

## Städtebauliches Konzept für die Nachnutzung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann eine Festlegung der künftigen Nutzung im Untersuchungsgebiet nicht erfolgen. Die nachfolgenden städtebaulichen Konzepte versuchen daher, Standortpotenziale für unterschiedliche Nutzungen zu überprüfen als Grundlage für weitergehende Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit und Vermarktung der Flächenangebote.

Grundsätzliche Nutzungseignung ist aufgrund der Lage sowohl für Wohnen als auch kleinere oder mittleres Gewerbe gegeben, sofern keine starke Abhängigkeit von Laufkundschaft gegeben ist. Dabei wird grundsätzlich von einer 2 bis maximal 3-geschossigen Bebauung (im Falle von gewerblicher Nutzung von Hallen mit einer entsprechenden Höhenentwicklung) ausgegangen, die eine sinnvolle Abstufung der baulichen Dichte zum Siedlungsrand und zum

Einkaufsbereich darstellt. Eher fraglich erscheint trotz der verfügbaren Flächen und der Nähe zu vorhandenem großflächigen Einzelhandel die Ansiedlung eines weiteren größeren Marktes, da durch den Bau der A 38 und der Ortsumgehungen ein deutlich attraktiverer Standort im Norden von Leinefelde entstehen wird. Dennoch wird auch diese Möglichkeit in Bezug auf die städtebauliche Einordnung untersucht.

Architekturbeispiel: Verwaltungsgebäude des Trinkwasser-Zweckverbandes in Leinefelde

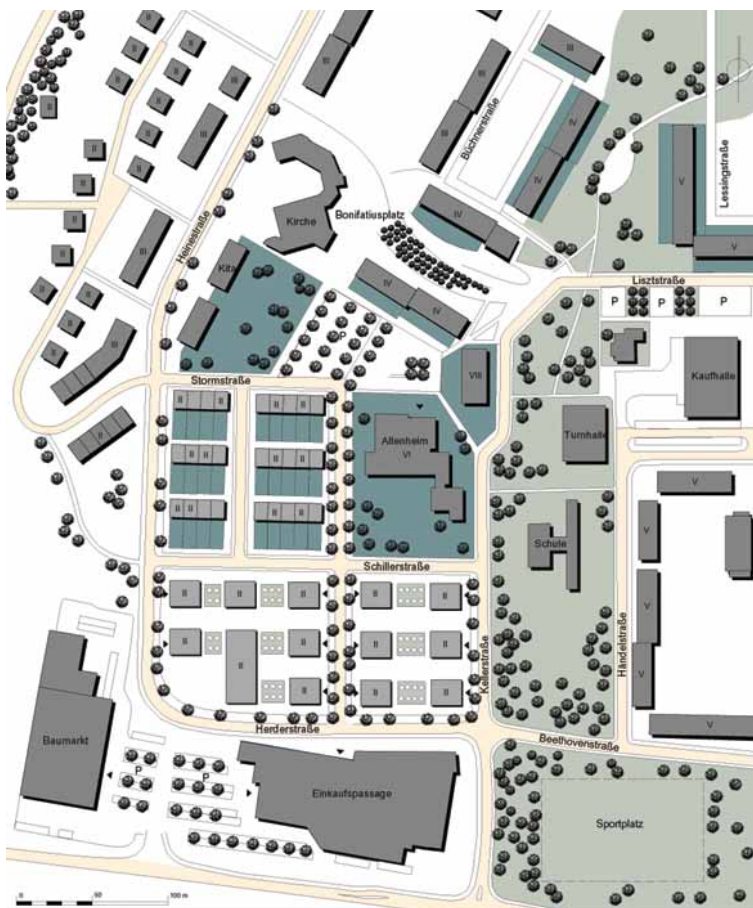




### Konzept 1a

Schwerpunkt der Nachnutzung ist Einzelhandel und nicht emittierendes Gewerbe. Dabei kann im südwestlichen Bereich auch ein großflächiger Einzelhandel in Ergänzung zu den bestehenden Märkten angesiedelt werden.

