



**Stadt Leinefelde**

**Begründung zum**

**Bebauungsplan Nr. 08 - 1. Änderung**

**Kerngebiet**

**„Bahnhofspassage – Stadtzentrum“**

**AIG GmbH**  
**Beraten & Planen**  
Birkunger Str. 1a  
37327 Leinefelde  
Tel. 03605 / 555-0  
Fax 03605 / 555-111

Leinefelde, 10.06.2003

## **Stadt Leinefelde**

### **Bebauungsplan Nr. 08 - 1. Änderung**

Kerngebiet

„Bahnhofspassage – Stadtzentrum“

### **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 - 1. Änderung**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 – 1. Änderung</b>	
1.1 Ziel und Zweck der Planung	1
1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes – 1. Änderung	2
1.3 Planungsunterlagen	2
1.4 Gesetzliche Grundlagen	2
<b>2. Beschreibung des Geltungsbereiches</b>	
2.1 Lage, Abgrenzung und Größe	3
2.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen	3
2.3 Altlasten	3
<b>3. Städtebauliche Planung</b>	
3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Gestaltungskonzeption	6
<b>4. Erschließungen</b>	
4.1 Verkehrserschließung	6
4.2 Elektroversorgung	7
4.3 Gasversorgung	7
4.4 Wasserversorgung	7
4.5 Abwasserentsorgung	8
4.6 Fernmeldetechnische Versorgung	8
<b>5. Grün- und Freiflächenkonzept</b>	8
<b>6. Immissionsschutz</b>	10
<b>7. Städtebauliche Kennwerte</b>	11
<b>8. Träger öffentlicher Belange</b>	11
<b>9. Maßnahmen</b>	
9.1 Bodenordnung	11
9.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen	11
9.3 Umsetzung	11

## 1. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 - 1. Änderung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Leinefelde stellt mit 14.400 Einwohnern den Schwerpunkt in dem in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsplanes zu entwickelnden funktionsfähigen Mittelzentrum Leinefelde-Worbis dar. Entsprechend den Zielen der Landesplanung und aufbauend auf die in umfangreichen Gutachten / Entwicklungsstudien dargelegten Ergebnisse hat die Stadt Leinefelde mit der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 8 – Kerngebiet „Bahnhofspassage-Stadtzentrum“** die Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Stadtzentrums gestärkt und weiter entwickelt.

Das inhaltliche Ziel des Bebauungsplanes bestand in der Schaffung der gesetzlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses funktionell besonders bedeutungsvollen unbeplanten Innenbereiches des Zentrums der Stadt Leinefelde. In direkter Beziehung zu den Bahnhofsanlagen der DBAG gelegen, treffen im Geltungsbereich die bedeutenden Fußgängerströme aus der Südstadt und der Bahnhofstraße (Haupteinkaufsstraße) mit der zentralen Bushaltestelle des regionalen Verkehrsverbundes zusammen.

In Übereinstimmung mit dem inhaltlichen Konzept des angrenzenden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes der Stadt Leinefelde wurden diese planerischen Ziele in die Bauleitplanung übernommen, um eine dem Gesamtgebiet entsprechende städtebauliche Entwicklung zu garantieren.

Der B-Plan Nr. 8 Kerngebiet „Bahnhofspassage-Stadtzentrum“ wurde am 23.04.1996 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt, nachdem die Stadt Leinefelde am 11.03.1996 den Satzungsbeschluss gefasst hatte.

In der Folgezeit schlugen mehrere Versuche fehl, einen geeigneten Investor oder Investoren zu finden, die das, dem B-Plan zu Grunde liegende, Baukonzept umsetzen.

Mit der Firma HERFAG und der Kaufland-Kette stehen 2 Interessenten zur Verfügung, die dieses Innenstadtareal bebauen möchten. Die Baumaßnahme HERFAG (BG 1) wurde auf der Grundlage des B-Planes Nr. 8 vom 23.04.96 genehmigt.

Die Festsetzungen der Baugebiete und die Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem B-Plan Nr. 8 lassen eine Einordnung des Vorhabens SB-Warenhaus nicht zu.

