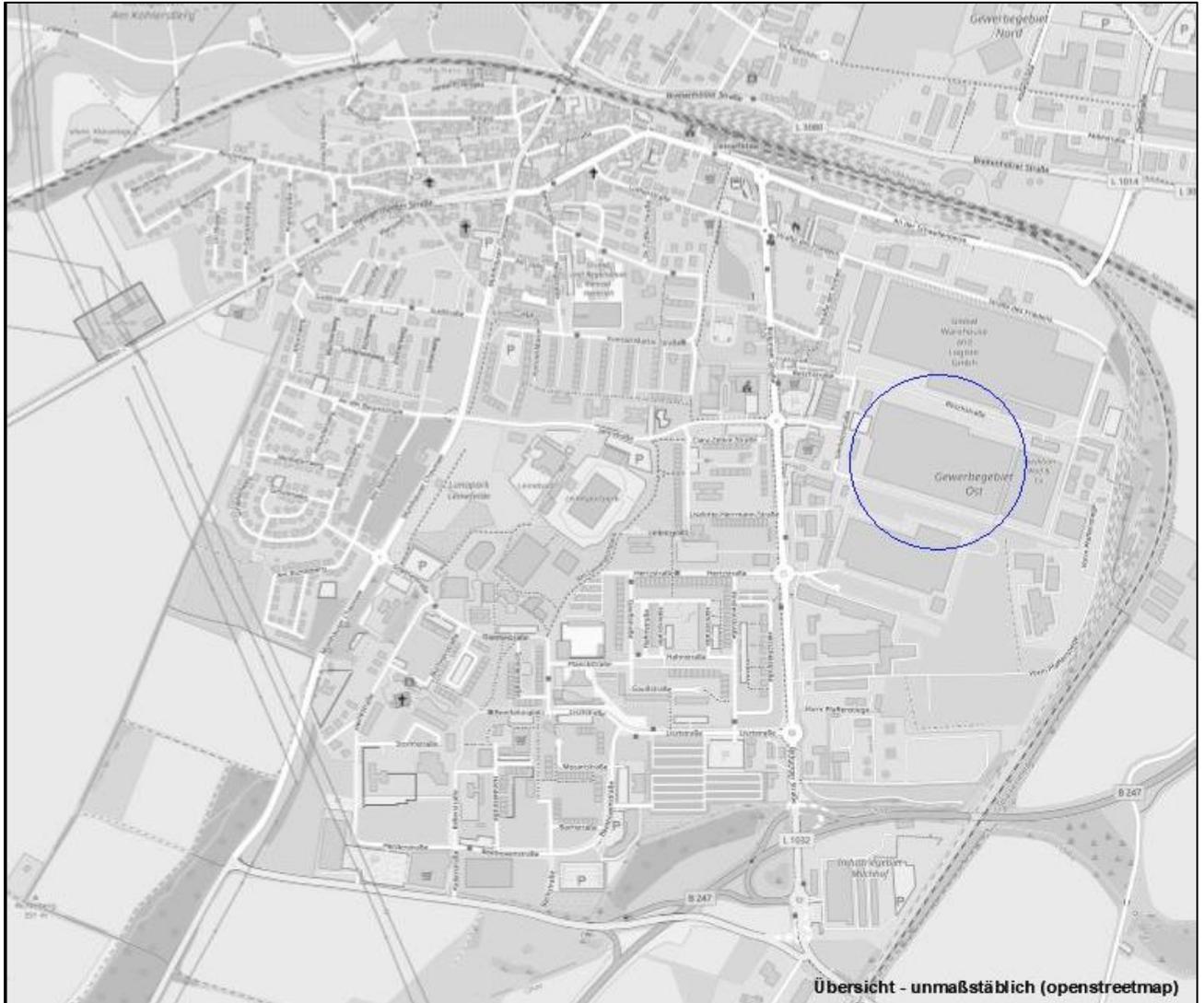


Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“
Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Leinefelde



zuständige Behörde:
Stadt Leinefelde-Worbis
FG Planung & Entwicklung
Rathaus Wasserturm, Leinefelde
Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis

Vorhabenträger:
Hunold GmbH & Co. KG
vertreten d. Herrn Christian Hunold
Boschstraße 12-20
37327 Leinefelde-Worbis

Vorhaben- und Erschließungsplanung:
Rücken & Partner GmbH
Industriestraße 26 a
49716 Meppen

Bearbeitung:
ELF20 Architektur + Stadtplanung
Engelmann Löhrlin GbR
Obere Königsstraße 10
31117 Kassel

Stand 15.06.2023 (Entwurf)

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSGEGENSTAND

Seite 3 - 7

Veranlassung und Erforderlichkeit
Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
Städtebauliche Situation und Nutzung
Angrenzende Nutzung
Verkehrliche Erschließung
Öffentlicher Personennahverkehr
Technische Infrastruktur

PLANERISCHE AUSGANGSITUATION

Seite 8 - 11

Landesentwicklungsplan 2025
Regionalplan Nordthüringen
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030
Flächennutzungsplan
Bebauungsplan
Lärmaktionsplan
Landesgartenschau Thüringen 2025

PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Seite 12 - 20

Ziele der Planung
Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
Durchführungsvertrag
Schallschutz
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften

AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Seite 17

Auswirkung auf die Umwelt
Auswirkung auf die Wirtschaft
Auswirkung auf den städtischen Haushalt

Verfahrensschritte

Seite 18

Hinweise

Seite 19

Rechtsgrundlagen

Seite 20

Anlagen

Seite 20

PLANUNGSGEGENSTAND

Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Vorhabenträger verfügt bereits über eigene Betriebsflächen im Bestandsgebäude, (ehemals Baumwollspinnerei und Zwirnerei)

Die weiteren Teilflächen der Immobilie sind bereits saniert bzw. befinden sich in der Nutzung, wobei ein großflächiger Gebäudebestand aktuell brach liegt. Eine Nachnutzung ist dringend erforderlich und sinnvoll, um den Verfall der Gebäudeteile entgegenzuwirken und im Einvernehmen mit der Entwicklungsplanung der Stadt Leinefelde-Worbis, eine wirtschaftlich sinnvolle und tragbare Nachnutzung anzustreben.

Die Nachnutzung soll aufgrund der vorhandenen Größe des Objektes und im Sinne der Nachhaltigkeit multifunktional ausgebildet werden:

- (1) Produktion und Gewerbe
- (2) Lager / Logistik
- (3) Markthalle
 - Lebensmitteleinzelhandel
 - Gastronomie
 - Shops
 - Lager- und Ladeflächen
- (4) Hotel (Beherbergung)
- (5) Freizeit- und Sportflächen

Unter dem Aspekt der Landesgartenschau 2025, die in Leinefelde-Worbis stattfinden wird, kann das Projekt große Vorteile für die Stadt bieten (u.a. Schaffung von fehlenden Unterkünften) und trifft dabei gleichermaßen die bundespolitischen Zielvorgaben, wie z.B. eine ressourcenschonende Sanierung im Bestand und Vermeidung von zusätzlichen Flächenverbrauch und Oberflächenversiegelungen.

