

**Begründung zum Vorhaben- und  
Erschliessungsplan**

Für die Bebauung eines Industriegebietes durch  
ESMET Industrieprodukte GmbH Niederlassung Leinefelde  
in 37327 Leinefelde

Bauherr: ESMET Industrieprodukte GmbH  
Niederlassung Leinefelde  
Birkunger Str. 39  
37327 Leinefelde

Stand März 1996

<b>1.</b>	<b>Räumlich funktionelle Ausgangssituation</b>	
1.1.	Naturräumliche Situation.....	2
1.2.	Lage und funktionelle Bedeutung im Siedlungsnetz.....	2
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.4.	Bisheriger Rechtszustand.....	3
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
2.1.	Grundsatzüberlegungen zum Standort.....	3
2.2.	Allgemeine Planungsziele.....	3
2.3.	Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung.....	4
2.4.	Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen im Bestand.....	4
2.5.	Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung.....	5
2.5.1.	Bauflächen.....	5
2.5.2.	Verkehrsflächen.....	5
2.5.3.	Nebenflächen.....	6
2.5.4.	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	6
2.5.5.	Immissionsschutz.....	6
2.5.6.	Begrünung.....	6
2.6.	Auswirkung auf die Umwelt.....	6
<b>3.</b>	<b>Ordnungsmassnahmen</b>	
3.1.	Ordnung des Grund und Bodens.....	7
3.2.	Ordnung der Bebauung.....	7
<b>4.</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>7</b>

## 1. Räumlich funktionelle Ausgangssituation der Stadt

### 1.1. Naturräumliche Situation

Die Stadt Leinefelde liegt ca. 5 km süd-westlich von Worbis im Obereichsfeld im Bundesland Thüringen. In NNO-SSW-Richtung verläuft im Kreisgebiet sowie innerhalb des Stadtgebietes von Leinefelde die Kammlinie der Weser-Elbe Wasserscheide. Die Kammlinie im Bereich Leinefelde wird markiert von dem Ohmgebirge im Nord-Osten und dem Höhenzug Dün im Süd-Westen. Die markantesten Erhebungen in diesem Bereich sind im Norden der Klienberg mit 410 m über NN und im Süden der Hockelrain mit 515 m über NN. Innerhalb des Stadtgebietes liegt das Quellgebiet der Leine.

### 1.2. Lage und funktionelle Bedeutung im Siedlungsnetz

Die Stadt Leinefelde liegt überregional in dem Dreieck Göttingen - Halle - Kassel. Im näheren Umfeld befinden sich die Städte Heiligenstadt - Worbis - Sondershausen und Mühlhausen .

Das Siedlungsnetz um Leinefelde wird bestimmt von zwei grossräumig bedeutsamen Verbindungsachsen: der B 80 die in Ost-West Richtung die Oberzentren Halle und Kassel verbindet, sowie der B 247, welche in Nord-Süd Richtung die Achse Gotha-Göttingen bildet. Leinefelde liegt genau im Schnittpunkt dieser Achsen.

Die Stadt Leinefelde hat einen Einzugsbereich von ca. 25.000 Einwohnern. Der Handelsbereich umfasst das Warenangebot des Gross- und Einzelhandels des täglichen-, periodischen-, gehobenen- und des Spezialbedarfs.

Der Bedarf an Bildung und Qualifizierung, sowie das Dienstleistungsangebot werden von der Stadt Leinefelde abgedeckt. Das Arbeitsplatzangebot kann den Umständen entsprechend leider nur bedingt abgedeckt werden.

Spezialisierte Dienstleistungen und die des höheren Versorgungsbedarfs können innerhalb zumutbarer Entfernungen gedeckt werden.

### 1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende Grundstück liegt im Süd-Osten der Stadt Leinefelde im Gewerbegebiet Ost "Vorm Pfaffenstiege". Innerhalb des Gewerbegebietes hat das Grundstück eine Randlage. Es bildet den Abschluss dieses Gebietes nach Osten hin. In Norden wird das Grundstück begrenzt durch eine private Erschliessungsstrasse, im Osten und Süden durch Privatgleise, im Westen durch eine steil abfallende Hangkante. An diese schliesst sich westlich ein unbebautes Grundstück an, im Süd-Westen in einiger Entfernung die Kläranlage "Süd-Ost" der Stadt Leinefelde.