Die Investorenwünsche wurden in dieser 1. Änderung berücksichtigt.

Bei vorliegendem B-Plan Nr. 8 – 1. Änderung handelt es sich um eine Planänderung. Die neuen Fristen gelten demzufolge nur für die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Demzufolge bleibt der B-Plan Nr. 8 vom 11.03.1996 in seinen grundsätzlichen und nicht geänderten Festsetzungen gültig.

## **1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes - 1. Änderung**

1. Planzeichnung
2. Bebauungsvorschriften als textliche Festsetzungen
3. grünordnerische Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan

## **1.3 Planungsunterlagen**

Als Kartengrundlage dienen Vermessungspläne M 1 : 500 und Katasterunterlagen in den Maßstäben 1 : 1000.

## **1.4 Gesetzliche Grundlagen**

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 ist auf der Grundlage des vorliegenden und rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Leinefelde aufgestellt. Ziel und Inhalt des B-Planes entsprechen den Aussagen des F-Planes sowie des bereits erwähnten Entwicklungskonzeptes zum funktionsteiligen Mittelzentrum Leinefelde-Worbis.

Die Fläche, die dem Bebauungsplan Nr. 8 – 1. Änderung zu Grunde liegt, ist als Kerngebiet gemäß BauNVO § 7 ausgewiesen und dient damit vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Aus der Bundesgesetzgebung abgeleitet, ist die Bauleitplanung das wichtigste Element der eigenständigen Planung der Gemeinde.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, „eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (§ 1 Abs. 5 BauGB)“.

Der Bebauungsplan, als verbindlicher Bauleitplan, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderlichen Maßnahmen (Teilungsgenehmigung, Umlegung und Grenzlegung, Enteignung).

Um den Normen des BauGB § 30 Abs. 1 zu entsprechen, enthält ein „qualifizierter Bebauungsplan“ ein Mindestmaß an Festsetzungen.

- Art der baulichen Nutzung (§ 2 – 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 + 17 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- sonstige Darstellungen und Festsetzungen.

Weiterhin sind baugestalterische Vorschriften, wie Dachform, Baukörpergestaltung usw. Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Anpassungsgebot nach BauO ist Grundlage für diese Vorgaben.

Für die zu erhaltenden bzw. neu anzulegenden Grünflächen werden verbindliche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

## 2. Beschreibung des Geltungsbereiches

### 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet ist Bestandteil der Gemarkung Stadt Leinefelde (Flur 4) und befindet sich im Stadtzentrum.

Es hat eine Größe von rund 1,8 ha. Der Geltungsbereich schließt sich südlich an den Bahnhof und die Bahnhofstraße/Konrad-Hentrich-Platz an und wird durch die Birkunger Straße im Osten und die Lutherstraße im Süden begrenzt.

Das Flurstück 1214/96 bildet den westlichen Abschluss.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke:

vollständig:	54/1	54/3	54/4	54/5	54/6	54/7	54/8
	54/9	54/10	54/11	54/14	54/15	60/1	60/3
	62/1	63/1	32/2	63/3	1131/54	1132/60	1133/62
	1135/65	1136/65	1138/65	1139/64	1143/69	1210/69	1211/69
	1212/69	1213/69	1214/69				

### 2.2 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Als bestehende Nutzung im Plangebiet ist der Zentrale Busbahnhof der Stadt Leinefelde zu sehen. Dieser wurde in den Jahren 1999 neu, auf der Grundlage des gültigen B-Planes Nr. 8, gebaut.

Weiterhin existiert ein Ärztehaus auf dem Flurstück 54/6, und das Geschäftshaus HERFAG ist auf dem Flurstück 54/15 erbaut.

Das alte Postgebäude, als Raumabschluss des Konrad-Hentrich-Platzes vor dem Bahnhof, wird in die Neubebauung integriert.

Die Wartehalle des alten Bushbahnhofs mit Imbissfunktion, das Nebengebäude der DPAG auf dem Flurstück 1143/09 und der Eingangsanbau am Hauptgebäude des DPAG sind für den Abbruch vorgesehen.

Die vorhandene Großgrünanlage im nord-östlichen Bereich (Flurstück 54/3 und 1132/60) ist in die Planung einbezogen und ist zu erhalten.

Die vorhandene Trafostation der TEAG ist neu eingeordnet und wird im Zuge der Baumaßnahme Kaufhaus realisiert.

Die übrigen Flächen sind Brachflächen oder PKW-Stellplätze und unterliegen keiner Beschränkung.

Die Baugebiete haben einen hohen Grundwasserstand, was bei der höhenmäßigen Einordnung zu beachten ist.

### 2.3 Altlasten

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfüllt die Gemeinde ihre Nachforschungspflicht. Genaue Angaben über mögliche Altlastverdachtsstandorte im Gebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet nicht von Altlasten betroffen ist.

### **3. Städtebauliche Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption und Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt sich die Stadt Leinefelde gemeinsam mit der Stadt Worbis zu einem funktionsteiligen Mittelzentrum.

Bezüglich dieser Vorgaben hat die Stadt Leinefelde eine zentrale Versorgungsfunktion, insbesondere in den Bereichen Dienstleistung, Kultur und Einkauf, sowohl für den eigenen Nahbereich als auch für das nähere Umfeld des Mittelzentrums in entsprechender Qualität zu sichern.

In Abstimmung dieser Ziele mit der Ortsentwicklung (Flächennutzungsplan, Entwicklungskonzeptionen) und der Sanierungssatzung setzt die Stadt entsprechend ihrer Planungshoheit das Gebiet als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO fest.

Dabei wird von folgenden Zielsetzungen ausgegangen:

Dieser, für die Entwicklung der Stadt, insbesondere der Innenstadt, so bedeutende Bereich ist bisher nicht entwickelt worden und liegt, bis auf das bestehende Ärztehaus und den gebauten Busbahnhof, brach.

Der Bereich wird daher der Innenstadt weitreichend für eine städtebauliche und handelsökonomische Entwicklung entzogen. Besonders in Verbindung mit dem städtebaulichen Eingangsbereich am Bahnhof und Busbahnhof kommt diesem Gebiet eine besondere Bedeutung zu.

Dieser verkehrstechnische Knoten wird sowohl vom umfangreichen Fußgängerverkehr zur Südstadt als auch dem PKW-Verkehr auf der Birkunger- und Bahnhofstraße tangiert. Der bereits gebaute Busbahnhof vervollkommnet diesen Knoten.

Um der erweiterten Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums gerecht zu werden und um den Wegfall anderer Versorgungsfunktionen (z. B. Kaufhaus „Haus Mitte“) zu kompensieren, wurde auf der Grundlage des B-Planes Nr. 08 mit dem Bau des Geschäftshauses HERFAG begonnen.

Das Baugebiet 2 (BG 2) für das geplante SB-Warenhaus liegt teilweise im Sanierungsgebiet der Altstadt von Leinefelde. Auf Grund des besonderen Baukörpers, der Größe und Form ist eine gestalterische Einordnung nach den Vorgaben der Sanierungssatzung nicht möglich. Die Stadt verzichtet deshalb auf Einhaltung dieser Vorgaben und beläßt es bei Vorgaben für die Geschossigkeit, der Materialien und der Gestaltung der Außenhaut.

Die 1. Änderung beinhaltet die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, um den Bau eines SB-Warenhauses zu ermöglichen.

Da im B-Plan Nr. 08 eine max. Verkaufsraumfläche für Einzelhandelsbetriebe von 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt wurde, wird diese durch die 1. Änderung auf 4.400 m<sup>2</sup> erhöht. Davon entfallen auf das im Bau befindliche Geschäftshaus HERFAG 1.100 m<sup>2</sup>, 3.050 m<sup>2</sup> auf das Objekt Kaufland und 250 m<sup>2</sup> für Konzessionäre. Der Anteil der Verkaufsraumfläche für Lebensmittel wird auf max. 2.250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zu Wahrung dieses städtebaulichen Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum regelt die Stadt auf der Grundlage ihres Planungsermessens die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit einzelner Nutzungen (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO) durch besondere Festsetzungen im Bebauungsplan und schließt im räumlichen Geltungsbereich dessen die Zulässigkeit von Spielhallen und ähnlicher Unternehmen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einzelhandelseinrichtungen aus, welche eine Verfälschung des besonderen öffentlichen Charakters des Gebietes hervorrufen würden (Betriebe mit Sexdarbietungen und Schaustellung von Personen gemäß § 33a GewO).