Für die zukünftigen Besucher des Vorhabens soll eine große Parkplatzfläche angelegt werden. Diese soll auch mit öffentlichen E-Ladesäulen ausgestattet werden.

Der Außenbereich soll den jeweiligen Nutzungen entsprechend gestaltet werden.

Das komplette Projekt wird ständig unter umweltfreundlichen und nachhaltigen Aspekten konzipiert, indem eigens erzeugter Strom und Wärme, sowie sonstige alternative Energiequellen, sinnvoll genutzt werden.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §12 Abs. 2 BauGB gestellt. Diesem Antrag wurde mit dem Aufstellungsbeschluss, welcher im Amtsblatt der Stadt Leinefelde-Worbis Nr. 29/2022 vom 08.12.2022 veröffentlicht wurde zugestimmt. Das Verfahren wird gem. Beschluss nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Plangebiet

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 52/272 was gleichzeitig den Geltungsbereich abbildet.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks und der bestehenden Immobilie.

Gemarkung: Leinefelde; Flur: 4, Flurstück: 52/272

Anschrift: Boschstraße 12, 16, 18, 20; 37327 Leinefelde-Worbis

Größe Grundstücksfläche: ca. 73.000 m²

Grundfläche Gebäude: ca. 43.000 m²

Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet liegt zurzeit gem. Flächennutzungsplan in einem Gewerbegebiet im Stadtteil Leinefelde, das Planobjekt ist ein Hallenkomplex und liegt zwischen zwei weiteren Hallen, welche zurzeit in Nutzung sind. Die Halle 2 (roter Kreis) wird zum Teil von dem Vorhabenträger bereits für einen Ladenbaubetrieb und Verwaltung genutzt. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage, welche sich in Nutzung befindet.



Luftbild / Realnutzung

Angrenzende Nutzung (Nachbarschaft)

Im Norden schließt an das Plangebiet ein Hallenkomplex (Halle 1) an und wird zur Zeit, als Logistik-Standort genutzt. Im Süden schließt an das Plangebiet ein Hallenkomplex (Halle 4) an und wird zurzeit als Lager genutzt. Im Westen ein Hochhauskomplex in dem das Straßenbaumt Nordthüringen ihren Sitz hat, ebenfalls schließt dort ein Gebäude der Agentur für Arbeit an. Im Osten schließt an das Plangebiet ein Hallenkomplex (Halle 3) an und wird zur Zeit, als Logistik-Standort genutzt.

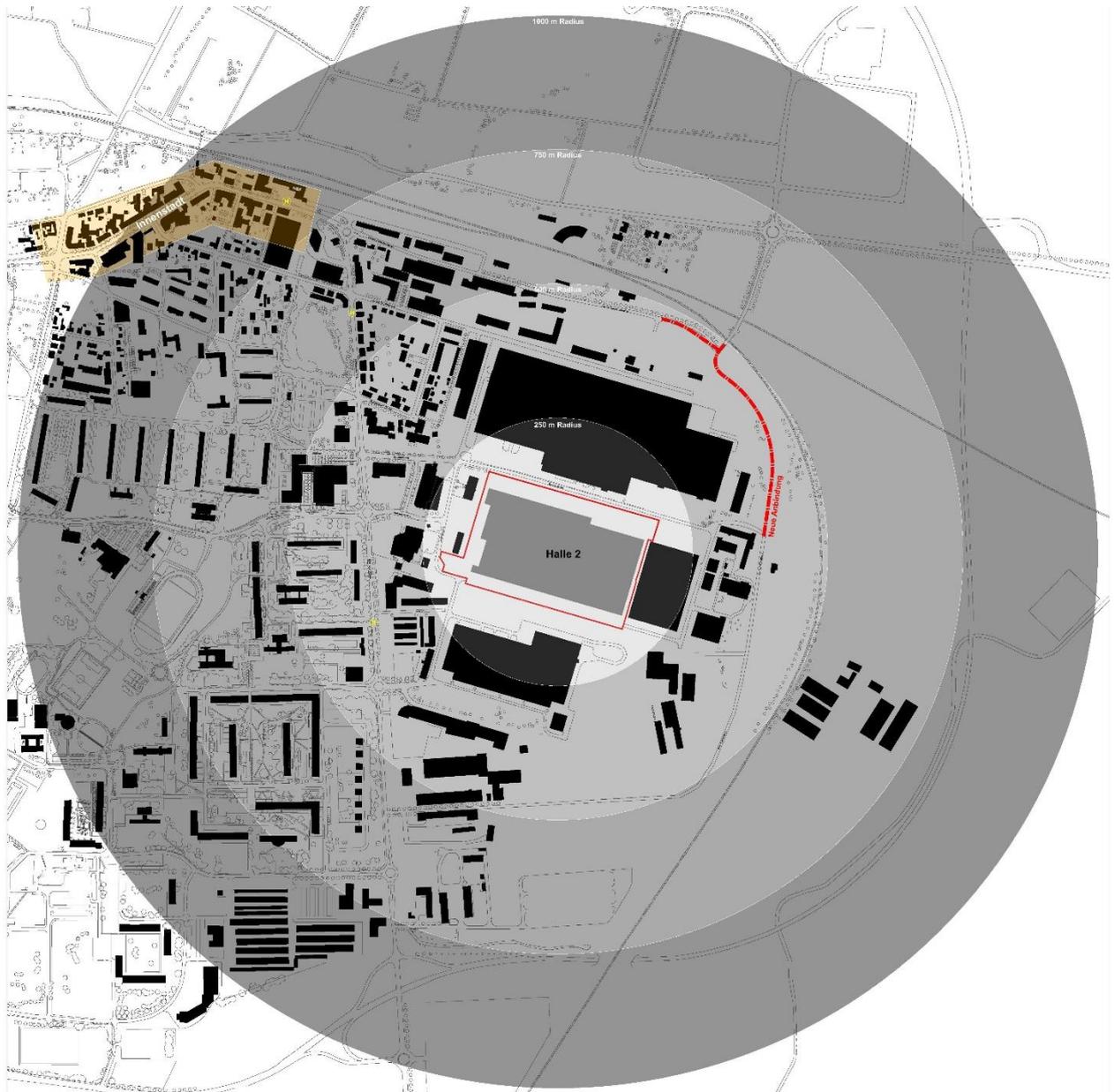
Verkehrliche Erschließung

Straßennetz

Die Abfahrt der Bundesautobahn A38 liegt im Norden (Entfernung ca. 5 km) von dort erreicht man das Plangebiet über die Bundesstraße B247 (Abfahrt Süd) erreicht man die örtliche Straße Birkunger Straße. Die Birkunger Straße verbindet die Anschlussstelle SÜD der Bundesstraße über die Straßenanschlüsse des Plangebietes (Vorm Pfaffenstiege, Siemensstraße, Boschstraße) bis hin zum Hauptbahnhof. Zurzeit wird eine weitere Anbindung des Gewerbegebiet Ost an die Straße „an der Schwellenbeize“ ausgebaut. Dadurch wird die Erreichbarkeit des Plangebietes verbessert.