#### 1.4. Bisheriger Rechtszustand

Das ausgewiesene Plangebiet liegt im Bereich des vorläufigen Flächennutzungsplan der Stadt Leinefelde. Der Bebauungsplan Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" in dem sich das Plangebiet befindet, ist zur Zeit noch in Aufstellung und daher noch nicht rechtskräftig.

Der vor einigen Jahren aufgestellte Generalbebauungsplan der Stadt Leinefelde stellt das Plangebiet als Industriefläche dar. Sonstige planungsrechtliche Vorgaben bestehen nicht.

### 2. Ziele und Zweck der Planung

#### 2.1. Grundsatzüberlegungen zum Standort

Vor Ausweisung eines Industriegebietes sind die eigentlichen Standortflächen, ihre vorhandene Bebauung sowie ihre Infrastruktur zu bewerten. Ebenso die von einer Planung ausgehenden Einflüsse auf die Umgebung.

Ein potentieller Standort einer Industriefläche sollte daher folgende Voraussetzungen erfüllen:

- genügend Abstand zu Wohngebieten
- gute Verbindungen zum überörtlichen Verkehrsnetz, möglichst ohne Belastung dicht bebauter Gebiete.
- topographisch möglichst freies und ebenes Gelände
- keine Inanspruchnahme wertvoller Landschaftsteile
- Hauptwindrichtungen den Wohngebieten abgewandt
- vorbelastete Flächen gegenüber unbelasteten bevorzugen
- wenn möglich keine aufwendigen Leistungen für die technische Infrastruktur

Auch wenn dieser Katalog um weitere Anforderungen ergänzt würde, so kann man doch davon ausgehen, das es sich bei diesem Plangebiet um einen, als positiv zu bewertenden Standort handelt.

#### 2.2. Allgemeine Planungsziele

Mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen an den Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschliessungsplan sowie den ehemaligen und derzeitigen Nutzung des Geländes hat bereits eine erhebliche Vorbelastung des Gesamtgebietes stattgefunden.

Im Zuge eines Gesamtkonzeptes für eine Überplanung des Grundstücks soll mit diesem Vorhaben- und Erschliessungsplan eine Plansatzung geschaffen werden, welche dem Vorhabenträger das nötige Mass an Planungssicherheit, unter Berücksichtigung aller planungs- und baurechtlichen Gegebenheiten, bietet.

### 2.3. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Durch seine Lage markiert dieses Grundstück den Endpunkt des Gewerbegebietes in östlicher Richtung. Auf Grund der, durch die Topographie vorgegebenen, exponierten Lage sind alle innerhalb des Geltungsbereiches neu zu planenden Gebäude als Höhendominante zu bewerten. Sie sind nicht nur von der westlich gelegenen Wohnbebauung der Birkunger Strasse aus sichtbar, sondern auch von den östlich gelegenen Nachbargemeinden und den überörtlichen Verkehrsverbindungen als solche wahrzunehmen. Im Rahmen der Gesamterschliessung und der Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" ist davon auszugehen, dass sich die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschliessungsplans in das städtebauliche Gesamtbild integrieren werden.

Eine direkte, an den Geltungsbereich anschliessende Nachbarbebauung ist nicht vorhanden. Die umgebende Bebauung liegt mindestens durch eine Wegeparzelle oder ein unbebautes Grundstück getrennt, von diesem Grundstück entfernt. Ein Ordnungsprinzip, die umgebende Bebauung betreffend, ist nicht festzustellen.

Mit den hier gemachten Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhaben- und Erschliessungsplanes werden im wesentlichen alle, noch rechtskräftigen Aussagen des Generalbebauungsplanes, sowie die des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" eingehalten.

Unter den derzeitigen bekannten Verhältnissen stünde dieser Vorhaben- und Erschliessungsplan als Plansatzung keiner übergeordneten Planung entgegen.

### 2.4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen im Bestand

Es befinden sich weder innerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschliessungsplans, noch im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" Biotop- oder schützenswerte Einzelvorkommen von Fauna und Flora.

Im gesamten Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplans ist mit Ausnahme einiger strassenbegleitender Büsche und Bäume kein nennenswerter Bewuchs vorhanden.

Selbst die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Flächen zeigen keinen Bewuchs und haben auch keine Oberbodenandekung. Einzige Ausnahme hiervon bildet ein schmaler Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Strassen und Wege des Grundstücks sind im wesentlichen mit Beton- und Asphaltdecken versiegelt. Alle sonstigen Grund-

stücksflächen, mit Ausnahme der Raseninseln sind geschottert und weisen aufgrund ihrer Verwendung (früher Abraumhalde - heute Aussenlagerfläche) einen hohen Verdichtungsgrad auf.

Die Fläche des Geltungsbereiches setzt sich im Bestand wie folgt zusammen:

- Versiegelte Fläche durch Gebäude	5.483,00 qm
- Versiegelte Fläche durch Verkehrsflächen	12.185,00 qm
- Schotterflächen, ehem. Abraumhalde, usw.	23.282,00 qm
- Grünflächen	<u>1.500,00 qm</u>
- Grundstücksfläche	42.450,00 qm

## 2.5. Erfassen und bewerten der geplanten Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches setzt sich nach Abschluss der Massnahmen wie folgt zusammen:

- Versiegelte Fläche durch Gebäude	17.343,90 qm
- Versiegelte Fläche durch Verkehrsflächen	10.860,00 qm
- Wassergebundene Decke / Pflasterflächen	2.286,00 qm
- Grünflächen	<u>11.960,10 qm</u>
- Grundstücksfläche	42.450,00 qm

### 2.5.1 Bauflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschliessungsplans ist lediglich die Nutzungsart Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festzusetzen. Entsprechend dem Nutzungskatalog nach § 9 Abs. 2 u. 3 BauNVO sind dies: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter desweiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 2.5.2. Verkehrsflächen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs an der Grundstückseinfahrt weist die Zufahrtsstrasse eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf. Danach erfolgt eine Aufweitung des Ausbauquerschnittes mit 9,50 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg von 1,50 m Breite. Entsprechend der Vorplanung verringert sich der Querschnitt südlich der LKW-Rampe auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit beidseitigem Gehweg von 1,50 m Breite. Alle übrigen Verkehrsflächen haben eine Mindestbreite von 5,50 m.

In der bestehenden Vorplanung ist durch das Vorhandensein einer entsprechenden Bahnrampe der Wille bekundet worden, einen Grossteil der anfallenden Verkehrsbewegungen im Bereich Warenanlieferung / Warenabtransport über das bestehenden Schienennetz abwickeln zu wollen.

### 2.5.3. Nebenflächen

Der Stellplatzbedarf ist entsprechend der Vorplanung derzeit auf 110 Stellplätze festgelegt worden. Alle Stellplätze befinden sich innerhalb des Plangebietes. Stellplätze im öffentlichen Strassenraum werden nicht in Anspruch genommen.  
Vorgesehene Oberflächengestaltung: Wassergebundene Decke, Pflasterfläche ggf. Rasengittersteine.

### 2.5.4. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Ringleitung DN 300, die Entsorgung des Abwassers zur Kläranlage über eine Rohrleitung DN 300 mit einer Aufweitung auf DN 500. Das Oberflächenwasser wird über eine Leitung DN 250 dem Vorfluter zugeführt. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt über ein Erdkabel mit einer maximalen Auslastung von 20 KV.  
Weiterhin ist ein Fernwärmeanschluss und ein TELEKOM Anschluss vorhanden. Das Grundstück ist erschlossen.

### 2.5.5. Immissionsschutz

Entsprechend den Vorgaben des in aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von tags/nachts 65/65 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgelegt. Möglicherweise auftretende Luftverunreinigungen oder Geruchsstoffe würden aufgrund des grossen Abstandes zu der Wohnbebauung und der vorherrschenden Hauptwindrichtung eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung an der Birkunger Strasse ausschliessen.  
Durch die angestrebte Nutzung der vorhandenen Bahnanlagen ist mit einer Erhöhung des LKW-Verkehrs nicht zu rechnen.

