

Stadt Leinefelde-Worbis Ortsteil Leinefelde

Begründung zur
1. Änderung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 51
Sondergebiet „Discounter/Aldi“

Entwurf
26.05.2019

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Rechtliche Grundlagen	3
2. Verfahrensstand	4
3. Anlass der Planung	4
4. Wahl des Bauleitplanverfahrens	5
5. Vorhabenträger	5
6. Übergeordnete Planungen und Maßnahmen	6
7. Örtliche Verhältnisse, Räumlicher Geltungsbereich	7
8. Umweltverträglichkeit	7
9. Grünordnung	8
10. Erschließung/Ver- und Entsorgungsflächen	8
10.1 Abwasser	8
10.2 Wasserversorgung	9
10.3 Stromversorgung	9
10.4 Gasversorgung	9
10.5 Fernmeldeanschluss	9
10.6 Abfallversorgung	9
11. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
11.1 Art der baulichen Nutzung	9
11.2 Maß der baulichen Nutzung	10
11.3 Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen	10
11.4 Verkehrsflächen	10
11.5 Immissionsschutz	10
11.6 Leitungsrecht	11
12. Hinweise	11
13. Durchführungsvertrag	12

1. Rechtliche Grundlagen in der zurzeit gültigen Fassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Raumordnungsgesetz (ROG)
5. Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürPIG)
6. Planzeichenverordnung 1990
7. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
9. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
11. Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
12. Landesentwicklungsprogramm 2025 vom Juli 2014
13. Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)
14. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
15. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 14.07.11.

2. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Leinefelde-Worbis hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VB-Plan) Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/Aldi“ im Ortsteil (OT) Leinefelde gefasst.

Die Bauleitplanung wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenfalls abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des VB-Plans Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/ALDI“ im OT Leinefelde in der Fassung vom 23.05.2019 wird mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2019 bis 02.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des VB-Planes Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/ALDI“ im OT Leinefelde werden die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.06.2019 um eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 gebeten.

3. Anlass der Planung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung gem. § 1 Abs. 8a BauGB zu berücksichtigen.

Die BGB Grundstücksgesellschaft Hertzen betreibt derzeit am Standort Birkunger Straße im Ortsteil Leinefelde einen ALDI-Markt. Der Bauherr möchte nun die vorhandene Verkaufsfläche von 1.000 m² um eine Fläche von 300 m² auf dann 1.300 m² erweitern.

Der ALDI-Markt gehört als Nahversorger mit Edeka, Lidl und Kaufland zu den wichtigsten Lebensmittelanbietern im Ortsteil Leinefelde.

Die geplante Erweiterung ist erforderlich, um den Kunden eine moderne Einkaufsstätte mit attraktiver Warenpräsentation in niedrigeren Regalen und von 1,80 m auf 2,20 m verbreiterten Gängen, bieten zu können. Mit einem neuen Raumkonzept und einer hochwertigeren Ausstattung werden Verbraucheransprüche erfüllt und so die Wettbewerbsfähigkeit gesichert. Die Erweiterung erfolgt durch einen ca. 4 m breiten Anbau an der Südseite des Gebäudes.

Da die Verkaufsfläche auf 1.300 m² erweitert werden soll, überschreitet der Markt die Schwelle der Großflächigkeit, so dass die planungsrechtliche Beurteilung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, Sondergebiet für den Einzelhandel, zu erfolgen hat.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² kann davon ausgegangen werden, dass relevante Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung eintreten können. Dies gilt auch, wie in diesem Fall bei Erweiterung der Verkaufsfläche, da die Erweiterung nicht für sich betrachtet wird, sondern das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss.

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 überlagert mit seinen Flächen Bereiche des derzeit rechtskräftigen VB-Planes Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/Aldi“. In den überlagerten Bereichen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des VB-Planes Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/ALDI“.

4. Wahl des Bauleitplanverfahrens

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Das beschleunigte Verfahren kommt hier in Betracht, weil es sich um ein baulich genutztes Gebiet innerhalb eines B-Planes handelt, der durch die 1. Änderung ersetzt wird. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Flächen befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/ALDI“ und sind demnach bereits als Sondergebiet festgesetzt.

Da die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes auf eine Fläche von insgesamt max. 1.300 m² erweitert werden soll, ist gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der Geltungsbereich der geplanten Siedlungsentwicklung dieses VB-Planes Nr. 51 1. Änderung „Sondergebiet ALDI-Markt“ umfasst eine Größe von ca. 6.121 m².

