

Stadt Leinefelde-Worbis

Ortsteil Worbis

Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 111 „Wohnen am Ohmberg“
im Ortsteil Worbis

SATZUNG

27.08.2019

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|---|----|
| Deckblatt | 1 |
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| 1. Rechtliche Grundlagen | 3 |
| 2. Verfahrensstand | 4 |
| 3. Anlass und Ziel der Planung | 4 |
| 4. örtliche Verhältnisse | 5 |
| 5. Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 6. Wahl des Bauleitplanverfahrens | 6 |
| 7. Übergeordnete Planung | 6 |
| 8. Ziele und Zwecke der Planung | 6 |
| 8.1 Planungsziele | 6 |
| 8.2 Bedarfsbegründung | 7 |
| 9. Umweltverträglichkeit | 7 |
| 9.1 Wasser-/Grundwasserschutz | 8 |
| 9.2 Grünordnung | 8 |
| 10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 10.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 10.2 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 10.3 Immissionsschutz | 10 |
| 11. Verkehrsflächen | 10 |
| 12. Ver- und Entsorgung | |
| 12.1 Wasserversorgung | 10 |
| 12.2 Abfall- und Abwasserbeseitigung | 11 |
| 13. Flächenbilanz | 11 |
| 14. Hinweise | 11 |

1. Rechtliche Grundlagen in der derzeit 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 (ThürPlG)
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
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. Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Leinefelde-Worbis vom 14.07.11
15. DIN 18005, Teil I

2. Verfahrensstand

Am 13.05.2019 wurde in der Sitzung des Stadtrates der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 111 „Wohnen am Ohmberg“ gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann dementsprechend verzichtet werden.

Die Stadt hat den Ortsteilrat in der Sitzung am 20.08.2018 über die Planungsziele des Vorhabens unterrichtet.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgt vom 08.07.2019 bis zum 08.08.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt vom 22.07.2019 bis zum 23.08.2019.

3. Anlass und Erfordernis der Planung

Die WBDK GmbH, vertreten durch Herrn Dr. Konrad Kulle, möchte den seit Jahren leerstehenden Gebäudekomplex eines ehemaligen Verwaltungssitzes zu einem Wohnbereich für ältere Menschen und zu einer Tagespflege umnutzen.

Für das Vorhaben Umbau und Erweiterung ehemaliges Verwaltungsgebäude in Worbis „Wohnen am Ohmberg“ wurde am 30. Juni 2017 bereits eine Baugenehmigung erteilt (Baugenehmigung Nr. 2016-633001245). Danach wurde für diese Planung, ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer max. Firsthöhe von 16,05 m (368,25 m über NHN), noch eine Aufstockung mit Flachdach zur Erweiterung der Kapazitäten beantragt. Die Beurteilung dieser Erweiterung hat gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu erfolgen. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die festgesetzten Höhen überschreiten die Höhen der bereits genehmigten Planung nicht. Da jedoch statt des bisherigen Satteldaches nun ein Flachdach und ein weiteres Vollgeschoss geplant ist, fügt sich das Gebäude bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr in die nähere Umgebung mit 3-geschossigen Gebäuden ein.

Die weiteren Kriterien des Einfügens werden wie folgt beurteilt:

Erschließung

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich 16) ist das Vorhabengebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung fügte sich das Gebäude zum Zeitpunkt der genehmigten Planung mit der geplanten Erweiterung durchaus in diesen Gebietstyp ein. In der näheren Umgebung befindet sich Wohnbebauung, ein Kinder- und Jugendheim und verschiedene nicht störende Gewerbebetriebe. Durch die nun geplante Erweiterung, den Aufbau eines weiteren Vollgeschosses, ist die Einfügung in die nähere Umgebung nicht mehr zweifelsfrei gegeben.

Bauweise

Das vorhandene Gebäude hat eine Länge ca. 68 m und ist demnach gem. § 22 Absatz 4 BauGB in der abweichenden Bauweise errichtet. Auch einige der benachbarten ehemaligen Gewerbebetriebe sind länger als 50 m, so dass auch das Einfügungsmerkmal der Bauweise gegeben ist.

