



Stadt Wiehe

BÜRO KAISER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
Beratender Ingenieur
Hans-Jochen Kaiser



Stadt Wiehe
Leopold-von-Ranke-Straße 33
06571 Wiehe
Kyffhäuserkreis

TEIL C
BEGRÜNDUNG
ZUM

Bebauungsplan Nr.7
„Alte Schäferei“
der Stadt Wiehe

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 a BauGB

für die Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. §13 a
BauGB

Planfassung vom 19.05.2010

BÜRO KAISER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
Beratender Ingenieur
Hans-Jochen Kaiser

An der Goethebrücke 36 99510 Apolda
T 03644 5061-0 F 03644 5061-20
www.buerokaiser.de info@buerokaiser.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ANLASS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS..... | 4 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 4 |
| 1.2 | Aufstellungsverfahren | 4 |
| 2 | ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES | 5 |
| 3 | ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES..... | 5 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 3.2 | Beschreibung des Gebietes | 5 |
| 4 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 7 |
| 5 | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN..... | 8 |
| 5.1 | Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 5.2 | Verkehr | 10 |
| 5.3 | Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung/ technische Infrastruktur | 10 |
| 5.4 | Grünflächen | 11 |
| 5.5 | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen..... | 11 |
| 5.6 | Umweltbelange | 11 |
| 5.7 | Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)..... | 12 |
| 6 | KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN..... | 12 |
| 7 | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN | 12 |
| 8 | HINWEISE..... | 12 |
| 8.1 | Bodendenkmale | 12 |
| 8.2 | Altlastenverdachtsflächen..... | 12 |
| 9 | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG..... | 12 |
| 9.1 | Erschließung..... | 12 |



| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9.2 | Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| 10 | KOSTEN UND FINANZIERUNG..... | 13 |
| 11 | FLÄCHENBILANZ | 14 |
| 12 | AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES..... | 14 |
| 12.1 | Auswirkung auf die umgebende Bebauung | 14 |
| 12.2 | Auswirkung auf Umweltbelange..... | 14 |



1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

1.1 Anlass der Aufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel angestrebt eine unbebaute, innerstädtische Brachfläche zu revitalisieren. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer zentrumsnahen Lage der Stadt Wiehe und ist somit für die geplante Nutzung gut geeignet. Auf der Brachfläche sind der Bau einer Kindertagesstätte und einer altersgerechten Service-Wohnanlage geplant. Im Jahr 2003 wurde bereits der Ersatzneubau der vorhandenen Kindertagesstätte „Löwenzahn“ an einem anderen Standort als Vorzugsvariante empfohlen und soll auf diesem Gebiet realisiert werden. Weiterhin besteht eine große Nachfrage an altersgerechten Wohnungen. Um dem ständig steigenden Bedarf gerecht zu werden, soll die Errichtung einer Service-Wohnanlage ebenfalls auf diesem Areal realisiert werden. Durch die neue Nutzung soll die Infrastruktur und die Lebensqualität für alle Altersstrukturen der Stadt Wiehe gestärkt werden. Weiterhin wird das Ortsbild durch den Schluss der Baulücke nachhaltig an Attraktivität gewinnen.

1.2 Aufstellungsverfahren

Bei der Bebauungsplanung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt weit unterhalb von 20.000m². Durch die zentrale Lage des Plangebietes wird eine bereits durch die Innenstadtlage gut erschlossene Fläche einer Nutzung unterzogen und führt zu einer Nachverdichtung von Flächen im Innenstadtbereich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 Satz 3 und Satz 1 BauGB entsprechend. Nach Prüfung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf eine Umweltprüfung (§2 Abs. 4 BauGB), auf einen Umweltbericht (§ 2a BauGB), auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und auf eine zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

Für das räumliche Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Alte Schäferei“ wurde bereits im Jahr 1996 vom Stadtrat der Stadt Wiehe der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, um Baurecht für ein Altersheim zu erlangen, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2009 mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 „Alte Schäferei“ außer Kraft gesetzt. Durch Änderungen des Geltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr.7 „Alte Schäferei“ am 15.03.2010 wiederum außer Kraft gesetzt und neu beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde am 16.04.2010 durchgeführt. Ab 24.03.2010 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Der Stadtrat hat am 03.05.2010 die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Zeit vom 21.05.2010 bis einschließlich



