

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB-Plan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“

Stadt Leinefelde-Worbis, Ortsteil Leinefelde

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	2
2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebiets	3
3. Merkmale des Bebauungsplans	5
4. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	9
5. Zusammenfassende Beurteilung	13

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

Bearbeitung
Rücken & Partner GmbH
Industriestraße 26 a
49716 Meppen

1. Anlass

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 mit

- Einzelhandel / gem. städtebaulichen Durchführungsvertrag
- 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 erzeugte/r Strom und Wärme, sowie sonstige alternative Energiequellen, wie Eisspeicher, 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.

Aufgrund der innerhalb des VB-Plans Nr. 165 festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche Gebäude von ca. 43.000 m² ist gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für B-Pläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). In dieser Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gem. Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere in Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen

2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebiets

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

Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen: max. 55.000 m²

Größe Bestandsgebäude ca. 43.000 m²

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des VB-Plans Nr. 165

„Multifunktionshalle Boschstraße“ ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan (Abb. 1) ersichtlich.

Abbildung 1: Übersichtsplan räumlicher Geltungsbereich VB-Plan Nr. 165 (ohne Maßstab)



Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit:

3. Merkmale des Bebauungsplans			Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
insbesondere in Bezug auf				
3.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Vorprüfungsrelevante Punkte des Bebauungsplans sind: <ul style="list-style-type: none"> • Das Vorhaben überschreitet den zutreffenden oberen Prüfwert von 70.000 m² i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO. • Eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. Anlage 2 UVPG wurde für den VB-Plan Nr. 165 durchgeführt. Ergebnis dieser Vorprüfung ist, dass die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. • Eine Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant. Die GRZ-Werte sollen nicht überschritten werden. • Weitere vorprüfungsrelevante Punkte des VB-Plans Nr. 165 sind nicht bekannt. 		×

<p>3.2</p>	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;</p>	<p>Der VB-Plan Nr. 165 wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (z.B. Regionalplan, Flächennutzungsplan).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit Rechtskraft der 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Leinefelde-Worbis wird der VB-Plan 165 an den Flächennutzungsplan angepasst. Zuvor war ein Gewerbegebiet ausgewiesen, welches durch ein Sondergebiet ersetzt wird, dessen Schwerpunkt in der gewerblichen Nutzung liegt. • Der Regionalplan Nordthüringen führt Leinefelde-Worbis als regional bedeutsamer Tourismusort auf. Das Nutzungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Hotelnutzung, Gastronomie und diverse Freizeitangebote vor. • Das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) weist Leinefelde als Mittelzentrum aus. Dies bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort zu Teil wird. • Durch den VB-Plan Nr. 165 werden keine Auswirkungen 		<p>×</p>
------------	---	---	--	----------

		auf übergeordnete Pläne und Programme bewirkt.		
3.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet unterliegt langjährigen der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplans im Hinblick auf umweltbezogene Erwägungen wird aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes, der vorliegenden Bebauung und hohen Versiegelung des Plangebietes (GRZ bis 1,0 vorhanden) als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch Bebauung und Versiegelung (GRZ bis 1,0) überformt und von nachrangiger Bedeutung. 		×

		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch den neuen VB-Plan Nr.165 nicht zu erwarten. Aufgrund von Veränderungen hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann es zu Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Grenz- / Richtwerte in Bezug auf die Lärmbelastung kommen. Eine Zunahme / Erhöhung der Lärmbelastung ist jedoch nicht geplant. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. 		×
		<ul style="list-style-type: none"> • Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insb. der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist. 		×
3.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none"> • Durch den VB-Plan Nr. 165 werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet. 		×

3.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des VB-Plans Nr. 165. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften. 		X
4. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf			Umweltauswirkungen	Voraussichtliche erhebliche
4.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Gebietes. 		X
4.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> • Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung. 		X

<p>4.3</p>	<p>die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Da sich die Nutzungsart nur unwesentlich gegenüber der bereits vorhandenen baulichen Strukturen ändert, sind durch die Neuauflistung des VB-Plans Nr. 165 keinerlei zusätzliche Umweltrisiken, einschließlich Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten, die über das bereits vorhandene Maß hinausreichen. • Es besteht allerdings bei Erdarbeiten, Baumfällarbeiten oder sonstigen baulichen Tätigkeiten das theoretische Risiko einer Verletzung oder Tötung streng geschützter Tierarten bzw. streng geschützter europäischer Vogelarten. Dies kann jedoch durch artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen, wie zum Beispiel den Verbot von Baumfällungen in der Brutzeit, vermieden werden. Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass dieses Risiko im Rahmen von Abbruch- und Fällgenehmigungen auch ohne Bebauungsplanverfahren besteht. Es besteht daher keine höhere Gefährdung. 	<p>x</p>	
------------	--	---	----------	--

4.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> Der VB-Plan Nr. 165 bezieht sich auf den in Kap. 2 beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. 		×
4.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	<ul style="list-style-type: none"> Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für die vorgenannten Merkmale. Eine zusätzliche Versiegelung bzw. Erhöhung der GRZ-Werte ist nicht geplant. 		×
4.6	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete			
4.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen		×
4.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	Nicht betroffen		x
4.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen		x
4.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen		x

4.6.5	Geschützte Biotop (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen		×
4.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heil- quellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungs- gebiete (gem. § 76 WHG)	Nicht betroffen		×
4.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht betroffen		×
4.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Plangebiet liegt im Mittelzentrum Leinefelde-Worbis und außerhalb der Innenstadt und nahe des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Leinefelde (gem. Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030). Auswirkungen auf andere Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte sind durch die Planung nicht zu erwarten.		×

4.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Die im Plangebiet befindlichen Denkmäler sind durch Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Leinefelde-Worbis geschützt. Veränderungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ungeachtet dessen ist eine Beteiligung des Amtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leinefelde-Worbis am Planverfahren vorgesehen.		×
-------	--	---	--	---

5. Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 165 „Multifunktionshalle Boschstraße“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich