als allgemeines Wohngebiet einzustufende Wohnbebauung der "Birkunger Straße" sind Planungsrichtpegel nach DIN 18005 mit 55/40 dB(A) tags/nachts anzusetzen. Da die Gesamtbelastung für die Wohnbebauung "Birkunger Straße" im oberen Bereich liegt, wurde auf mögliche höhere Schalleistungspegel gem. Schallgutachten im gegenüberliegenden östlichen Gewerbe- und Industriegebiet verzichtet. Andererseits können die Schalleistungspegel in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht weiter abgesenkt werden, da dieses ansonsten Bestand oder Entwicklung der vorh. Betriebe erheblich einschränken würde.

Detaillierte Aussagen sind im Zuge konkreter Baumaßnahmen von Betriebsansiedelungen oder Verkehrsanlagen in Genehmigungsverfahren zu treffen, so daß die tatsächlichen Auswirkungen ermittelt und die entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung von Reflexionen, Abschirmungen, usw. festgelegt werden können.

Bei konkreten Einzelvorhaben ist zu überprüfen, ob die schalltechnischen Bedingungen eingehalten werden oder hier größere Abstände zu den vorhandenen Wohnbebauungen erforderlich werden.

2.9.3 Luftverunreinigungen

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiet zulässigen nicht erheblich bzw. nicht wesentlich belastenden Gewerbebetrieben werden voraussichtlich kaum zu Konfliktsituationen hinsichtlich möglicher Luftverunreinigungen führen. Anders sieht es jedoch im Industriegebiet (GI-Gebiet) aus, wo die möglichen Luftverunreinigungen voraussichtlich höher liegen werden. Hier ist jede Betriebsansiedelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. eines eventuell erforderlichen Bundesimmissionsschutz-Verfahrens (BlmSchV) zu überprüfen, ob die angestrebte Betriebsansiedelung aufgrund der Abstandsverhältnisse zur Wohnbebauung "Birkunger Straße" vertretbar ist.

2.10 Denkmalschutz

Nach Angaben des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege wurden im südlichen Bereich des Plangebietes Funde aus mittelalterlichen Siedlungen gemacht.

Dementsprechend wurde ein Hinweis auf mögliche Bodenfunde in den B-Plan aufgenommen. Der mögliche Fundbereich wurde durch entsprechende Planzeichen in die zeichnerischen Darstellungen aufgenommen.

Mögliche Bodenfunde sind unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Weimar bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld zu melden.

2.11 Auswirkungen auf die Umwelt

Das neue Industrie- und Gewerbegebiet wird - nach der Gesamterschließung - auch zu einer Änderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf 3 - 4 Geschosse (Hochregallager o.ä. Anlagen bis max. 20 m über Gelände) wird jedoch verhindern, daß das Industrie- und Gewerbegebiet als zu stark störendes Element zwischen der bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbebebauung und den Wohnbebauungen der "Birkunger Straße" empfunden wird. Die topographischen Verhältnisse mit relativ ebenen Flächen bilden gute Voraussetzungen für eine homogene Einfügung der neuen Betriebsanlagen in das städtebauliche Gesamtbild. Im Osten bildet die höher liegende Bundesbahnanlage eine Zäsur zwischen dem Gewerbegebiet und der freien Landschaft in Richtung Breitenholz und Birkungen. Mit Ausnahme der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen höher liegenden baulichen Anlagen des kunststoff-verarbeitenden Betriebes ESMET werden die übrigen Gewerbebetriebe aus Richtung Osten kaum einsehbar sein. Während im Norden ohnehin der direkte Übergang zum vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet erfolgt, werden im Westen und Süden durch zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen und Schutzpflanzungen weichere Übergänge zu den angrenzenden Bauflächen geschaffen.

Wie bereits angeführt, bringt der vorliegende Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" keine negativen Auswirkungen auf die vorhandene Vegetation, da die vorhandenen bebauten Flächen und Brachflächen nahezu keinen Bewuchs haben. Lediglich im vorhandenen nördlichen Industrie- und Gewerbegebiet außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich größere Baumanpflanzungen, die bereits die städtebauliche Situation erheblich verbessern. Die für die zukünftigen Gewerbeansiedlungen vorgesehenen Flächen bestehen aus z. T. befestigten bzw. unbefestigten Fahrwegen und Lagerflächen ehemaliger betrieblicher Nutzungen.

Festsetzungen zum Schutz der Landschaft bestehen nicht. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Biotop- noch schützenswerte Einzelvorkommen von Flora oder Fauna.

Das Kleinklima wird durch die zukünftige Versiegelung der Böden und Wärmeabstrahlung der Gebäude ungünstig verändert. Eine entsprechende starke Durchgrünung des Industrie- und Gewerbegebietes mit Großgrün, Strauchanpflanzungen und Rasenflächen wird hier aber einen vertretbaren Ausgleich bringen.