23.06.2010 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wird mit Erscheinen des Stadtboten am 14.05.2010 öffentlich bekannt gegeben.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Um die städtebauliche Entwicklung zu erreichen wird die Stadt in allen Planungsphasen in enger Zusammenarbeit mit dem mit der Planung beauftragten Architektur- und Ingenieurbüro Kontrolle ausüben und Einfluss nehmen, so dass die nachstehenden Planungsziele und -absichten erreicht werden. Als Grundlage für die bauliche Umsetzung des geplanten Gebietes gilt Folgendes:

- Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie eine menschenwürdige Umwelt ist zu sichern, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung sind zu gewährleisten.
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist zu sichern.
- Belangen des Umweltschutzes, der Landschaftspflege sowie des Naturschutzes ist gerecht zu werden.
- Die Interessen der Träger öffentlicher Belange, insbesondere der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sind zu wahren.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich des Stadtzentrums von Wiehe, innerhalb der Straßenzüge „Leopold-von-Ranke-Straße“, „Am Bürgergarten“ und „An der Stadtmauer“. Die Fläche des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 9800 m². Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Von der Bebauungsplanung sind folgende Flurstücke der Gemarkung Wiehe Flur 6 betroffen: 15/178, 15/179, 20/08, 20/09, 20/10, 20/11, 20/12, 20/13, 20/14, 20/15, 20/17, 20/23, 20/24, 20/25, 20/40, 30/4, 30/12, 30/13.

3.2 Beschreibung des Gebietes

Beschreibung des Gebietes und seiner Nutzung

Das Gebiet wird momentan nicht genutzt und kann als Brachfläche eingestuft werden. Die „Schäferreigasse“ darf momentan nicht öffentlich befahren werden. Funktionell ist das Gebiet räumlich und verkehrsmäßig von der vorhandenen bebauten Ortslage eingeschlossen.



Beschreibung der Umgebung und seiner Nutzung

In der unmittelbaren Umgebung des Gebietes befindet sich eine gewachsene Struktur aus alter und neuer Bebauung. Die angrenzende städtebauliche Struktur ist durch ein- bis dreigeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Dachausbildungen (Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach) geprägt. Die Höhen der bestehenden baulichen Anlagen liegen zwischen 3,0 m und 11,50 m über dem bestehenden Gelände.

Südlich und östlich des Plangebietes ist die Bebauung durch eine offene Bauweise charakterisiert. Dahingegen ist westlich und nördlich eine teilweise geschlossene Bebauung entlang der Straßen „Leopold-von-Ranke-Straße“ und „An der Stadtmauer“ vorzufinden. Die Umgebung des Gebietes ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt, wobei auch Gewerbebetriebe vorzufinden sind.



Abb.: Plangebiet entlang der „Schäfergasse“ von Süd nach Nord



Abb.: Plangebiet entlang der „Schäfergasse“ von Nord nach Süd



Eigentumsverhältnisse

Die gemäß Geltungsbereich zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke sind teilweise im Eigentum der Stadt Wiehe. Die noch privaten Flächen werden durch die Stadt Wiehe erworben. Die Flurstücke des Geltungsbereiches werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens verschmolzen. Das Grundstück des westlichen Baugebietes, des östlichen Baugebietes und die Erschließungsfläche erhalten jeweils eigene Flurstücksnummern.

Geschichtliche Entwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche auf der bis Ende der 90-iger Jahre landwirtschaftliche Nutzgebäude für die Tierhaltung vorzufinden waren. Die Fundamente der Gebäude befinden sich noch immer an dieser Stelle und wurden bei den Abbruchmaßnahmen nur mit Steinschotter beziehungsweise Verfüllmaterial abgedeckt.

Topographie

Das bestehende Gelände hat im Mittel ein Gefälle von 5,5% in nördliche Richtung. Zur Anpassung des Geländes an die geplante Nutzung kann ein Bodenabtrag bzw. ein Bodenauftrag erforderlich werden. Bedingt durch den Anschluss der „Schäfereingasse“ an die Straßen „Am Bürgergarten“ und „Leopold-von-Ranke-Straße“ entstehen zwei Zwangspunkte für die Gradienten der „Schäfereingasse“. Bei Bodenabtrag im südöstlichen Bereich des Plangebietes kann eine Stützmauer für die „Schäfereingasse“ erforderlich werden.