Und somit die Anbindung an die Bundesstraße B247 und die Bundesautobahn A38 verkürzt.

Dadurch wird die verkehrliche Belastung der Birkunger Straße sowie der Innenstadt reduziert.



Übersicht Straßennetz / Entfernungen, ÖPNV, neue Straßenverbindung

Künftige Anbindung

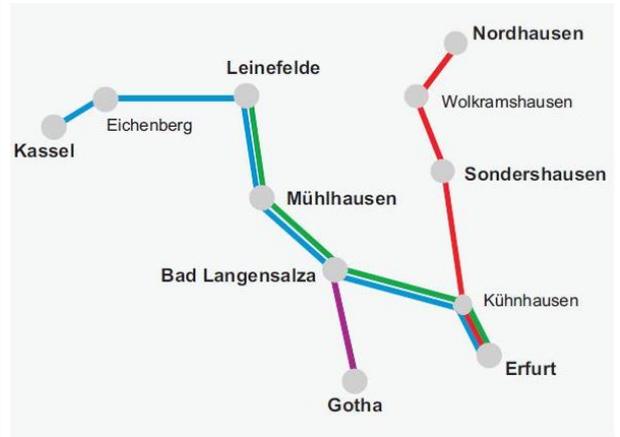
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen - Boschstraße und Siemensstraße, sowie die neue Anbindung an die Schwelkenbeize. Das Vorhaben ist somit ausreichend an das öffentliche Straßennetz angebunden, weitere öffentliche oder private Erschließungsstraßen zur verkehrlichen Anbindung sind nicht erforderlich.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Hauptbahnhof liegt im Norden am Ende der Birkunger Straße von dort mit den überregionalen Anschlüssen der Nordthüringenbahnen (Kassel <> Erfurt). Der Bahnhof ist ca. 850 m von dem Plangebiet entfernt. Der Busverkehr hat in der Birkunger Straße zwei Haltestellen.



Übersicht Buslinien



Regional-Express:

Erfurt - Leinefelde - Kassel-Wilhelmshöhe
Erfurt - Nordhausen

2-h-Takt
1-h-Takt*

*1-h-Takt ergibt sich aus unterschiedlicher Haltekonzeption im 2-h-Takt

Regionalbahn:

Erfurt - Kühnhausen - Bad Langensalza - Mühlhausen - Leinefelde
Gotha - Bad Langensalza

2-h-Takt
2-h-Takt

Übersicht Bahnlinien

Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist voll erschlossen und alle erforderlichen technischen Infrastrukturen sind vorhanden. Eine Erweiterung ist gegenwärtig nicht geplant bzw. nach heutigem Stand nicht erforderlich.

Im Zuge der weiteren Vertiefung der Objektplanungen, beispielsweise bei einem Bauantrag, sind die erforderlichen Bedarfe zu ermitteln und die Kostentragung für die Ertüchtigungen der öffentlichen Infrastruktur, sofern erforderlich, zwischen Vorhabenträger und den zuständigen Behörden und Ver- und Entsorgern zu klären.

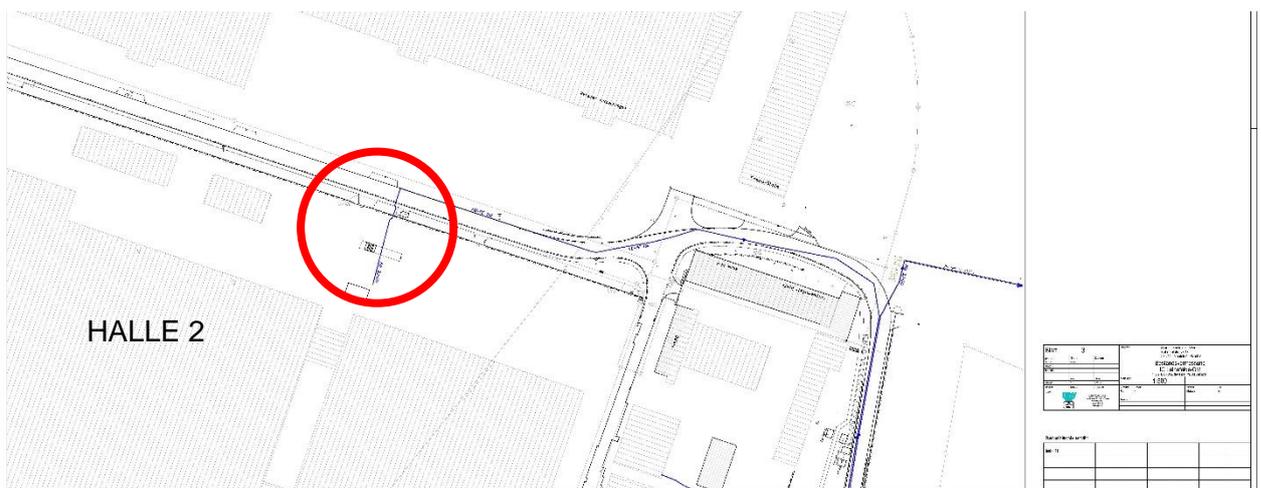
Die möglichen anfallenden Kosten hieraus trägt der Vorhabenträger gem. Durchführungsvertrag.



Übersicht technische Infrastruktur

Brauchwasseranschluss

Im Nordost des Plangebietes liegt eine Brauchwasserleitung (roter Kreis), die auf dem Plangebiet für die Löschwasserversorgung angebunden werden kann. Die genaue technische Auslegung bzw. Verwendbarkeit ist im Zuge der weiteren Objektplanung mit den zuständigen Behörden abzustimmen:



Planausschnitt Brauchwasser Boschstraße / IBW Gera GMBH / Stand Juni 2011

PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)

Am 04. Juli 2014 wurde für das Land Thüringen das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) vom Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr verabschiedet. Dieser Grundlage unterliegt die Begründung unter anderem. Das LEP legt die empfehlende Strategie der Regionale räumlichen Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele **Z** und Grundsätze **G** der Raumordnung fest. Ziele sind durch die zuständigen Behörden verbindliche Vorgaben und Festlegungen in Raumordnungsplänen. Sie sind gemäß §7 Abs.5 Satz 2 ThürLPIG durch **Z** gekennzeichnet. Die Stadt Leinefelde-Worbis ist als Mittelzentrum (vgl. LEP, S.26 Z 2.2.9) ausgewiesen. Dies bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort zu teil wird. Gemäß des LEP 2025 richtet sich die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung eines großflächigen Einzelhandels in den zentralen Orten der raumordnerischen Prinzipien

Konzentrationsgebot

- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsgebot und
- Integrationsgebot aus. (vgl. LEP, S.44 ff)

Darüber hinaus weist das LEP 2025 in der Siedlungsentwicklung aus die Funktionstrennung zu überwinden und strebt eine funktionelle Zuordnung an (vgl. LEP 2025, S.33).