Erfahrungsgemäß besteht bei diesen bestimmten Typen von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben (vergl. textliche Festsetzungen Teil B) die Gefahr, dass mit der zu erwartenden Niveauabsinkung erhebliche städtebauliche Strukturveränderungen verbunden sind, welche die angestrebte Entwicklung des Gebietes negativ verändern und behindern.

Das angestrebte geschäftliche Niveau im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie des Einzelhandels benötigt einen besonderen Charakter des Umfeldes und hat somit einen gewissen Schutzanspruch gegenüber den genannten Einrichtungen.

Weiterhin wird in diesem Zusammenhang neben der umliegenden Wohnbebauung auch der in Verbindung mit dem Busbahnhof stehende Schülerverkehr als besonders schutzwürdig angesehen.

Das Verbot des Baues von Tankstellen im Geltungsbereich resultiert aus der Tatsache, dass auf Grund des Vorhandenseins mehrerer Tankstellen im angrenzenden Stadtbereich eine ausreichende Versorgung gewährleistet ist und die Notwendigkeit an diesem Standort nicht besteht.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Grundanliegen der planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die Verbindung zwischen optimaler Ausnutzung der Fläche für die zu schaffenden Funktionen und einer anspruchsvollen und maßstäblichen Gestaltung des Übergangs zum angrenzenden Stadtgefüge.

Die Geschossigkeit in den Baugebieten wird vorgegeben. Für das Baugebiet 1 und 2 wird 2-geschossig zwingend vorgegeben, für BG 3 1-geschossig und für BG 4 3-geschossig als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt und bezieht sich auf Normal Null (NN).

Mit den im Einzelnen festgesetzten Baugrenzen und Flächen werden die sich aus der Lage des Gebietes im Zentrum der Stadt Leinefelde begründeten Funktionen (zentraler Busbahnhof, Fußgängerverbindungen Bahnhofstraße-Südstadt bzw. in die Innenstadt) ausreichend planungsrechtlich abgesichert.

Im Einzelfall sind die allgemeinen öffentlichen Zugänglichkeiten von privatem Grund und Boden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern (vgl. Darstellungen in der Planzeichnung).

Auf dem Grundstück 54/14, östlicher Bereich, wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgers, der Telekom und für die Straßenbeleuchtung festgesetzt. Das Gehrecht für die Allgemeinheit wird ebenfalls festgesetzt, weil dort der Fußgängerstrom von der Südstadt zum Bahnhof verläuft und öffentliche Flächen nicht zur Verfügung stehen.

### **3.3 Gestaltungskonzeption**

Das Planungsgebiet hat eine zentrale Funktion im Stadtgebiet von Leinefelde. Die bauliche und städtebauliche Gestaltung hat diesem Anspruch zu entsprechen.

Das Gebäude Kaufland ist zur Sicherung und Abrundung des Bahnhofvorplatzes - Konrad-Hentrich-Platz - in diesem Bereich 2-geschossig einschließlich Parkdeck, vorzusehen. Die Haupteingangszone ist großflächig mit Glas aufzulösen. Diese ist dem ZOB zuzuordnen.

Die Baukörper sind zu gliedern. Bei über 20 m Frontlänge sind Absätze oder Materialwechsel vorzusehen.

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

- Beton / Putz
- Glas
- Metall.

Für die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind Flachdächer zugelassen. Dachaufbauten für technische Vorrichtungen sind um mindestens 5,0 m versetzt von der Traufkante anzuordnen und einzuhausen. Auskragende Bauteile auf den Flachdächern sind farbneutral zu gestalten.

Die Fassaden der alten Post sind in Material und Gliederung zu erhalten und in die Neubauten einzufügen.