Maß der baulichen Nutzung

Beim Einfügungsgebot zum Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe und die Zahl der Vollgeschosse zu prüfen. Die GRZ des Vorhabens beträgt 0,8. Bei den benachbarten ehemaligen Gewerbebetrieben nehmen die überbauten Flächen deutlich mehr Raum ein. Die Grundstücke mit Wohnbebauung haben eine geringere GRZ. Im Bereich des benachbarten B-Plan „Im Talgraben“ ist für das MI eine GRZ von 0,6 und für das WA eine GRZ von 0,35 ohne Einschränkung auf die zulässigen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4, Nr. 3 BauNVO, festgesetzt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche eingestuft. Das Vorhaben fügt sich also auch bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein. Die GRZ im Bestand beträgt ca. 0,8 und soll auch zukünftig nicht überschritten werden.

Bei dem Kriterium Höhen ragt das geplante Gebäude lediglich im Bereich des Fahrstuhls um ca. 0,45 m über die bereits genehmigte Höhe des Firstes hinaus.

Da die Zahl der Vollgeschosse jedoch nun um ein weiteres gestiegen ist und die Flachdachkonstruktion das Gebäude massiver erscheinen lässt, fügt es sich nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Hier sind bis zu 3-geschossige Gebäude prägend. Aus diesem Grund ist eine städtebaulich vertretbare und planungsrechtliche Steuerung im regulären Baugenehmigungsverfahren nach § 34 Abs. 1 nicht abschließend gegeben.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und die städtebaulichen Ziele umzusetzen, hat die Stadt die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

4. Örtliche Verhältnisse

Die Stadt Leinefelde-Worbis liegt im Obereichsfeld, im Zentrum des Landkreises Eichsfeld zwischen Oberharz und Hessischem Bergland. Der Stadt gehören folgende Ortsteile an: Leinefelde, Beuren, Birkungen, Breitenholz, Breitenbach, Hundeshagen, Kaömerode Kaltohmfeld, Kirchohmfeld, Worbis und Wintzingerode.

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

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 111 „Wohnen am Ohmberg“, liegt am nordwestlichen Stadtrand von Worbis. Es handelt sich um das letzte bebaute Grundstück östlich der Ohmbergstraße, der L 1012, in Richtung des Ortsteils Kirchohmfeld.

5. Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des VB-Plans Nr. 111 „Wohnen am Ohmberg“ ist zeichnerisch festgesetzt und beschränkt sich in der Gemarkung Worbis auf die Grundstücke in der Flur 13 mit den Flurstücksnummern: 377/2, 382/2, 382/5, 383/2, 386/7, 387/1, 387/2.

Die Flächen sind im Besitz des Vorhabenträgers.

Der räumliche Geltungsbereich ist begrenzt:

- nördlich: durch das Flurstück 377/3 und z.T. die Grabenparzelle des Talgraben, Flurstück 376
- östlich: durch die Flurstücke des Vorhabenträgers: 378/1; 381/3; 384/3; 386/4
- südlich: durch das Flurstück 389; 388; und die öffentlichen Verkehrsflächen, Flurstück 375/1er
- westlich: durch das Flurstück 383/4 und 382/3

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3.550 m² und ist in Privateigentum eines Investors, dem für seine baulichen Erweiterungen der Rahmen für die geplante städtebauliche Entwicklung vorgegeben werden soll.

6. Wahl des Bauleitplanverfahrens

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Der Ortsteilrat von Worbis gab dem Vorhaben bereits im Rahmen einer Vorstellung zur Sitzung am 20.08.2018, seine Zustimmung. Da die Genehmigungsvoraussetzungen jedoch nach § 34 BauGB nicht mehr vollumfänglich gegeben sind, soll ein Bauleitplanverfahren gemäß § 30 Abs. 2 BauGB, Vorhabenbezogener Bebauungsplan, durchgeführt werden.