Einzelhandelsgroßprojekte sollen sich gemäß LEP an der polyzentrischen Siedlungsstruktur orientieren, die gewachsene Versorgungsstruktur. Insbesondere sollen die Innenstädte gestärkt werden. Das LEP zielt darauf eine ausgewogene und wettbewerbsgerechte Handelsstruktur zu erzeugen. Die ausgewiesene Fläche im Vorhaben- und Erschließungsplan für eine Markthalle knüpft an die benachbarten Strukturen an der Birkunger Straße an, dabei steht eine Ergänzung der vorhandenen Sortimente im Vordergrund und soll dem Charakter eines „überdachten“ Marktes gerecht werden, zu dem soll sich dort kleinere Shops, Cafés etc. wieder finden.

Regionalplan Nordthüringen

Im Regionalplan Nordthüringen ist Leinefelde-Worbis als regional bedeutsamer Tourismusort aufgeführt (vgl. Kapitel 4.6.2). Regional bedeutsame Tourismusorte sind als Schwerpunkte des Tourismus zu entwickeln und in ihrer Tourismus- und Entwicklungsfunktion zu sichern.

Das Nutzungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Hotelnutzung, Gastronomie und diverse Freizeitangebote vor. Der Vorhabenträger plant die Inbetriebnahme des Hotels zur Landesgartenschau 2025 in der Stadt Leinefelde-Worbis, um damit den Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten zu decken. Zudem sind in der Multifunktionshalle - Freizeitangebote geplant, welche das Gesamtkonzept des Vorhabens und die städtischen Entwicklungsziele unterstützen werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (ISEK 2030)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 ist eine Fortschreibung des von 2006 entworfene Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2020) für die Stadt Leinefelde-Worbis.

Ziel dieses Dokuments ist es eine Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung bis 2020 zu gestalten. Dieses erfährt mit dem ISEK 2030 eine Fortschreibung. Besonders der demografische Wandel und die strukturellen Veränderungen, welche sich aus dem Zusammenschluss der Städte Leinefelde und Worbis ergaben musste Reaktion gezeigt werden. Die Zwischenbilanzen und Erkenntnisse des STEK 2020 wurden in das ISEK 2030 integriert und erweitert. Laut des Einzelhandelskonzept (EHK) (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für

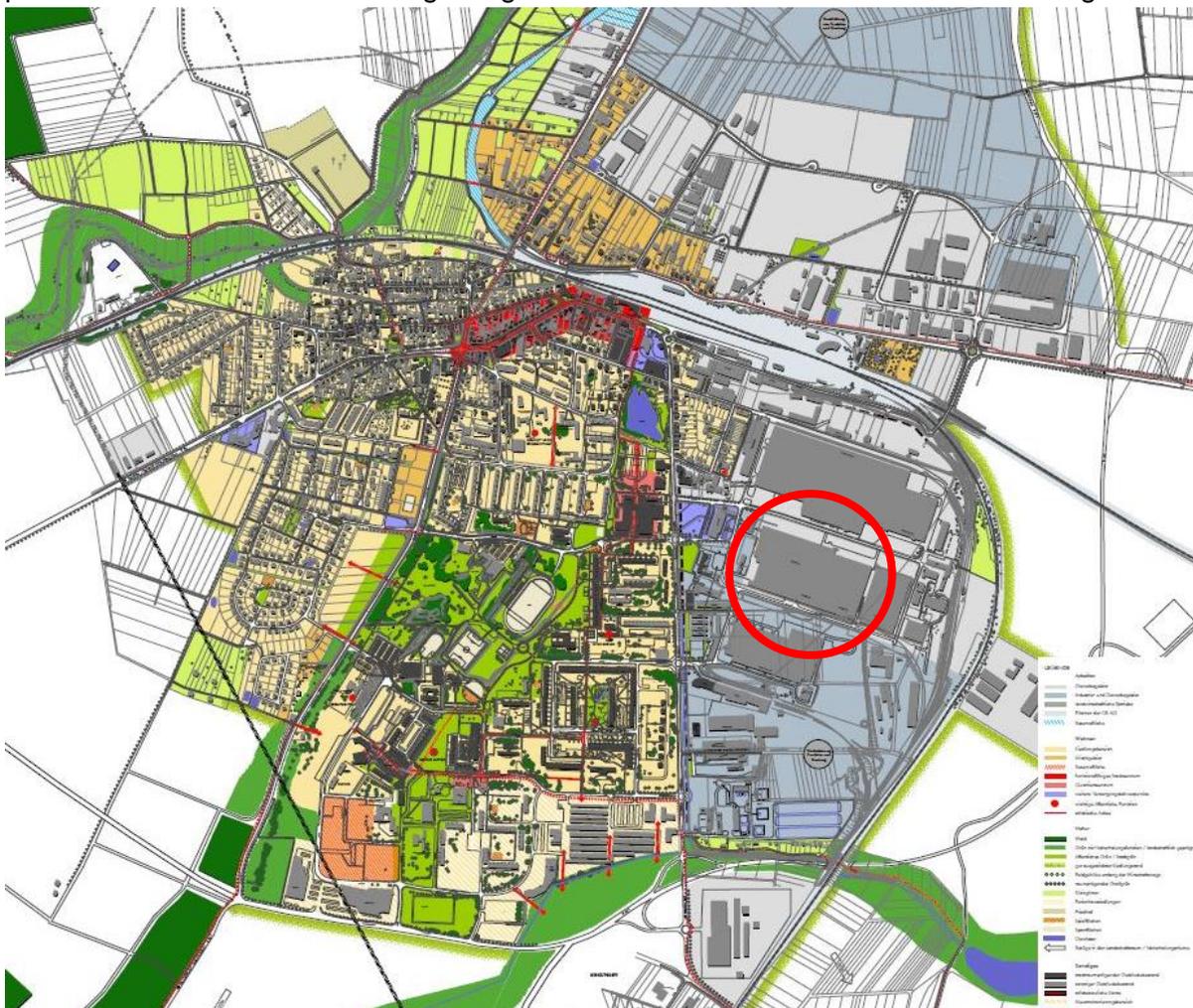
Unternehmens- und Kommunalberatung mbH) lassen sich für die Planung folgende relevante Entwicklungstendenzen herauslesen:

Die allgemeine Strukturverschiebung zu Gunsten der Großflächen Verkaufspotentiale entstehen lassen (vgl. S.27). Des Weiteren ist die Einzelhandelszentralität für ein Mittelzentrum auf einem hohen Niveau, allerdings in einigen Sortimentbereichen mit Zentralitätsdefiziten (vgl. S.27).