Die zulässige Grundflächenzahl (**GRZ**) wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO für das SO auf **0,85** festgesetzt. Die Grundfläche beträgt demnach max. 5.230 m².

Die Grundflächen von angrenzenden B-Plänen, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind mitzurechnen. Entsprechend dieser Vorschrift ist die Grundfläche des Sondergebietes „Erweiterung Lidl-Markt“ von ca. 8.100 m² mitzurechnen. Damit sind die Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO kleiner als 20.000 m². Die anderen angrenzenden B-Pläne stehen nicht in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang.

Die Kriterien, unter denen die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ebenfalls ausgeschlossen werden, wie die Voraussetzungen zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, liegen ebenfalls nicht vor.

Durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird zwar der Prüfwert nach Nr. 18.6.2 des UVPG von 1.200 m² um 100 m² Geschossfläche überschritten, was jedoch keinerlei Auswirkungen auf die vorhandenen Vorhabenmerkmale nach sich zieht.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt auf bisher bereits für den Einzelhandel genutzten und versiegelten Flächen. Aus diesem Grund ist auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nicht gegeben (siehe auch Punkt 10. Umweltverträglichkeit).

Unter den zu vor genannten Bedingungen kann die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgen.

5. Vorhabenträger

BGB- Grundstücksgesellschaft Herten
BV 7421, Leinefelde, Birkunger Str. 27
Hohewardstr. 345-349
45699 Herten

Der VB-Plan wird gem. § 12 BauGB durchgeführt. Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Leinefelde-Worbis abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungskosten und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Er hat den Antrag zur Aufstellung des VB-Planes Nr. 51, 1. Änderung

Sondergebiet „Discounter/Aldi“ im Ortsteil Leinefelde gestellt. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat am 25.03.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des BauGB gefasst.

6. Übergeordnete Planungen und Maßnahmen

Regionalplan Nordthüringen (RP-N)/Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP)

Für Thüringen liegt derzeit das Landesentwicklungsprogramm 2025 (LEP) des Thüringer Ministeriums für Bau und Verkehr vom 04.Juli 2014, sowie der seit 29.10.2012 in Kraft getretene Regionalplan Nordthüringen (RP-N) der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringens vor.

Infolge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen ist am 25.03.2015 die Änderung des Regionalplanes Nordthüringen beschlossen und damit das Änderungsverfahren eingeleitet worden.

Der RP-N legt die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung für die Planungsregion als Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Ziele der Raumordnung sind die durch die zuständigen Behörden abschließend abgewogenen verbindlichen Vorgaben und Festlegungen in Raumordnungsplänen. Grundsätze der Raumordnung sind allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes in oder auf Grund von § 2 ROG als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Nr. 3 ROG).

Die Stadt Leinefelde-Worbis ist gemäß des RP-N und des LEP (**Z 2.2.9**) als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Diese Ausweisung bedeutet für die Stadt eine wichtige Funktion für Verwaltung, Dienstleistung, Versorgung sowie als Wohn- und Gewerbestandort.

Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für den Planungsverband Mittelzentrum Leinefelde-Worbis ist unter dem Aktenzeichen 210-4621.11-HIG-006/016/031/054/064/108/109 genehmigt worden und mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 15.10.1998 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich dieses Entwurfes des VB-Plans im Ortsteil Leinefelde ist in der 2. Änderung des FNP, im Änderungsbereich 2 als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen, so dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Geltungsbereich auch schon als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Die 1. Änderung ist lediglich für die Erweiterung der Verkaufsflächen von 1.000 m² auf 1.300 m² erforderlich.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK)

Der Stadt Leinefelde-Worbis liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) mit den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Leinefelde-Worbis vom Büro Dr. Lademann & Partner vom August 2013 vor. Die Stadt hat dieses EHZK mit Ratsbeschluss am 10.03.2014 verbindlich verabschiedet. Der Geltungsbereich befindet sich gemäß des EHZK im zentralitätsbildendem Ergänzungsstandort Birkunger Straße und ist hier dem überörtlichen und örtlichen Einzugsbereich gewidmet.

Die im EHZK gegebenen Maßnahmenempfehlungen für die Weiterentwicklung des Einzelhandels im Ortsteil Leinefelde empfehlen den Ergänzungsstandort aufgrund der Nähe zur Leinefelder Innenstadt nicht weiter auszubauen um die Entwicklungsmöglichkeiten dieser nicht weiter einzuschränken. Durch die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes, welche vordergründig zur Präsentation der Waren erforderlich ist, werden die Ziele des EHZK nicht beeinträchtigt. Im Übrigen entsprechen die Empfehlungen des EHZK von 2013 in einigen Teilen nicht mehr den neusten städtebaulichen Zielen der Stadt. Seit 2016 hat der Lebensmittelanbieter am Zentralen Platz geschlossen und die Stadt plant den Standort „Zentraler Platz“ nicht mehr für den Einzelhandel zu nutzen.

Ziele und Grundlagen der Siedlungsentwicklung gemäß LEP sind:

Gemäß des LEP 2025 richtet sich die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung des großflächigen Einzelhandels in den zentralen Orten an den raumordnerischen Prinzipien

- **Konzentrationsgebot**
- **Kongruenzgebot**
- **Beeinträchtigungsverbot und**
- **Integrationsgebot** aus.

Der neue ALDI-Markt ist in Bezug auf den Umfang seiner Verkaufsfläche und seines Warensortimentes darauf ausgerichtet, dass die bestehende Versorgungsfunktion in Leinefelde und dem polyzentrischen Einzugsbereich aufrecht erhalten bleibt. Die vorhandenen Versorgungsstrukturen der umliegenden Märkte werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Der ALDI-Markt ist seit vielen Jahren zentraler Bestandteil der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Leinefelde-Worbis, wo es bis 2018 eine Filiale im Ortsteil Worbis und eine im Ortsteil Leinefelde gab. Den Standort in Worbis hat der Vorhabenträger im September 2018 aufgegeben und möchte nun den Standort Leinefelde an die gewachsenen Ansprüche der Versorgungsstrukturen anpassen und nachhaltig stärken. Aus diesem Grund ist für den Markt im Ortsteil Leinefelde nun eine standortgerechte Neudimensionierung geplant, die jedoch nicht über den bisherigen Versorgungsbereich hinausgeht.

An den vorhandenen raumordnerischen/raumplanerischen Prinzipien ändert sich darum nichts, so dass die Ziele und Grundlagen der Siedlungsentwicklung gemäß LEP durch die geringe Verkaufsflächenerweiterung nicht beeinträchtigt werden.

7. Örtliche Verhältnisse, Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Leinefelde-Worbis mit ihren 11 Ortsteilen liegt im Obereichsfeld im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Harz und Hessischem Bergland.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Weser-Leine-Bergland und hier wiederum zur naturräumlichen Einheit "Eichsfelder Becken".

Der Ortsteil Leinefelde ist Straßen- und Bahnknotenpunkt. Leinefelde wird erschlossen durch die Bundesstraße L 3080, B 247 und die Autobahn A 38. Bahnverbindungen bestehen nach Göttingen, Kassel, Halle und Erfurt.

Der Geltungsbereich des VB-Planes liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes, östlich der Birkunger Straße, und ist bereits durch den ALDI-Markt erschlossen.

8. Umweltverträglichkeit

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenüber dem derzeitigen Bestand ~~sind~~ keine zusätzlichen Versiegelungen geplant.

Das Bauleitplanverfahren wird nach § 13 a des BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies ist zulässig, weil es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt also nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht für eine förmliche Umweltprüfung.

Durch das Vorhaben, bei dem lediglich eine bereits versiegelte Verkehrsfläche durch einen Anbau ersetzt wird, sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter zu erwarten. Mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens gegenüber der bisherigen Nutzung von ALDI ist auch nicht zu rechnen.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass die Änderung der Bauleitplanung keine erheblicheren Auswirkungen auf die Schutzgüter verursacht als die bisherige Nutzung. Insofern ist eine Abhandlung zur Umweltverträglichkeit nicht erforderlich.

9. Grünordnung

Die Grünflächen des Geltungsbereiches dieses VB-Planes sind entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans Nr. 51 angelegt und mit Laubbäumen und dementsprechend bepflanzt. Die Grünflächen sind zu erhalten und zu pflegen. Die Laubbäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindung für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Zum Ausgleich der bereits erfolgten Überschreitung der GRZ bis 0,85, ist die zusätzliche Versiegelung des Grundstücks (Gesamtgröße ca. 0,612 ha) von 330 m² zu kompensieren.