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb des bebauten Stadtgebietes und sollen städtebaulich neu geordnet und entwickelt werden. Das Bauleitplanverfahren wird darum nach § 13a des BauGB, im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist zulässig, weil es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, zur Wieder-Nutzbarmachung von Flächen handelt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.550 m².

Da auch keine Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen aufgestellt werden, kann unter den zu vor genannten Bedingungen die Aufstellung nach § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgen.

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 (siehe Punkt 9. Umweltverträglichkeit).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Bauleitplanung wird gem. § 12 BauGB als Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Vorhabenträger ist die

WBDK GmbH
Ohmbergstraße 48
OT Worbis
37339 Leinefelde-Worbis

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben einen mit der Stadt Leinefelde-Worbis abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

7. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

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 des VB-Plans Nr. 111 „Wohnen am Ohmberg“ im Ortsteil Worbis wird in der 2. Änderung im FNP (Änderungsbereich Worbis 16) als gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Demnach ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 111 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

8. Ziele und Zwecke der Planung

8.1. Planungsziele

Durch die Aufstellung des B-Plan Nr. 111 „Wohnen am Ohmberg“ im Ortsteil Worbis verfolgt die Stadt Leinefelde-Worbis das Ziel, für ein derzeit ungenutztes Bestandsgebäude eine zeitgemäße, ökonomische und nachhaltige bauliche Erweiterung zu ermöglichen, welche sich gleichzeitig in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt.

Die Stadt beabsichtigt, mit der Bauleitplanung die gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu erhalten und mit Rücksicht auf die Demografie und die Bedürfnisse weiter zu entwickeln. Durch die Wieder-Nutzbarmachung des leerstehenden Gebäudes und die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung durch ein weiteres Vollgeschoss werden folgende Ziele verfolgt:

- die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden um städtebaulichen Missständen vorzubeugen
- die Nachverdichtung von Flächen durch Aufstockung des Gebäudes im Innenbereich und damit die Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Grund und Boden
- die planerisch und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Erweiterung zu schaffen, welche den gestiegenen Ansprüchen und dem veränderten Wohnverhalten in ansprechender Architektur entspricht
- die verkehrs- versorgungs- und sicherheitstechnischen Voraussetzungen für eine funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung zu schaffen
- eine maßstabsgerechte bauliche Einfügung in umgebende prägende Bebauungen
- Schaffung von Voraussetzungen für ökologisch und energieoptimierten Bauweisen unter Nutzung regenerativer Energien
- Erhaltung der gewachsenen Ortstruktur incl. ihrer Grünflächen

8.2. Bedarfsbegründung

Die Einwohnerentwicklung der letzten 8 Jahre lässt laut dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2030 in Leinefelde-Worbis einen deutlich günstigeren Verlauf des Einwohnerrückgangs erwarten, als ursprünglich angenommen. Schwerpunkt bei der Betrachtung des demografischen Wandels bleibt jedoch die zunehmende Alterung der Bevölkerung. Der Stadtteil Leinefelde hat dabei einen überdurchschnittlich großen Anteil älterer Menschen. Für diese Bevölkerungsgruppe, die oft in der Mobilität oft eingeschränkt ist, sind Wohnungen, die den Anforderungen an Barrierefreiheit im Wohnumfeld und innerhalb der Wohnungen genügen, erforderlich. Das STEK besagt, dass Angesichts der absehbaren demografischen Entwicklung zukünftig von einem steigenden Bedarf in diesem Wohnungsmarktsegment ausgegangen werden kann, so dass das Vorhaben im Geltungsbereich begründet ist.