Darüber hinaus wird festgestellt, dass die strukturellen Defizite auf eine zu geringe innerstädtische Verkaufsfläche, Angebotsdefiziten in den Zentren, sowie der hohen Zahl an Nahversorgern mit ungünstigem Flächenzuschnitt zurückzuführen sind. (vgl. S.27). Das EHK begründet den Entwicklungsrahmen der Verkaufsfläche auf bis 5.300 m² bis 2020 (Stand: 2013) zu begrenzen und die Sortimentlücken möglichst auszugleichen (vgl. S. 28). Bereits geplante Flächen sind hiervon abzuziehen. Die Strategieempfehlung für den Einzelhandel beinhaltet differenzierte Profilierung der Einzelhandelsstandorte und eine Konzentration der Zentrenentwicklung. Die städtischen Zentren sollen verstärkt werden (vgl. S. 28). Weiterhin wird ein Ergänzungsstandort definiert, in welchem großflächigen Einzelhandel als Zentralitätsergänzung fungieren sollen. Das Gebiet an der Birkunger Straße / Siemensstraße mit großmaßstäblichen Fachmarktnutzungen und insgesamt 7.400 m² Verkaufsfläche.

Eine Fortschreibung des EHK 2013/2014 durch das Büro Dr. Lademann & Partner ist momentan in Bearbeitung und wird nach Abschluss dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.

Das Planungsgebiet des Vorhabens an der Boschstraße würde den Flächenanspruch gerecht werden und noch mehr Möglichkeiten bieten. Dies würde auch das Interesse nach einem weiteren publikumsintensiven Flächen begünstigen wie z.B. ein Hotel und weitere Freizeitangebote.

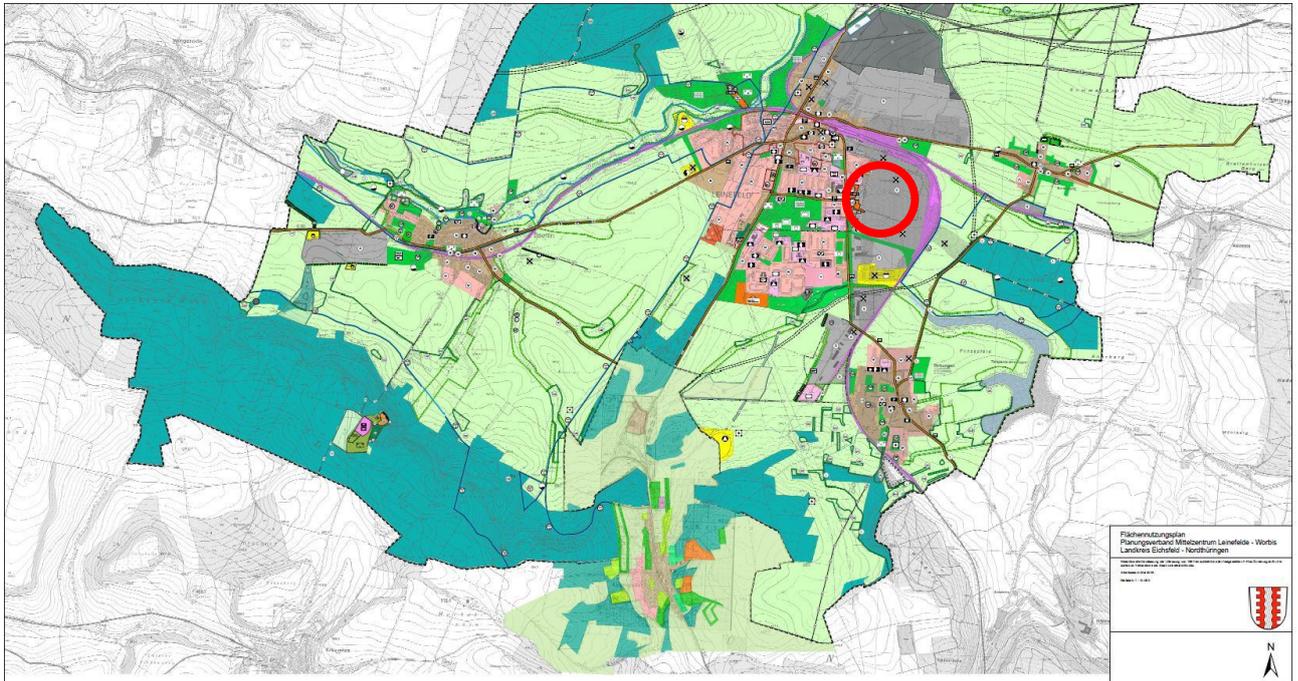


Stadtentwicklungskonzept, Zielplan, Stadtteil Leinefelde, mit Plangebiet (roter Kreis)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde mit dem Stand Mai 2023 fortgeschrieben

Das Plangebiet liegt gegenwärtig in einem Gewerbegebiet gem. Flächennutzungsplan.



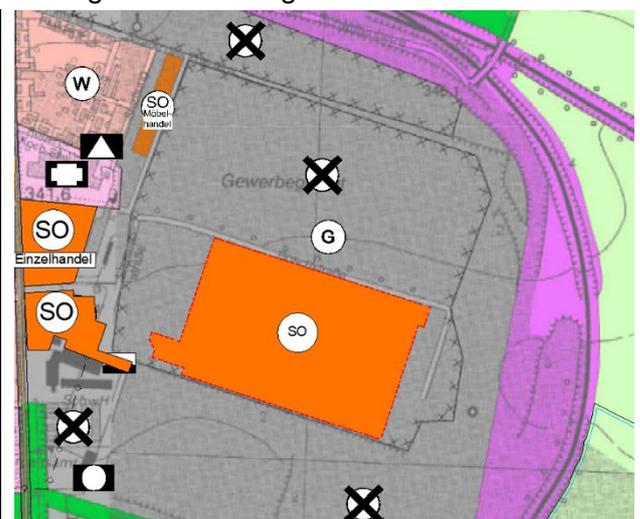
Flächennutzungsplan, Leinefelde-Worbis (Blatt Süd) Stand Mai 2023, mit Plangebiet (roter Kreis)

Für die geplante Nutzungen zu einem Sondergebiet „Multifunktionshalle“ ist die Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes, zudem ist die Gebäudehülle (Halle 2) bereits für das geplante Vorhaben vorhanden. Die Stadt Leinefelde-Worbis sieht hierbei ein Verfahrensablauf gem. § 13a BauGB vor, hierzu wird der Flächennutzungsplan zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele im Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes parallel geändert.