### 2.5.6. Begrünung

Ziel dieser Planung ist es auch trotz der Erfordernisse eines Industriebetriebes eine landschaftseingebundene Gestaltung des Areal zu erreichen. Die entsprechenden Mittel hierzu sind sicherlich die Festschreibung der Begrünung der unversiegelten Flächen, eine Grossgrün Anpflanzung entlang der westlichen und einem Teil der nördlichen Grundstücksgrenze sowie eine intensive Begrünung der Böschungsflächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze und der Aufschüttung im Süden des Grundstücks.

## 2.6. Auswirkung auf die Umwelt

Das neue Gewerbegebiet in seiner Gesamtheit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" wird nach seiner Gesamterschliessung auch zu einer Änderung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Jedoch werden die in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 und die hier gemachten Festsetzungen dafür sorgen, dass negative Auswirkungen nicht auftreten werden.

Mit denen unter 2.5.1. bis 2.5.6. genannten Massnahmen, der Planung einer Regenwasserzisterne zur Entwässerung der versiegelten Flächen und der Nutzung dieses Wassers im Produktionsprozess werden eher positive Begleitumstände für ein Industriegebiet geschaffen.

Eine schädigende Auswirkung auf die Umwelt oder eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung entlang der Birkunger Strasse ist damit auszuschliessen.

### **3. Ordnungsmassnahmen**

#### **3.1. Ordnung des Grund und Bodens**

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen Grundstücksflächen der ehemaligen Baumwollspinnerei, welche sich heute weitgehend im Besitz des Vorhabenträgers befinden. Ausnahme hiervon bilden innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschliessungsplanes die Teilfläche nord-östlich des Privatgleises sowie ein Teilbereich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Bei diesen Flächen handelt es sich um Grundstücksflächen welche sich im Eigentum der Stadt Leinefelde befinden.

Um den, in der Vorplanung definierten Flächenbedarf für die Betriebsflächen des Vorhabenträgers zu realisieren, wird eine Ordnung des Grund und Bodens durch Tausch / Kauf / Verkauf angestrebt, um eine tragbare Lösung für alle an dieser Planung Beteiligten zu finden.

Der geplante Flächentausch ist bereits durch einen Stadtratsbeschluss der Stadt Leinefelde genehmigt und wird in den nächsten Tagen zur notariellen Beurkundung vorgelegt.

#### **3.2. Ordnung der Bebauung**

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplans wird auf gestalterische Festsetzungen verzichtet. Im Einklang mit der Begründung des in aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 "Vorm Pfaffenstiege" ist auch im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschliessungsplans davon auszugehen, dass die betrieblich bedingten Funktionsabläufe und die daraus resultierenden baulichen Massnahmen höher einzustufen sind, als eine aus städtebaulicher Sicht mögliche Vorgabe zur Stellung baulicher Anlagen.

### **4. Verfahrensablauf**

Das Massnahmengesetz zum Baugesetzbuch führte mit dem Vorhaben- und Erschliessungsplan ein weiteres ein weiteres städtebauliches Instrument ein, welches einen privaten Investor als Vorhabenträger per Durchführungsvertrag der Gemeinde gegenüber bindet. Dieses Instrument ist projektorientiert und auf zügigen Vollzug angelegt.

Für das Verhältniss zur Raumordnung und zum Flächennutzungsplan gelten dieselben Vorschriften wie für den Bebauungsplan. Das gleiche gilt im Prinzip für das Aufstellungsverfahren, das allerdings einfacher und schneller durchgeführt werden kann.

Dem jetzigen Planungsstand entsprechend ist der Beschluss des Stadtrates zur Auslegung des Planentwurfes nötig. Die dazu notwendigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sollten daher bis spätestens Dienstag den 14.11.1995 vorliegen.

Der zum Satzungsbeschluss notwendige Durchführungsvertrag mit der Stadt Leinefelde ist nach Aussage des Antragstellers bereits in Vorbereitung.

Die Belange des Baurechts gemäss der Thüringischen Bauordnung bleiben von dieser Planung unberührt. Dieses wird in der Planungsphase "Genehmigungsplanung", nach dem Herbeiführen des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat, abgearbeitet.