Da diese Kompensation nicht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers erfolgen kann, wird er eine Ersatzzahlung an die UNB des Landkreises Eichsfeld leisten. Diese wird im Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB vertraglich festgelegt.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits ver- und entsorgungstechnisch voll erschlossen. Durch die Verlagerung der Verkaufsflächen erfolgt keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Bestand.

10.1 Abwasser

Der Ortsteil Leinefelde verfügt über Regen- und Schmutzwasserkanalisationen im Trennsystem, wobei die Abwasserbeseitigungspflicht dem Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ mit Sitz in Niederorschel obliegt. Sie ist im Besitz einer den Anforderungen entsprechenden Kläranlage in Leinefelde. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die öffentliche Entwässerung im Trennsystem.

Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt über ein vorhandenes Regenrückhaltebecken (RRB 75 m³), welches das Wasser gedrosselt, mit einem max. Abfluss von 10 Liter pro Sekunde x ha, in den Regenwasserkanal abgibt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser des Gebäudes ist über den Anschlussschacht an den Kanal in der Boschstraße angeschlossen. Und wird von dort in das Klärwerk in Bernterode geleitet.

10.2 Wasserversorgung

Trinkwasser:

Zuständiger Versorgungsträger ist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Oberes Leinetal“. Die Anbindung für den Trinkwasseranschluss wurde an der Vorhandenen Versorgungsleitung DN 300AZ im Bereich der Birkunger Straße vorgenommen.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m³/h nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Sollen offene Löschwasserentnahmestellen genutzt werden, so dürfen sie nicht weiter als 300 m entfernt sein und müssen den zutreffenden DIN (14210, Löschwasserteiche, 14230 unterirdische Löschwasserbehälter bzw. 14220 Löschwasserbrunnen) entsprechen. Über die vorhandenen Hydranten können 96 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

10.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Planbereiches erfolgt aus dem Mittel- und Niederspannungsnetz der Stadtwerke Leinefelde GmbH. Das Gebäude ist bereits mit Strom versorgt.

10.4 Gasversorgung

Der Anschluss an die bestehende Gasversorgung, der Eichsfeldgas GmbH, ist generell möglich. Ein Anschluss ist jedoch nicht geplant, da gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Leinefelde-Worbis, ein Anschlusszwang besteht.

11.5 Fernmeldeanschluss

Die Anschlüsse an das öffentliche Fernsprechnetz ist durch die Telekom AG bereits sichergestellt.

10.6 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallentsorgung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1, 37308 Heilbad Heiligenstadt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

11. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

11.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter festgelegt. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt max. 1.300 m².

Sortimentsschwerpunkte: Nahrungs- und Genussmittel
Drogeriewaren, Getränke
Wasch- Putz- und Reinigungsmittel
Backwaren, abgepackte Frischfleischprodukte
aperiodische Randsortimente (wechselnde Aktionswaren)

Begründung: Diese Festsetzung ist notwendig, da durch die geplante Erweiterung des Discounter ALDI der Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 m² überschritten wird und insofern Anhaltspunkte für erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu prüfen sind.

11.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl, und die Höhe der baulichen Anlage ausreichend bestimmt.

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird das Mindest- und Höchstmaß bestimmt:

OK 6,00 m bis 10,20 m

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe ist die Oberfläche Fertigfußboden (OFF) des Marktes bestimmt (Höhenbezug HN, OFF= 342,08 m gesetzt auf $\pm 0,00$).

Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche ist die Fläche des Geltungsbereiches maßgebend. Die Grundflächenzahl wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,85 festgesetzt.

Für die Berechnung der Grundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile anzusetzen. Es ist die max. Fläche durch senkrechte Projektion aller Geschosse auf eine waagerechte Ebene zu ermitteln. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt.

Begründung: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an den vorhandenen Markt incl. der Freiflächen getroffen. Der Überschreitung der GRZ – Obergrenze von 0,8 wird durch grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen. Die Überschreitung ist erforderlich, weil die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO). Die Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sind eingehalten.

11.3 Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Planbereich ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist eine Gebäudelänge von max. 66 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster mit Baugrenzen festgesetzt, um weiterhin eine Einschränkung für die bebaubaren Flächen zu geben.

11.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

private Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung:

- verkehrsberuhigter Bereich, Fußgänger, Stellplätze

Begründung: An der Anbindung des Marktes wird sich nichts verändern. Die gesamten Verkehrsflächen des Privatgrundstücks des Vorhabenträgers sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für den verkehrsberuhigten Bereich festgesetzt. Es handelt sich hier um die Verkehrsflächen für Fahr- und Fußgängerverkehr (Mischverkehrsfläche), um die Stellplätze sowie den Fußgängerbereich.

11.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der Schalltechnischen Begutachtung für den rechtsgültigen B-Plan Nr. 51 vom März 2006 sind die Immissionsrichtwerte tags und nachts an allen Nachweisorten sicher eingehalten. Alle Beurteilungspegel liegen um 6 dB(A) und mehr unter den Tag- und Nachtimmissionsrichtwerten von 65/50 dB(A) im Gewerbegebiet, 60/45 dB(A) im Mischgebiet bzw. 55/40 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet.

11.6 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit einem Leitungsrecht belegt, welche zugunsten des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Eichsfelder Kessel“ festgesetzt ist.

12. Hinweise

Abfallrecht/Bodenschutz:

Die Vorschriften des § 1a Abs. 2 und § 202 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen sind zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes nach § 4 (2) BodSchG und die DIN 19731 und 18915 wird hingewiesen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine dem Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) erfassten altlastverdächtigen Flächen i.S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Ergeben sich ggf. im Rahmen von Änderungsmaßnahmen der vorh. Bebauung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter Bodenveränderungen bzw. sonstiger Altlasten, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld anzuzeigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Denkmalschutz/Bodenfunde:

Kulturdenkmale gemäß § 2 ThürDSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich sind keine Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen belegt oder zu vermuten

Bei Bauarbeiten könnten „Zufallsfunde“ gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig.

Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Nach § 7 Abs. 4 ThDSchG gilt der Grundsatz, dass der Träger des Vorhabens als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat.

Abwasser

Behandlung des Oberflächenwassers:

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bisher gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Behandlung des Schmutzwassers:

Das Schmutzwasser ist ortsüblich in den vorhandenen Sammler zum Klärwerk Leinefelde einzuleiten.

Überlagerung

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/ALDI“ überlagert mit seinen Flächen Bereiche des rechtskräftigen B-Planes Nr. 51. In den überlagerten Bereichen gelten die Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 Sondergebiet „Discounter/Aldi“.

Baumschutz:

Die bestehenden Bäume und Sträucher sind während der Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern (DIN 18920). Dies gilt insbesondere für Arbeiten im Wurzelbereich. Im Zweifelsfall ist Kontakt mit dem Bauamt der Stadt Leinefelde-Worbis aufzunehmen, um mögliche Schäden im Vorfeld zu verhindern.

Immissionsschutz:

Für die Erreichung der errechneten Beurteilungspegel sind durch den zukünftigen Betreiber die vorgegebenen baulichen/organisatorischen Bedingungen beizubehalten:

- Der Markt ist ausschließlich in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu betreiben.
- Die Anlieferung tagsüber hat ausschließlich im Zeitraum von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr bei einer Ladezeit von 1,50 h zu erfolgen.
- Die Brotanlieferung kann auch nachts, aber ausschließlich mit Kleintransportern mit Handverladung erfolgen.
- Das Bauschalldämmmaß der vorh. Laderampe ist mit $R_w \geq 35$ dB(A) sicherzustellen
- Die Fahrwege sind mit Asphalt zu belassen

Vorhaben- und Erschließungsplan:

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes stimmt mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überein.

13. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger erklärt sich auf der Grundlage eines mit der Stadt Leinefelde-Worbis abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist bereit. Eingeschlossen sind hierbei der Abschluss der erforderlichen Vertragsvereinbarungen mit den Zweckverbänden und Versorgungsträgern.

Der Vorhabenträger erklärt sich ebenfalls zu einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde zur rechtlichen Absicherung einer Ersatzzahlung zum Ausgleich der Überschreitung der GRZ bis 0,85 gem. § 17 Abs. 2 BauGB bereit.

Die Vertragsvereinbarungen werden Bestandteil der Satzung und sind vor Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 des BauGB zu unterzeichnen.

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 des BauGB zu unterzeichnen.