Der Teilausschnitt des Flächennutzungsplanes in der Gegenüberstellung:



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes
Stand (Mai 2023)



Ausschnitt des Flächennutzungsplanes
mit Geltungsbereich VB-Plan Nr. 165
Sondergebiet „Multifunktionshalle“

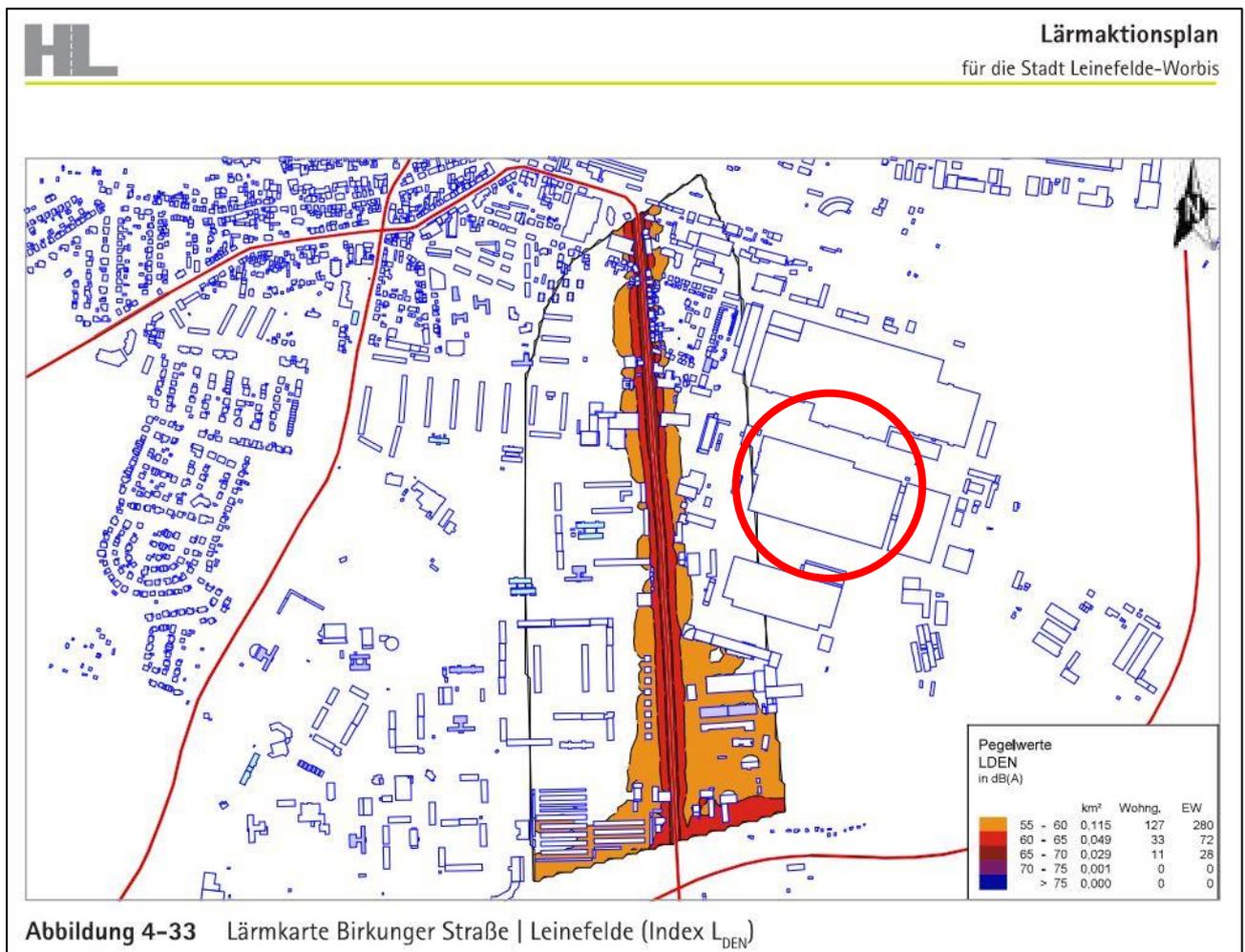
Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle“ Boschstraße liegt zurzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

Im Anschlussbereich zur Siemensstraße im Südwesten wird ein Teilbereich (ca. 1.273 m²) durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Vorm Paffenstieg“ überlagert. In dem überlagerten Bereich gelten die Festsetzungen des VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle“ Boschstraße fortan.

Lärmaktionsplan für die Stadt Leinefelde-Worbis

Gemäß des Lärmaktionsplans für die Stadt Leinefelde-Worbis von 2020 lässt sich aussagen, dass für das geplante Gebiet an der Boschstraße von dem angrenzendem Untersuchungsgebiet Birkunger Straße keine Beeinträchtigung auf das geplante Vorhaben zu erwarten ist.



Lärmaktionsplan, Bestandanalyse (Lärmkartierung) mit Plangebiet (roter Kreis)

Landesgartenschau Thüringen 2025

Die Stadt Leinefelde-Worbis wird die Landesgarten Thüringen 2025 ausrichten.

Es ist zu erwarten, dass neben den überplanten Flächen der Gartenschau auch positive Effekte auf die Gesamtstadt und das Plangebiet strahlen und sich über die Dauer der Schau hinaus anhaltend werden.

PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Ziele der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt in dem bestehenden Hallenkomplex eine Transformation zu einer Multifunktionshalle zu vollziehen, hierbei sind differenzierte Nutzungskonzepte erarbeitet worden, welche die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. (Anlage VuE)

Die geplanten Nutzungsanpassungen wurden in einem Gesamtkonzept eingearbeitet, um den erforderlichen Rahmen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzubilden.

Hierbei bildet die Nutzung eines Beherbergungsbetriebes (Hotel), welche im Zuge der Landesgartenschau 2025 in der Stadt in Betrieb gehen soll einen wichtigen Entwicklungsbaustein. ergänzenden sollen in dem Hallenkonzept Freizeitaktivitäten stattfinden können, sowie die Räumlichkeiten für eine Markthalle vorbereitet werden.

Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist in dem Plangebiet zurzeit ein Gewerbegebiet aus. Die Änderungen des Plangebietes wird der neuen Planungsrealität angepasst, sodass parallel der Flächennutzungsplan geändert wird.

Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag)

Der Vorhabenträger und die Stadt Leinefelde-Worbis wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages die Entwicklungsziele für den Geltungsbereich gemeinsam vereinbaren.

Schallschutz (Auszug Schallschutzgutachten Akustikbüro Göttingen)

Das Schallschutzgutachten hat aufgezeigt, dass die schutzbedürftigen Räume allein für die geplanten Hotelzimmer im EG, Konzeptbereich VEP (22 bis 26), zu berücksichtigen sind und ansonsten die Bestands-Büronutzungen (tagsüber) der Firma Hunold Ladenbau.

Aufzug Schallpegel Karte

Büronutzung Bestand (28) / Hunold Ladenbau / Stand 06/2023



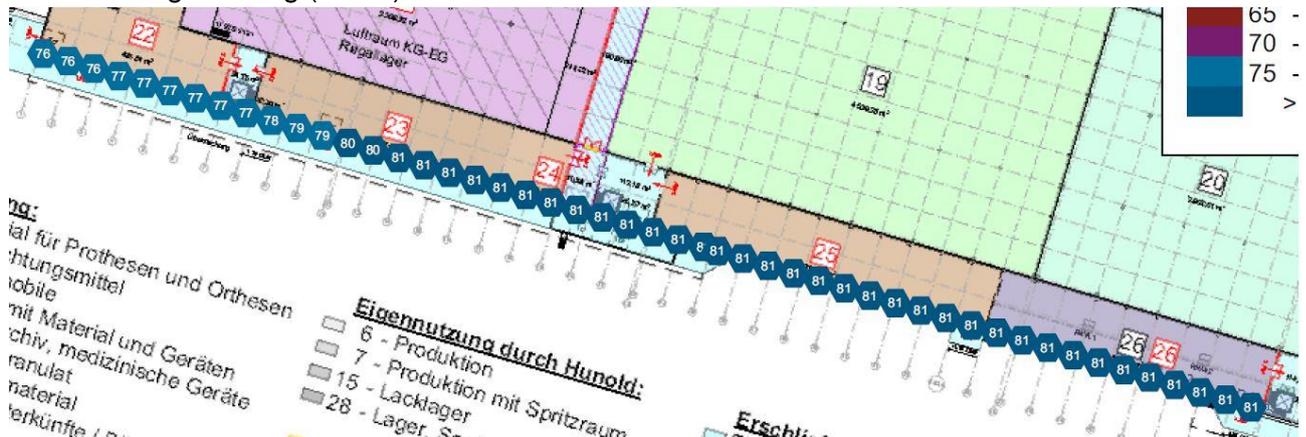
Auszug aus Planstand VEP Rücken und Partner, Eintragung Schallpegel Akustikbüro Göttingen

Hinweise Akustikbüro Göttingen (Auszug):

„Für die bereits genehmigten Büroräume zum Betrieb Ladenbau Hunold bzw. dort für den Bereich EG und 1. OG, Achse 37 bis 56, gilt als maßgeblicher Außenlärmpegel 70 dB(A).“

Aufzug Schallpegel Karte

Hotelnutzung Planung (22-26) / Stand 06/2023



Auszug aus Planstand VEP Rücken und Partner, Eintragung Schallpegel Akustikbüro Göttingen
Hinweise Akustikbüro Göttingen (Auszug):

„Für die geplanten Hotelzimmern (EG, Konzeptbereich 22 bis 26) gilt als maßgeblicher Außenlärmpegel 81 dB(A). Die Schlafräume sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt wird. Werden sogenannte Hamburger Hafen-City-Fenster eingesetzt, so ist der Nachweis für den teilgeöffneten Zustand zu führen (gekippt geöffnete Fenster).“

Die Ergebnisse wurden im Rahmen der textlichen Festsetzung eingearbeitete:

- > 1. Art der baulichen Nutzung und
- > 7. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Die Schalldämmwerte der Außenbauteile sind im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Nachweise müssen zeigen, dass die ermittelte Schallpegelbereiche (Akustikbüro Göttingen) mit den errechneten baulichen Maßnahmen (Schalldämmung) den erforderlichen Immissionsschutz erreichen werden und die geplante Nutzung somit genehmigungsfähig ist.

Textliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, das im Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt wurde. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung orientieren sich an dem Entwicklungskonzept des Vorhabenträgers.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Form eines durch Baugrenzen definierten Baufeldes und dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Figur, wobei diese Festsetzung bewusst einen gewissen, eingeschränkten Spielraum für architektonische und gestalterische Details eröffnet.

Die Baugrenzen sind hierbei im Sinne der vorausschauenden Vermeidung unnötiger späterer Änderungserfordernisse geringfügig weiter gefasst, als die Gebäudekubatur nach dem Konzeptstand. Es wurde bewusst auf Festlegung von Feingliederung der Fassade verzichtet, da das Konzept sich im Wesentlichen auf eine Multifunktionale Nutzung abstellt.

Weiterhin gibt es im direkten Umfeld des Geltungsbereiches kein städtebaulicher Kontext, welcher den Anlass vertiefender regulierender Gestaltungsprinzipien festzulegen – begründet.

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB:

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplan stimmt mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“ Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde überein.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB | § 1 (3) BauNVO)

SO - Sondergebiet „Multifunktionshalle“ (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von verschiedenen Nutzungen zur Transformation des Gebäudes und Ergänzung der Bedarfe in der Stadt in einem bestehenden Hallenkomplex zu einer „Multifunktionshalle“.

Im Sondergebiet sind zulässig:

- o Gewerbebetriebe aller Art
- o Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- o Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- o Anlagen für sportliche Zwecke
- o Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- o großflächigen Einzelhandel und Gastronomie
- o Beherbergungsbetriebe mit einer maximalen Aufenthaltsdauer der Gäste von 14 Tagen.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- o Wohnungen für Betriebsangehörige
- o Einrichtungen zur Kinderbetreuung

Voraussetzung ist der Nachweis zur Einhaltung des Immissionsschutzes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

wird mit einer maximalen Grundfläche von 55.000 m² festgesetzt.

Folgende Überschreitungen sind zulässig bei:

- o Ausdehnung der Gebäudehülle bei energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen
- o Erweiterung der Grundfläche bei Ergänzungen von Treppenhäusern und Rampen zur Sicherung und Verbesserung der inneren Gebäudeerschließung.
- o Stellplätze mit ihren Zufahrten
- o Flächen zur Andienung und Anlieferung

- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
- Aufstellflächen für max. drei Werbepylone außerhalb der Baugrenze

2.2 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Bauhöhe ist im Plan festgesetzt (Hmax) und bestimmt den obersten Punkt der Dachabdichtung in dem abgegrenzten Bereich.

Die Höhe kann durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m überschritten werden, dabei ist ein Abstand zur Außenwand von min. 3,0 m einzuhalten.