Das Erschließungsnetz wird durch die Ergänzung der vorhandenen Trassen durchlässiger und kleinmaschiger gestaltet, so dass auch kleinere Parzellen gebildet werden können. Damit können die vorhandenen Hauptleitungen der Infrastruktur weitergenutzt werden.



### Konzept 1b

Bei einer stärkeren Nachfrage nach Reihenhäusern können bei gleicher Erschließungsstruktur wie in Konzept 1a im nördlichen Bereich bis zu 27 Reihenhäuser errichtet werden. Dies kann in Abrundung zu der geplanten Bebauung im Baugebiet Heinesstraße die Verflechtung der Südstadt mit dem Baugebiet „In den Oeken“ verbessern. Zur Vermeidung von Nutzungsbeeinträchtigungen für das neu geplante Wohngebiet ist dann aber ein großflächiger Einzelhandel im südwestlichen Bereich auszuschließen. Hier sind dann weitere Entwicklungsmöglichkeiten für nicht emittierendes Gewerbe, ggf. auch durchmischt mit Wohnnutzung anzusiedeln.

### Konzept 2a:

Bei einer Intensivierung der fußläufigen Anbindung an den Kernbereich der Südstadt erscheint die Ansiedlung eines eng verflochtenen Nutzungsgemenges von Wohnen und Arbeiten aussichtsreich. In dieser Alternative wird das bestehende Straßennetz ergänzt, wobei eine diagonale Verbindung zwischen dem Bonifatiusplatz und dem zentralen Eingangsbereich zwischen Baumarkt und Einkaufspassage diesen Bereich auch für die Nahversorgung aufwertet.

Dieses Konzept eröffnet dem Altenheim die Möglichkeit zu einer Erweiterung der Freiflächen, ggf. sind hier auch bauliche Ergänzungen wie z.B. ein Altenklub an der neuen Diagonalen vorstellbar.



### Konzept 2b

Bei gleicher Erschließungsstruktur wie Konzept 2a kann auch hier – analog zum Konzept 1b – im nordwestlichen Teil eine reine Wohnnutzung in Form von Reihenhäusern die bauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet Heinestraße abrunden.



verdichtete Eigenheime

Einzelbetriebe mit Wohnung des Inhabers

Mischnutzung: Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen

großflächiger Einzelhandel

Zusammenfassende Bewertung	Konzept 1a		Konzept 1b		Konzept 2a		Konzept 2b	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	38 000	100	38 000	100	38 000	100	38 000	100
Verkehrserweiterung	9 750	25,7	9 750	25,7	11 550	30,3	11 550	30,4
Erweiterung Altenheim	0		0		1 850	4,9	1 850	4,9
Wohnen	0		10 650	28	0		4 400	11,6
Gewerbe großflächig	10 250	27,8	0		0		0	
Gewerbe kleinflächig bzw. Mischnutzung	18 000	47,4	17 600	46,3	24 600	64,7	20 200	53,2

Der Standort bietet interessante Potenziale für unterschiedliche Nutzungen und Nutzungsgemenge, die auf der Grundlage des vorhandenen Erschließungsnetzes und entsprechender Ergänzungen stufenweise und flexibel entwickelt werden können. In ihrer städtebaulichen Einordnung erscheinen die dargestellten Entwicklungskonzepte als gleichwertig.

Es erscheint sinnvoll, in einem nächsten Arbeitsschritt die organisatorischen Rahmenbedingungen für die Flächenkonversion zu konkretisieren und die Identifikation konkreter Nachfrager und Investoren voranzutreiben, um dann abschließende Entscheidungen über die Entwicklungsziele zu treffen. Diese sind dann durch die Aufstellung eines Bebauungsplan planungsrechtlich

abzusichern. Dabei erscheint es sinnvoll, durch eine Satzung Rahmenbedingungen der Gestaltung festzulegen, um durch ein hochwertiges Erscheinungsbild des Gebiets und der Gebäude die Adresse zu profilieren und damit die Vermarktungschancen zu verbessern.