Hinsichtlich möglicher Luftbelastungen durch emittierte Schadstoffe werden mit der Ausweisung für nicht erheblich bzw. nicht wesentlich belästigende Gewerbebetriebe keine schädigenden Auswirkungen auf Umwelt und Wohnbebauung zu verzeichnen sein, da eine Zulässigkeit stark emittierender Betriebe nicht gegeben ist. Lediglich im Industriegebiet sind die Zulässigkeiten bestimmter Industriebetriebe vorab im konkreten Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Gleiche Aussagen können zu den zu erwartenden Lärmimmissionen getroffen werden. Da die Lärmbelastungen der Wohnbebauung "Birkunger Straße" in vertretbaren Belastungswerten gehalten werden müssen, werden für die Industrie- und Gewerbegebiete Schalleistungspegel von 65/50 dB (A) und für die eingeschränkten Gewerbegebiete von 60/45 dB (A) jeweils tags/nachts vorgegeben. U.a. sind Auswirkungen vom Verkehrslärm der "Birkunger Straße" und der Bahnanlage zu erwarten,

deren Größenordnung aus den erfolgten Verkehrsuntersuchungen zur Zeit noch ermittelt wird. Hier ist z.B. zu prüfen, ob für die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Wohnbebauung die Immissionsgrenzwerte aus Verkehrslärm mit 59/49 dB (A) Tag/Nacht mit dem Ausbau der "Birkunger Straße" überschritten werden. Sollte dies der Fall sein, sind durch den Straßenbaulastträger die Wohnbauten mit entsprechendem passiven Schallschutz auszustatten.

Für den Bereich Wasser bestehen im Industrie- und Gewerbegebiet keine Schutzzonen oder Einzugsbereiche. Zur Grundwasserneubildung wurden zum einen der Anteil der versiegelten Flächen mit GRZ-Werten von 0,6 - 0,7 möglichst gering gehalten und zum anderen größere Ausweisungen von Grünflächen vorgenommen. Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird - soweit vorrangig keine Versickerung angestrebt wird - über Kanalsysteme gesammelt und über das Regenrückhaltebecken der Ohne zugeführt.

Für den erforderlichen Wasserbedarf stehen ausreichende Reserven über das Trinkwasserleitungsnetz zur Verfügung. Soweit Betriebe mit hohem Wasserverbrauch ein Baugrundstück wünschen, kann hier eine Ansiedelung erst nach vorheriger Abstimmung mit dem Versorgungsträger und einer Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Abwasserkanäle erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über Kanalsysteme zusammengeführt und im Tiefpunkt des Geltungsbereiches in Höhe des Regenrückhaltebeckens unmittelbar an die städtische Kläranlage angeschlossen.

Bezüglich des Bodens wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2.9.1 verwiesen. Sollten Altlasten im Plangebiet bekannt werden oder bei den Erdarbeiten in Erscheinung treten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Staatl. Umweltamt Sonderhausen zu verständigen.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 **Ordnung des Grund und Bodens**

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen die ursprünglichen Grundstücksflächen der ehemaligen Baumwollspinnerei Leinefelde. Über die zuständige Treuhand Liegenschaftsgesellschaft wurden im Plangebiet liegende Betriebsflächen an Gewerbetreibende verkauft, da aus dem Bereich der ehemaligen Baumwollspinnerei aufgrund erfolgter Betriebsänderungen und Betriebsauflösungen keine weiteren Flächenanforderungen entstanden.

Die bisherigen Flurstücke haben für die Grundstücksneubildungen z.T. so ungünstige Zuschnitte, daß für die Heraustrennung eines Betriebes in jedem Fall neue Grenzvermessungen oder Teilungen durchzuführen sind.

Je nach Flächenbedarf der ansiedlungswilligen Betriebe werden neue Flächenzuschnitte vorgenommen, die die baulichen und wirtschaftlichen Interesse der zukünftigen Gewerbebetriebe erfüllen. So sinnvoll hier eine auf betriebliche Wünsche zugeschnittene Grundstückseinteilung auch sein mag, Voraussetzung bleibt dennoch, daß die Grundstücksverkäufe ein vernünftiges Erschließungsnetz für das Gesamtgebiet gestatten. Es haben bereits einige Grundstücksverkäufe stattgefunden, die die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht erfüllen. So sind unter anderem betriebliche Einrichtungen entstanden, die keinerlei Anschluß an öffentliche

Erschließungssysteme haben, sondern lediglich über Dritte an Wegenetze sowie Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden sind.

Der vorliegende Bebauungsplan soll daher zum einen den bereits dort angesiedelten Betrieben Vorgaben für mögliche Betriebserweiterungen und Flächennutzungen aufzeigen, andererseits aber auch Grundlage für die erforderlichen Rückkäufe von Grundstücken für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bieten.

Die Ordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden. Falls eine zufriedenstellende Flächenaufteilung nicht zustande kommen sollte, bleiben Ordnungsmaßnahmen nach dem IV. Teil BauGB vorbehalten.

3.2 Ordnung der Bebauung

Sowohl für das Industrie- als auch für das Gewerbegebiet wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet.

In den Bereichen der Industrie- und Gewerbegebietsflächen kann auf Festlegung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet werden, da einerseits Geländeverschnidungen durch Auftrag oder Abtrag aufgrund ungünstiger Stellungen von Baukörpern bei der hier vorhandenen ebenen Topographie kaum erfolgen, andererseits sind die betrieblichen Funktionsabläufe und daraus resultierenden baulichen Maßnahmen höher einzustufen, als eine aus städtebaulicher Sicht mögliche Vorgabe zur Stellung baulicher Anlagen.

Eine wesentliche gestalterische Aussage könnte über vorgegebene Dachneigungen und über das Dacheindeckungsmaterial erzielt werden. Industrie- und Gewerbebetriebe größeren Ausmaßes lassen sich jedoch z.B. mit Satteldächern nicht mehr wirtschaftlich errichten, so daß hier überwiegend das Flachdach zur Ausführung gelangt. Ein Handlungsbedarf zur Festlegung von Dachformen besteht nicht, da eine einheitliche Gestaltungsform bei der bestehenden Bebauung nicht vorhanden ist.

4. Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 38,05 ha

davon entfallen auf:

GEE - Bauflächen	9,93 ha	=	26,10 %
GE - Bauflächen	3,10 ha	=	8,15 %
GI-Bauflächen	12,00 ha	=	31,54 %
Verkehrsflächen (ohne Verkehrsgrün)	3,50 ha	=	9,20 %
Bahnanlagen	0,39 ha	=	1,02 %
Grünflächen/Verkehrsgrün	2,93 ha	=	7,70 %
Wasserflächen	0,21 ha	=	0,55 %
Flächen für Versorgungsanlagen	<u>5,99 ha</u>	=	<u>15,74 %</u>
	38,05 ha	=	100,00 %

Für die unbebauten Baugrundstücke werden Parzellierungsvorschläge angegeben, die für die zukünftige Bebauung keine Bindung haben müssen, da die Anforderungen an die Größe der zukünftigen Baugrundstücke nur von der beabsichtigten Nutzung bestimmt wird.

kleinere - mittlere Betriebsgröße	ca. 2.000 -	4.000 m ²
mittlere - große Betriebsgröße	ca. 4.000 -	10.000 m ²
größtmögliche Betriebsgröße	ca.	80.000 m ²

Bebaute Grundstücke werden vom Geltungsbereich des B-Planes sowohl im GEE-Gebiet als auch im Gewerbe- und Industriegebiet erfaßt.

Geschätzte Einwohnerzahl:

aus Betriebs- und Personalwohnungen	<u>ca. 100 EW</u>
Geschätzte Einwohnerzahl im Geltungsbereich	ca. 100 EW

5. Kostenschätzung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" sind vorrangig Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. So sind neben dem Ausbau der vorhandenen "Birkunger Straße" und dem Ausbau der Straße "Zum Werk" vor allem die Erschließungsstraßen "A", "B", "C" und "D" durchzuführen. Hinzu kommen eine kleinere Parkplatzeinheit an der Straße "C" und die Zufahrt zum städtischen Bauhof.

Die Durchführung der Baumaßnahmen erfolgt aufgrund unterschiedlicher Straßenbaulasten bzw. Erschließungsverpflichtungen zum einen für den Bereich der "Birkunger Straße" durch das Straßenbauamt Leinefelde und für die übrigen zukünftigen Gemeindestraßen durch die Stadt Leinefelde.

Während für die "Birkunger Straße" bereits erste Kostenberechnungen erstellt wurden, wird die Stadt Leinefelde im Zuge erster konkreter Erschließungsmaßnahmen die jeweiligen Kostenanteile für die einzelnen Planstraßen ermitteln.

Zu diesen Ausbaurkosten für Straßenbaumaßnahmen kommen noch die Ausbaurkosten für die neu zu verlegenden Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sowie für den Ausbau des Regenrückhaltebeckens im unmittelbaren Anschluß an die Kläranlage Süd-Ost. Bei den Kanalbaumaßnahmen muß davon ausgegangen werden, daß für die neuen Straßenzüge eine komplette Neuverlegung von SW-/RW-Kanälen im Trennsystem erfolgen muß, da auf den bisherigen Bestand aufgrund der zukünftigen Lage auf Privatflächen und unzureichender Rohrdimensionen nicht zurückgegriffen werden kann.

Ein weiterer Kostenpunkt entsteht mit der Ausgestaltung der im B-Plan festgesetzten Grünzonen, die als Ausgleichsmaßnahme für die zukünftige Bebauung des Planbereiches unbedingt erforderlich ist.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahmen

Für die o.a. Baumaßnahmen im B-Planbereich "Vorm Pfaffenstiege" sollen Zuschußanträge gestellt werden, die erste Erschließungsmaßnahmen in 1998/1999 gestatten. Die Stadt Leinefelde wird - unter Beachtung ihrer Haushaltslage - eine Erschließung im Bereich der Straße "A" vorantreiben, da diese eine möglichst hohe Zahl von neuen Gewerbeansiedlungen zuläßt.

Die Stadt Leinefelde wird für ihren Kostenanteil Kreditmittel aufnehmen und diese mittelfristig einplanen, da nur geringe Eigenmittel zur Verfügung stehen.

Weiterhin wird die Stadt Leinefelde überprüfen, inwieweit ein Kostenbeitrag der jeweiligen Anwohner bzw. zukünftig neuen Betriebsansiedlungen im Rahmen von Ausbaubeitragssatzungen oder Erschließungsbeiträgen erforderlich wird.

6. Verfahrensablauf

6.1 **Aufstellungsbeschluß, frühzeitige Bürgerbeteiligung (Verfahren gem. § 3 Abs.1 BauGB)**

Der Rat der Stadt Leinefelde hat in seiner Sitzung vom 16.09.1991 beschlossen, für das Industrie- und Gewerbegebiet "Vorm Pfaffenstiege" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich endete ursprünglich mit der Kläranlage im Süden. Im Laufe des Verfahrens wurde der Bereich des ehemaligen Milchhofes hinzugenommen, da hier ebenfalls städtebauliche Aussagen zur weiteren Nutzung dieses Gebietes erfolgen sollten. Im weiteren Verlauf der Planungen wurde der Geltungsbereich jedoch wieder bis zur Kläranlage zurückgenommen, da die Planung zur Bundesstraße 247n noch keine eindeutige Abgrenzung gestattete.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.11.1992.

Die derzeitigen Grundstückseigentümer bzw. angesiedelten Gewerbebetriebe hatten in mehreren Gesprächen mit der Stadt Leinefelde und in eingereichten Stellungnahmen zum Ausdruck gebracht, daß sie durch geplante Grundstücksabgaben für die Erschließungsanlagen z. T. stark beeinträchtigt werden und die Erschließungskosten als wirtschaftlich nicht annehmbar betrachten.

Die Stadt Leinefelde ist mit der Planungsumstellung verstärkt auf die Vorstellungen der ansässigen Betriebe eingegangen und hat den Erschließungsumfang und die damit verbundenen Erschließungskosten gesenkt.

6.2 **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB)**

Mit Rundschreiben vom 28.09.1992 und 28.05.1997 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und über die Ziele der Bauleitplanung unterrichtet.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden nach Abwägung in den Entwurf des B-Planes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" eingearbeitet.

In der Sitzung vom 27.10.1997 hat der Stadtrat die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes einschl. Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

6.3 Öffentliche Auslegung (Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB) ,1. Auslegung

Die 1. Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.12.1997 bis zum 22.01.1998 durch Aushang in der Stadtverwaltung Leinefelde. Von den eingegangenen Bedenken und Anregungen konnte der überwiegende Teil ohne wesentliche Planüberarbeitung in die zeichnerischen und textlichen Planinhalte übernommen werden.

Für die geplante Erschließungsstraße "C" ergaben sich jedoch stärkere Einsprüche, die eine zügige Genehmigung und Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" nicht mehr erwarten ließen. Die Stadt Leinefelde hat daher die Umplanung des Erschließungsbereiches der Straße "C" beschlossen. Damit wurden jedoch die Grundzüge der Planung wesentlich berührt, so daß eine 2. Öffentliche Auslegung erforderlich wurde.

Der Stadtrat Leinefelde hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 2. März 1998 die 2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" beschlossen.

6.4 Öffentliche Auslegung (Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB), 2. Auslegung

Die 2. Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 20. April 1998 bis 04. Mai 1998 durch Aushang in der Stadtverwaltung Leinefelde. Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Rundschreiben vom 20.04.1998 von der 2. Auslegung des B-Planes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" unterrichtet und um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange wurden in der öffentlichen Sitzung vom 13.07.1998 beraten und beschlossen. Die Abwägungsergebnisse wurden - soweit erforderlich - in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

Leinefelde, den7.....10.....1998

Gerd Reinhardt
Bürgermeister



Diese Begründung hat vom bis
öffentlich ausgelegen.

Leinefelde, den