Die Belegung der Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen ist zulässig, die Module dürfen über die äußeren Gebäuderand nicht hinausragen.

Der Bezugspunkt der Höhe ist die Oberkante des fertigen Bodens im Erdgeschoss (OKFFB EG Gebäudebestand) = 340,08 m üNN

Die Errichtung von Werbepylone wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m zulässig. Die maximale Gebäudeausdehnung ist durch die Baugrenze definiert

4. Abstandsflächen (§6 Thüringer Bauordnung (ThürBO))

Der Mindestabstand zur Nachbargrenze von 3 m muss eingehalten werden, ausgenommen sind die Gebäudeanschlüsse an der Ostseite zum Flurstück 52/271 (Halle 3)

Eine Grenzbebauung ist hierbei zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)

4.1 Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer und untergeordnete Bauteile ist nur bis zu einer Tiefe von 3 Metern zulässig, Rampenanlagen für die Andienung und Gebäudeerschließung können gem. 2.1 auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4, 9 BauGB)

5.1 Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen und zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Baudurchführung

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

6.2 Freiflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Freiflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend den Artenlisten zu verwenden.

6.3 Artenliste für die Freiflächengestaltung:

Bäume 1. Ordnung, in Sorten:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Castanea sativa - Esskastanie

Celtis australis - Südlicher Zürgelbaum

Quercus cerris - Zerreiche

Quercus frainetto - Ungarische Eiche

Tilia cordata - Winterlinde

Ulmus Hybriden - Ulme-Hybride

Bäume 2. Ordnung, in Sorten:

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer monspessulanum - Burgen-Ahorn

Aesculus x carnea - Rote Rosskastanie

Fraxinus ornus - Blumenesche

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Sorbus aria - Schwedische Mehlbeere

Tilia tomentosa - Silber-Linde

Sträucher, in Sorten:

Berberis vulgaris - Gewöhnliche Berberitze

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Gew. Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Ligustrum vulgare - Gew. Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa canina - Hunds-Rose

Rosa pimpinellifolia - Bibernell-Rose

Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

7. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1. Passiver baulicher Schallschutz

An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen resultierenden Außenlärmpegel, gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der schutzbedürftigen Räume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweiligen gültigen Fassung erfüllt werden.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 88 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachdeckung und Fassadengestaltung

Glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig.

2.1 Werbeanlagen sind an der Fassade zulässig.

2.2 Auf dem Grundstück können bis zur drei Werbepylone errichtet werden.

2.3 die Höhe solcher Anlagen wird auf eine maximale Höhe ab Geländeoberfläche von + 12 m begrenzt.

Werbeanlagen sind im Rahmen der Bauantragsstellung mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Vorprüfung UVP gem. Anlage 1

Auswirkungen auf die Umwelt

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“, die Anforderungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch erfüllt.

Ergänzend ist festzustellen, dass die angestrebte bauliche Entwicklung im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Gebäudesubstanz stattfinden wird. Das Gebiet ist voll erschlossen und es bedarf nach heutigem Kenntnisstand keiner weiteren öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen im Bereich Verkehr und Stadttechnik.

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Durch die Ergänzung verschiedener Nutzungen wird die neue Multifunktionshalle für die Schaffungen von neuen Arbeitsplätzen beitragen und das gesamte Umfeld aufwerten.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Entwicklungskosten für die geplante Multifunktionshalle wird von dem Vorhabenträger getragen.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in der Sitzung am 05.12.2022 den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2022 im Amtsblatt Nr. 29/2022 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____ zur Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB vom _____ bis zum _____ öffentlich ausgelegt

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen der Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom _____ bis _____ sowie am _____ im Amtsblatt Nr. xx/2023 der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden.

4. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am _____ geprüft und abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

5. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 wurde durch den Stadtrat Leinefelde-Worbis gem. § 10 BauGB am _____ als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

7. Ausfertigung

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“, Leinefelde-Worbis, OT Leinefelde wird hiermit ausgefertigt.

8. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Stadt Leinefelde-Worbis vom _____ bis _____, sowie am _____ im Amtsblatt Nr. _____ der Stadt Leinefelde-Worbis bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

HINWEISE

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Leinefelde-Worbis.

2. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen

3. Zurzeit sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplans bekannt. Sollten während der Realisierung des Vorhaben Verdachtsmomente bekannt werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen und die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. (§ 2 Abs. 1 ThürBodSchG)

4. Artenschutz, Entnahme von Gehölzen

Es gelten die artenschutzrechtlichen Verbote gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gehölze dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar entfernt oder stark zurückgeschnitten werden. Unmittelbar vor Beginn der Gehölzarbeiten ist auf Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu überprüfen. Dies gilt auch für den Abriss von Gebäuden. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Bodenschutz

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden („Mutterboden“) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

6. Rechtsvorschriften und DIN -Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Vorschriften und Rechtsvorschriften liegen bei der Stadt Leinefelde-Worbis im Fachgebiet Planung & Entwicklung vor und können dort im Rathaus Wasserturm, Leinefelde, Bahnhofstraße 43, 37327 Leinefelde-Worbis zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

7. Kampfmittelrückstände

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges. Daher ist mit Kampfmittelrückständen zu rechnen. Bei Baumaßnahmen sind die Flächen vorab durch entsprechende Sondierungen zu überprüfen.

8. Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag)

Der Vorhabenträger und die Stadt Leinefelde-Worbis wird im Rahmen eines Durchführungsvertrages die Entwicklungsziele für den Geltungsbereich gemeinsam vereinbaren.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 10.09.2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 14.06.2021
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 14.06.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der 18.08.2021
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 18.08.2021
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
in der Fassung vom 23.11.2020
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
in der Fassung vom 23.03.2021
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatSchG)
in der Fassung vom 30.07.2019

Sonstige Grundlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplanung
(Rücken & Partner, Stand 24.01.2023)
- Landesentwicklungsprogramm 2025
(Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Stand 15.05.2014)
- Regionalplan Nordthüringen
(Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, Stand 27.06.2012)
- Ergebnisbericht der Einzelhandelsituation in Thüringen
(GMA, Stand 11.12.2018)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030
(GRAS Gruppe Architektur & Stadtplanung, Stand Juni 2015)
- Lärmaktionsplan 2020
(HL Ingenieurgesellschaft, Stand 20.10.2022)

ANLAGEN

Vorprüfung UVP Anlage 1

Rücken & Partner, Stand 04/2023

Änderung FNP

ELF20 Architektur und Stadtplanung, Stand 15.06.2023

Schallschutzgutachten

Akustikbüro Göttingen, Stand 15.06.2023

Vorhaben- und Erschließungsplanung

Rücken & Partner, Stand 23.05.2023 (Lageplan, Grundrisse: UG, EG, 1. OG, 2.OG)