Der Zentrale Busbahnhof und das Ärztehaus sind Bestand.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die vorhandene Verkehrsstruktur der Stadt Leinefelde wird ausschließlich genutzt. Die Zu- und Abfahrten für die Handels- und Dienstleistungseinrichtungen erfolgt von der Bahnhof-, Luther- und Birkunger Straße.

Der bestehende Busbahnhof ist durch eigenständige Zu- und Abfahrten in der Bahnhof- und Birkunger Straße angebunden.

Das Ärztehaus hat eine eigene Zufahrt von der Ecke Bahnhof-/Birkunger Straße und ebenfalls eine Zufahrt vom Busbahnhof.

Das Geschäftshaus HERFAG ist für die Kunden von der Lutherstraße erschlossen, wo gleichzeitig die 50 Kundenparkplätze sind. Die Anlieferung erfolgt von der Birkunger Straße. Die Zufahrt zum Parkplatz HERFAG (BG 1) dient gleichzeitig als Fußgängerachse und ist deshalb mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt. Da gleichzeitig in diesen Flächen die Neuverlegung von unterirdischen Leitungen des Strom- und Telefonversorgers erfolgen muss, wird gleichzeitig ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Geh- und Leitungsrecht muss auf diesen Flächen erfolgen, da keine öffentliche Fläche zur Sicherung des Fußgängerverkehrs und der Versorgung zur Verfügung steht. Eine Beeinträchtigung für den Grundstückseigentümer ist nicht zu erwarten.

Für das SB-Warenhaus ist die Kundenzufahrt von der Bahnhofstraße zum Parkdeck mit 205 Stellplätzen unterhalb der Handelsebene vorzusehen. Die Ausfahrt erfolgt über die Bahnhofstraße, unter besonderen Umständen auch über die Lutherstraße. Die nicht unbedeutende Anlieferung soll über die Lutherstraße vorgenommen werden, damit der Bahnhofvorplatz (Konrad-Hentrich-Platz) und die Bahnhofstraße nicht durch den LKW-Verkehr belastet werden. Eine Verkehrsplanung für die Bahnhof- und Lutherstraße ist vorzunehmen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

#### **4.2 Elektroversorgung**

Die Einrichtungen für die Versorgungsträger sind im Geltungsbereich des B-Planes generell zulässig. Eine Bedarfsermittlung des Versorgungsträgers entscheidet über Lastschwerpunkt sowie Art und Umfang notwendiger hochbaulicher Anlagen (Trafostationen). Der Standort der vorhandenen Trafostation wird verändert und ist im Plan neu eingeordnet. Diese ist im Rahmen der Baumaßnahme Kaufland zu realisieren. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind umfangreiche Kabelneu- und -umverlegungen erforderlich. Die Kabelumverlegung sowie der Ersatzbau der Trafostation sind vor Fundamentgründung des SB-Marktes vorzunehmen. Im näheren Umfeld des BG 4 befinden sich Versorgungsleitungen für die Straßenbeleuchtung, 0,4 kV-Kabel sowie Verteileranlagen, die bis Schaffung der PKW-Stellplätze und der Umfeldgestaltung umverlegt werden müssen. Die Verantwortung für die Energieversorgung liegt in Händen der TEAG/Stadtwerke Leinefelde. Zur Absicherung eines geordneten Bauablaufs ist der Versorgungsträger rechtzeitig zu informieren. Notwendige Leitungsführungen und Betriebsanlagen werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers abgesichert (siehe Pkt. 4.1).

#### **4.3 Gasversorgung**

Aus Gründen der effektiven Energieträgerausnutzung und zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse ist der Anschluss der Einzelgebäude an das Gasversorgungsnetz vorzunehmen. Der Versorgungsträger wurde dazu im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Mitwirkung aufgefordert. Notwendige Leitungsführungen und Betriebsanlagen werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers abgesichert. Als Alternative ist die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz zu prüfen.

#### **4.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Bahnhofstraße und Lutherstraße (DN 125 GG/DN100 GGG). Der Versorgungsdruck beträgt ca. 5,0 bar. Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten mit 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gewährleistet. Zur Absicherung eines geordneten Bauablaufes ist der Versorgungsträger rechtzeitig zu informieren. Notwendige Leitungsführungen und Betriebsanlagen werden durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers abgesichert.