Immissionsbelastungen

Die von der Planung berührten Flächen sind nicht als altlastverdächtige (ALVF) Flächen im Sinne des §2 (6) des Bundes-Bodenschutzgesetzes erfasst. Der „Altstandort“ Schafstall, welcher sich auf dem Gebiet befand wurde Ende der 90-iger Jahre beseitigt und aus dem THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem) gelöscht.

Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten des Geotechnischen Ingenieurbüros Buckow aus Freyburg vom 26.04.2010 vor. Der Baugrund ist als normal tragfähig einzustufen, allerdings setzungsempfindlich. Auf einer relativ mächtigen Hanglehmschicht von durchschnittlich 3,0 m Stärke befindet sich in weiten Teilen eine Auffüllung aus Kalksteinschotter beziehungsweise ein locker gelagerter Schluff. Die Versickerungsfähigkeit der Hanglehmschicht ist als gering zu bewerten, so dass Oberflächenwasser abgeführt werden muss.

4 Übergeordnete Planungen

Für die Stadt Wiehe existiert kein Flächennutzungsplan. Die Stadt Wiehe ist gemäß Ziel 3.1.3 des Regionalen Raumordnungsplanes Nordthüringen (RROP-NT) gemeinsames Unterzentrum mit der Stadt Rossleben. Im aktuellen Entwurf des Regionalplanes (RP-N – Fortschreibung des RROP-NT) sind die Städte entsprechend als funktionsteiliges Grundzentrum ausgewiesen. Demnach sollen Kindertagesstätten in zentralen Orten unbedingt erhalten und qualitativ ausgebaut werden (lt. Grundsatz 12.3.1.6). Weiterhin soll gemäß Grundsatz 12.3.2.2 angestrebt werden im Rahmen



städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen weitere altersgerechte Wohnungen zu schaffen. Die Bebauungsplanung steht somit der regionalen Entwicklung grundsätzlich nicht entgegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorzeitig aus dem Grund der dringenden Erfordernis der Realisierung des Ersatzneubaus für die Kindertagesstätte „Löwenzahn“. Das momentan zur Unterbringung der Kindertagesstätte genutzte Gebäude befindet sich baulich in einem sehr schlechten Zustand. Eine Sanierung des Gebäudes ist bedingt durch die Bausubstanz und das Fehlen eines Interimsgebäudes nicht zweckmäßig.

Außerdem ist der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Wiehe ungebrochen hoch. In der Stadt ist die Situation eingetreten, dass für die ältere Bevölkerung keine ihren Umständen angemessenen Wohnungen bereitgestellt werden können. Durch den demographischen Wandel ist auch zukünftig mit einem weiter steigendem Bedarf an altersgerechten Wohnungen zu rechnen. Um eine Abwanderung der älteren Bevölkerung in umliegende Gemeinden und Städte zu verhindern ist es jedoch dringend notwendig altersgerechte Wohnungen bereitzustellen.

5 Planinhalte und Festsetzungen

Die naturräumlichen Gegebenheiten, sowie die Ortstypik der vorhandenen Bebauung sind Maßstab für die konzeptionelle Planung.

5.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll dem Wohnen dienen, wobei eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, längerfristig nicht unterbunden werden soll.

Die folgenden Nutzungen, welche nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung als Vergnügungsstätte ist in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem geplanten Nutzungsgefüge des Gebietes und widersprechen den naturräumlichen Gegebenheiten.

Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Für das östliche Baugebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sind maximal zulässig. Zusätzlich erfolgt eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen. Die Begrenzung soll eine Überdimensionierung



verhindern. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird eine Eingliederung in die vorhandene städtebauliche Struktur angestrebt.

Für das westliche Baugebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, da sich aus der Nutzung als Kindertagesstätte keine anderen Anforderungen ergeben. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze nach §17 BauGB. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ergibt sich somit zu 0,6. Einer Überdimensionierung wird durch eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen entgegengewirkt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Für den gesamten Bereich ist nur die offene Bauweise zulässig. Dementsprechend sind Gebäude bis zu 50 m Länge möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für beide Baugebiete werden großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen. Die Baugrenzen orientieren sich an den Grundstücksgrenzen. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken betragen 3 m. Die südliche Fläche soll von der Bebauung freigehalten werden, da hier eine nicht öffentliche Grünfläche geplant ist. Die nördliche Fläche, welche an die öffentliche Erschließungsstraße grenzt, soll für die private Erschließung des östlichen Baugebietes ebenfalls freigehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Für das östliche Baugebiet wird eine Höhe der baulichen Anlagen von maximal 10 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgelegt. Die Begrenzung entspricht den angrenzenden städtebaulichen Strukturen. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der geplanten Bebauung des östlichen Baufeldes wird auf maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt B festgesetzt. Der Bezugspunkt beschreibt die Höhe der bestehenden Straße „An der Stadtmauer“ an der südlichen Gebäudeecke der Hausnummer 8. Die Höhenlage dieses Punktes wird durch die baulichen Maßnahmen nicht verändert.

Für das westliche Baugebiet wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf maximal 5 m über Fertigfußboden Erdgeschoss begrenzt. Aufgrund der Nutzung des Gebietes zur Errichtung einer Kindertagesstätte ergeben sich keine anderen Anforderungen. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Bebauung des westlichen Baufeldes wird auf maximal 1,60 m über dem Bezugspunkt A festgesetzt. Der Bezugspunkt beschreibt die Höhe des bestehenden Geländes an der südöstlichen Gebäudeecke der Scheune des Flurstückes 30/4 Flur 6, welche direkt an die „Schäferreigasse“ angebaut ist. Die Höhenlage dieses Punktes wird durch die baulichen Maßnahmen nicht verändert.

Eine Dachform und -neigung wird nicht vorgeschrieben, da die umgebende Bebauung keine einheitliche Struktur erkennen lässt und keine örtlichen Bauvorschriften dies fordern.



5.2 Verkehr

Das westliche Baugebiet wird direkt über die „Schäfereigasse“ erschlossen. Die „Schäfereigasse“ bindet an die Straßen „Leopold-von-Ranke-Straße“ und „Am Bürgergarten“ an. Die „Schäfereigasse“ wird als Einrichtungsfahrbahn, welche in nördliche Richtung befahrbar ist, ausgebildet. Eine Zweirichtungsfahrbahn wäre aufgrund der engstehenden Bebauung an der „Leopold-von-Ranke-Straße“ nicht möglich.

Das östliche Baugebiet wird durch eine Stichstraße in östliche Richtung ausgehend von der „Schäfereigasse“ erschlossen. Am Ende der öffentlichen Verkehrserschließung befindet sich eine Wendeanlage.

Die Fahrbahn der Schäfereigasse beträgt im südlichen Teil 5,00 m. Bei der Ausfahrt in Richtung „Leopold-von-Ranke-Straße“ muss die Fahrbahnbreite aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen verringert werden. Es wird ein einseitiger Fußweg auf der östlichen Seite der Fahrbahn mit einer Breite von 2,00 m angeordnet. Im Bereich des Anschlusses zur „Leopold-von-Ranke-Straße“ muss die Fußwegbreite ebenfalls reduziert werden.

Die straßenbegleitenden Gehwege entlang der „Schäfereigasse“ sind durch Hochborde oder Rundborde zu begrenzen. Im Bereich der Grundstückszufahrten und Übergangsstellen für Fußgänger sind die Borde abzusenken. Geplante Tore von Einfriedungen dürfen beim Öffnen nicht in den Verkehrsraum ragen. An den Einmündungen sind die Sichtdreiecke der Anfahr- und Annäherungssicht freizuhalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Mischgebiet wird nicht separat durch den ÖPNV erschlossen. Vorhandene Haltestellen an den umliegenden Straßen können genutzt werden.

Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Bereich sind 21 PKW-Stellplätze vorgesehen. Die Aufstellung erfolgt senkrecht zur Straßenachse. Für das östliche Baugebiet werden 8 Stellplätze reserviert, für das westliche Baugebiet 13 Stellplätze.

5.3 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung/ technische Infrastruktur

Lage der Versorgungsleitungen

Die Verlegung der öffentlichen Erschließung erfolgt ausschließlich im öffentlichen Bereich. Die Anordnung erfolgt so, dass eine Entwässerung im freien Gefälle für Regen- und Schmutzwasser möglich ist.

Wasserversorgung

Entsprechend den Abstimmungen ist die Versorgung des gesamten Gebietes mit ausreichend Trinkwasser gesichert. Dies schließt auch den möglichen Bedarf von Löschwasser (mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) mit ein. In einem Umkreis von 200m befinden sich 7 Hydranten. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Wiehe.



Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle binden an den bestehenden Mischwasserkanal auf der „Leopold-von-Ranke-Straße“ an. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch die Stadt Wiehe.

Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird durch die enviaM versorgt. Die Energiezuführungen erfolgen über Erdkabel.

Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt mit Erdgas durch die MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgungs GmbH.

Telekommunikation

Die Telekom AG sichert die ausreichende Versorgung des Mischgebietes.

Müllentsorgung

Für das östliche Baugebiet ist die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge nicht gegeben, da innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraße keine geeignete Wendemöglichkeit vorgesehen werden kann. Deshalb wird an der Einmündung der Stichstraße zur „Schäfereigasse“ ein Mülltonnensammelstandplatz ausgewiesen. Wertstoffcontainer befinden sich in der näheren Umgebung.

5.4 Grünflächen

Die straßenbegleitende Fläche am westlichen Rand des Plangebietes wird als Grünfläche nach § 9 (1) 15 Bau GB definiert. Auf diesem Gebiet soll eine Rasenansaat vorgenommen werden.

5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird eine mit Leitungsrechten belastende Fläche ausgewiesen. Dadurch wird die Entwässerung der angrenzenden südlichen Bebauung sichergestellt.

5.6 Umweltbelange

Boden- und Luftbelastung

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der „Altstandort“ Schafstall, welcher sich auf dem Gebiet befand wurde Ende der 90-iger Jahre beseitigt und aus dem THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem) gelöscht. Es ist jedoch nicht auszuschließen dass bei Baumaßnahmen belastete Flächen vorgefunden werden.

Immissionsschutz



Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Mischgebiet gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ werden aufgrund der vorwiegend wohnlich genutzten Umgebung eingehalten. Der straßenseitige Orientierungswert wird durch die abschirmende Lage zu den Straßen „Leopold-von-Ranke-Straße“ und „Am Bürgergarten“ eingehalten. Eine direkte Immission kann nur durch die Straße „Am Stadtgraben“ erfolgen. Die Straße weist jedoch bedingt durch den Straßenquerschnitt und die geringe Verbindungsfunktion nur eine minimale Immissionsbelastung auf, so dass von einer Einhaltung der Grenzwerte ausgegangen werden kann.

5.7 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Es werden keine gestalterischen Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet getroffen.

6 Kennzeichnung von Flächen

Entfällt

7 Nachrichtliche Übernahmen

Entfällt

8 Hinweise

8.1 Bodendenkmale

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

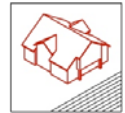
8.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten sich bei der Durchführung der Maßnahme Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) bestätigen, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde; anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Erschließung

Zur Erschließung der Grundstücke ist der Ausbau der „Schäferreigasse“ erforderlich. Diese Maßnahme wird durch die Stadt Wiehe erfolgen.



9.2 Ver- und Entsorgung

Wasser

Das westliche Baugebiet kann durch die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße „Am Bürgergarten“ ausreichend versorgt werden. Hierzu ist die Verlängerung der Trinkwasserleitung entlang der „Schäferereigasse“ erforderlich. Die Stadt Wiehe wird als Versorgungsträger diese Maßnahme realisieren.

Das östliche Baugebiet kann durch die bestehende Trinkwasserleitung in der Straße „Am Stadtgraben“ ausreichend versorgt werden.

Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind vor Übergabe durch ein akkreditiertes Labor auf mikrobiologische Unbedenklichkeiten prüfen zu lassen. Die Freigabe der Trinkwasserleitung wird durch das Gesundheitsamt erteilt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Zur Erschließung beider Baugebiete ist die Verlegung neuer Abwasserkanäle in der „Schäferereigasse“ erforderlich. Die Kanäle können an die bestehende Mischwasserleitung in der „Leopold-von-Ranke-Straße“ einbinden und im freien Gefälle entwässert werden. Für die Durchführung der Maßnahme ist die Stadt Wiehe als Versorgungsträger verantwortlich.

Planungsrecht

Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich im III. Quartal 2010 getroffen. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes ist Ende des III. Quartals 2010 zu rechnen.

10 Kosten und Finanzierung

Die der Stadt durch Maßnahmen dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden wie folgt eingeschätzt:

| | |
|--|------------------|
| Straßenbau, Wege, Grunderwerb | 230.000 € |
| Kanalbau, weitere öffentliche Erschließungsanlagen | 20.000 € |
| Ausgaben - Gesamt | 250.000 € |

Die Kosten sind bereits im städtischen Haushaltsplan enthalten.



11 Flächenbilanz

| | | |
|---------------------------|----------------------------|--------------|
| Westliches Mischgebiet | 3483 m ² | 35,5 % |
| Östliches Mischgebiet | 4545 m ² | 46,5 % |
| Mischgebiet gesamt | 8.028 m² | 82 % |
| Verkehrsfläche | 1.480 m ² | 15 % |
| Grünfläche | 294 m ² | 3 % |
| Gesamtfläche | 9.802 m² | 100 % |

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

12.1 Auswirkung auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine Nachteile für die umgebende Bebauung. Die angrenzende Bebauung des östlichen Plangebietes ist durch eine relativ engstehende Bebauung charakterisiert, deren Nutzung überwiegend dem Wohnen dient, aber auch Gewerbebetriebe beherbergt. Die geplante Servicewohnanlage entspricht der gleichen Nutzung des Umfeldes, so dass dieser Bereich lediglich verdichtet wird. Die angrenzende Bebauung zum westlichen Baugebiet ist dahingegen durch eine offene Bebauung mit größerem Abstand zum Plangebiet charakterisiert, so dass die Nutzung des Gebietes zur Errichtung einer Kindertagesstätte die umgebende Bebauung nicht benachteiligt. Die näheren Bebauungen zum Kindergarten werden nicht als Wohngebäude genutzt, so dass durch eventuelle Lärmemissionen des Kindergartens keine Beeinträchtigungen auftreten. Die Erschließungsstrasse „Schäferreigasse“ führt entlang dieser Bebauung, so dass durch das entstehende Verkehrsaufkommen ebenfalls keine Nachteile entstehen.

12.2 Auswirkung auf Umweltbelange

Boden und Landschaft

Durch die Planung wird eine innerstädtische Brachfläche revitalisiert. Durch die ehemalige Nutzung beträgt die versiegelte Fläche 5.500 m². Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann maximal eine Fläche von 5380 m² versiegelt werden (1470m² Schäferreigasse, 2090 m² westliches Baugebiet und 1820 m² östliches Baugebiet). Bei der maximal möglichen Bebauung würde somit die versiegelte Fläche um 120 m² reduziert werden. Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Der „Altstandort“ Schafstall, welcher sich auf dem Gebiet befand wurde Ende der 90-iger Jahre beseitigt und aus dem THALIS (Thüringer Altlasteninformationssystem) gelöscht. Treten während der Baumaßnahme trotzdem altlastverdächtige Flächen auf, so werden in Absprache mit der zuständigen Behörde geeignete Maßnahmen eingeleitet und der Sanierungsumfang festgelegt. Durch die Bebauung entstehen somit keine Nachteile.



Stadt Wiehe

BÜRO KAISER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
Beratender Ingenieur
Hans-Jochen Kaiser



Wasser

Das Gelände liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und ist momentan weitestgehend versiegelt. Es trägt somit nicht zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Der Grundwasserstand liegt durchschnittlich etwa 4,00 m unter der Geländeoberkante und ist durch eine Hanglehmschicht mit geringer Versickerungsfähigkeit abgedeckt. Dadurch ist eine Beeinflussung des Grundwassers durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Nach Untersuchung des Plangebietes und seiner Umgebung wurden keine Vorkommen von besonders geschützten beziehungsweise geschützten Arten festgestellt. Aufgrund der Gesamtsituation des Plangebietes ist davon auszugehen, dass keine Lebensraumtypen nach Anhang I und keine Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie bzw. keine Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie im Untersuchungsraum vorkommen. Dies gilt auch für die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tiere und Pflanzen. Eine Beeinträchtigung dieser Arten selbst, beziehungsweise ihrer Lebensstätten, kann deshalb weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wiehe vom 24.04.1998 sind Einzelbäume von mindestens 50 cm Stammumfang geschützt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich 13 Gehölze, wobei 3 Exemplare dieses Kriterium erfüllen. Für diese Einzelbäume sind in der Baumschutzsatzung bei Rodung Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Somit sind keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung zu erwarten.

Dipl.-Ing. Hans-Jochen Kaiser
Beratender Ingenieur

Dipl.-Ing. Andreas Buschmann
Projektingenieur