#### **4.5 Abwasserentsorgung**

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Durch die großen Dachflächen und befestigten Verkehrsflächen fallen gleichzeitig hohe Mengen an Regenwasser an, die kontrolliert abgeleitet werden müssen. Da nach Vorgabe des Zweckverbandes nur 150 l/s schadlos abgeleitet werden können, ist die darüber anfallende Menge in einem Staukanal aufzufangen und kontrolliert an das Netz in der Bahnhofstraße abzugeben. Der rechnerische Nachweis über die Größe des Staukanals ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Abführung der Schmutzwasser erfolgt über die Anbindung an den Schmutzwassersammler in der Bahnhofstraße. Die Anbindepunkte sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Für die Leitungstrassen auf privatem Grund sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Betreibers abzusichern.

#### **4.6 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die Führung der fernmeldetechnischen Verkabelung erfolgt trassenabgestimmt mit den anderen Medien.

Zur Absicherung eines geordneten Bauablaufs wird der Versorgungsträger rechtzeitig informiert. Die Planung und Durchführung obliegt als Versorgungsträger der Deutschen Telekom AG.

Notwendige Leitungsführungen und Betriebsanlagen sind durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers zu sichern.

### **5. Grün- und Freiflächenkonzept**

Zu der Fassung des B-Planes Nr. 8 vom 23.04.1996 wurde durch das Büro für Garten und Landschaft, Dipl.-Ing. Claus Seidel eine Standortanalyse und Bewertung des Baumbestandes und der Grünanlagen gefertigt.

Diese Aussagen sind auch für die Beurteilung des Eingriffs in die Natur des Geltungsbereiches zu verwenden.

Die größten Flächen waren durch die Nutzung als Parkplätze und als Zentraler Busbahnhof versiegelt oder durch ständige Nutzung als Baustofflagerplatz als Ausgleichsfläche nicht zu berücksichtigen.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich eine 890 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünanlage mit Baum- und Strauchbepflanzungen, Rasenflächen und Blumenrabatten. Die wertvollen zwei Blutbuchen sind zu erhalten.

Folgender Großbaumbestand wurde ermittelt und aufgenommen. Gleichsam sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen ermittelt:

- 2 St. Ersatzpflanzung, heimische Laubbäume, Linde, Eiche, Ahorn,  
Ø Stamm 16 – 18 cm für 1 Pappel bzw. Trauerweide
- 2 St. Ersatzpflanzung, heimische Laubbäume, Linde, Eiche, Ahorn,  
Ø Stamm 16 – 18 cm für 1 Ahorn oder Eberesche  
mit einem Stammumfang von 25 cm
- 3 St. Ersatzpflanzung, heimische Laubbäume, Linde, Eiche, Ahorn,  
Ø Stamm 16 – 18 cm für 1 Ahorn oder Eberesche  
ab Stammumfang von 26 cm

Zu fällende bzw. gefällte Bäume

		Ersatz- pflanzung
20 St.	Populus nigra (Schwarz-Pappel) Ø Stamm 25– 35 cm	44 St.
2 St.	Acer campestre, Feldahorn Ø Stamm 45– 50 cm	6 St.
8 St.	Acer negundo u. Acer platanoides Eschenblättriger Ahorn u. Spitzahorn Ø Stamm 45– 50 cm	16 St.
4 St.	Sorbus intermedia, Eberesche Ø Stamm 25 cm	8 St.
2 St.	Acer saccharinus, Silber-Ahorn Ø Stamm 55 cm	6 St.
12 St.	Populus nigra „Italica“, Pyramiden-Pappel Ø Stamm 50– 55 cm	24 St.
1 St.	Salix alba „Tristis“ Trauerweide Ø Stamm 65 cm (sehr brüchig!)	1 St.
gesamt Ersatzpflanzung		101 St.

Die Ersatzpflanzungen sind mit heimischen Laubbäumen, Linde, Eiche, Ahorn, mit einem Stammdurchmesser von 16 – 18 cm vorzunehmen.

Für die Ersatzpflanzungen sind die Investoren der Baugebiete 1 + 2 verantwortlich und werden wie folgt vorgegeben:

BG 1 (HERFAG)	19 St. am Standort <u>16 St.</u> sonstiges Stadtgebiet
gesamt:	35 St.
BG 2 (Kaufland)	12 St. am Standort <u>42 St.</u> sonstiges Stadtgebiet
gesamt:	54 St.
BG 3 (Busbahnhof)	16 St. sonstiges Stadtgebiet (bereits realisiert)

Die Investoren der BG 1 und BG 2 haben mit der Stadt eine Verpflichtungserklärung für die Realisierung der Ersatzpflanzungen abgeschlossen.

## 6. Immissionsschutz

Zur Aussage und Festsetzung der Schallschutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser wurde eine Schall-Immissionsprognose durch die SLF Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf gefertigt. Zu beurteilen war, ob die von der Anlage ausgehende Lärmemission unter Beachtung der vorhandenen Vorbelastung und prognostischen Gesamtbelastung, die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm nicht überschreitet.

Die Vorgabewerte (IRW/dB(A) ) nach TA Lärm sind

tagsüber		
	für WA-Gebiete	55 dB
	für MI- und MK-Gebiete	60 dB
nachts		
	für WA-Gebiete	40 dB
	für MI- und MK-Gebiete	45 dB.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. kontingentierten Immissionsrichtwerte gewährleisten zu können bzw. die Lärmimmission auf ein Minimum zu reduzieren, wurden folgende Festlegungen getroffen:

Bei der „Auswahl der Technik muss darauf geachtet werden, dass der Schalleistungspegel des Außenverflüssigers (in Summe) einen Pegel von  $L_{WA} = 80$  dB(A) und der der Lüftungszentrale (in Summe) einen Pegel von  $L_{WA} = 75$  dB(A) nicht überschreitet, um die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten.

Für die Lärminderung im Bereich der Anlieferzone muss folgende Maßnahme am SB-Warenhaus (BG 2) umgesetzt werden:

Es ist eine Teileinhausung der Anlieferung notwendig, die vom Gebäude 57 m in östliche Richtung geht und deren Umfassungsbauteile ein Schalldämm-Maß von  $R_W = 15$  dB besitzen (dieser Schalldämmwert wird im Allgemeinen schon von Stahlblech mit einer Dicke von 1 mm erreicht). Es wäre außerdem eine Andockstelle für die Lkw-Entladung notwendig, deren Umfassungsbauteile ein Schalldämm-Maß von  $R_W = 15$  dB besitzen sollte, so dass die Entladevorgänge vollständig abgeschirmt werden. Zusätzlich ist eine Abschirmung zum Geschäftshaus HERFAG (BG 1) mit einer Höhe  $h = 3$  m notwendig, Länge 43 m.

Die geplante Nachtanlieferung von Frischware (Montag früh von 5.00 – 6.00 Uhr) für das SB-Warenhaus verursacht eine Überschreitung der Richtwerte für die Immissionsorte Lutherstraße 18 – 26. Eine Verringerung ist durch bauliche Maßnahmen, da öffentliche Straße, nicht möglich. Einer Anlieferung im Zeitraum von 5.00 – 6.00 Uhr wird nicht zugestimmt.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

Flächenbilanz:

Größe des Planungsgebietes	1,84	ha
Straßenflächen	0,02	ha
Geh- und Radwege	0,18	ha
Stellflächen	0,09	ha
Öffentliche Grünflächen	0,08	ha
Netto Baulandfläche ( MK)	0,92	ha

## 8. Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belang werden am Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 beteiligt.

## 9. Maßnahmen

### 9.1 Bodenordnung

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 08 – 1. Änderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 9.2 Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soziale Probleme bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

### 9.3 Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt in Verantwortung der Stadt Leinefelde.

Aufgestellt :

Leinefelde, den 10.06.2003

Der Stadtrat hat den Entwurf mit der Begründung am 24.06.2003 zugestimmt.



Gerd Reinhardt  
Bürgermeister