9. Umweltverträglichkeit

Bei dem Bauleitplanverfahren nach § 13a Abs. 2 der BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 entsprechend. D.h. das von der Umweltprüfung abgesehen werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Da die Flächen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB als beplanter Innenbereich gilt und i.V.m. dem Verfahren nach § 13a BauGB planungsrechtlich als Mischgebiet einzuordnen ist, unterliegen die zukünftigen Bauvorhaben nicht der Eingriffsregelung nach §§ 15 ff. BNatSchG. Die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Im Übrigen werden durch die neuen Festsetzungen zur geplanten Erweiterung der vorhandenen Bebauung, keine zusätzlichen Grünflächen in Anspruch genommen. Im Gegenteil, zur Gliederung der Freiflächen werden zusätzliche Flächen aus sandgeschlämmter Schotterdecke und Verbundpflaster entsiegelt, so dass gemäß § 1a Abs. 2 mit **Grund und Boden** sparsam umgegangen wird.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird durch die neue Bebauung gegenüber dem derzeitigen Bestand auch nur geringfügig verändert. Durch die Anordnung des Flachdaches erscheint das Gebäude massiver und höher. Durch die Anlage von zusätzlichen Grünanlagen mit Laubgehölzen wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild jedoch ausgeglichen. Durch das Vorhaben wird außerdem die städtebauliche und architektonische Qualität verbessert, welche gleichzeitig zu einem attraktiveren Stadtbild beiträgt.

Im Hinblick auf das Schutzgut **Mensch** ist vordergründig die Beeinträchtigung durch Lärm zu beachten. Von außen wirkt vor allem der Straßenverkehr der Ohmbergstraße und der Anlagenlärm der angrenzenden Gewerbebetriebe sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel zu prüfen. Für das Vorhaben liegt eine Schalltechnische Begutachtung vom Büro Dr. Blechschmidt und Reinhold GmbH vor. Im Ergebnis der Berechnungen wird festgestellt, dass bezüglich des Straßenverkehrslärm am Standort die Beurteilungspegel am Tag um 1 dB und in der Nacht um 2 dB überschritten werden. Diese Überschreitungen werden durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen, so dass keine erheblichen Lärmbelästigungen für zu erwarten sind. Die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind also auch gewahrt.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, sind demnach nicht zu befürchten.

Wasser-/Grundwasserschutz

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 und § 1a Abs. 1 BauGB sind die Belange des Naturhaushaltes und des Wassers im Bebauungsplan zu berücksichtigen, ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Daraus leitet sich unmittelbarer Handlungsbedarf hinsichtlich einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet ab. Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung der Kanäle und Bäche wird das Oberflächenwasser entsprechend der Richtlinie zur Behandlung von Niederschlagswasser in Thüringen z.T. zurückgehalten und z.T. in die Vorflut eingeleitet. Das Niederschlagswasser soll in einer Rohrrigole z.T. versickert werden. Der Überlauf entwässert in den Vorfluter Talgraben.

Zu den geplanten Einleitungen ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag einschließlich der erforderlichen Nachweise parallel zum Baugenehmigungsantrag bei der Unteren

Wasserbehörde einzureichen. Das Merkblatt DWA-M 153, die Schadstofffracht der befestigten Flächen ist zu ermitteln und deren Entsorgung nachzuweisen.

10. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- *Wohngebäude, Betreutes Wohnen*
- *ambulant betreute Wohnformen gemäß § 3 Thür WTG*
- *Tages- und Nachtpflege*
- *Geschäfts- und Bürogebäude*
- *nicht störendes Gewerbe*
- *Anlagen für gesundheitliche Zwecke*

10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 u. 20 BauNVO)

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf 0,8.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche ist die Fläche des Geltungsbereiches maßgebend. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Begründung: Die festgesetzte GRZ lehnt sich an den im Bestand bereits bebauten Flächen an. Durch die Beschränkung weiterer Versiegelungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und des Stadtklimas vermieden werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Bestimmung der Höchstmaße der baulichen Anlagen wird die Oberkante des Firstes (OK F) festgesetzt.

OK F 16,05 m (368,25 m über NHN)

Zur Anordnung von technischen Aufbauten wie Aufzügen, Lüftungsrohren und Schornsteinen ist eine Überschreitung von 0,45 m zulässig.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die anstehende Höhe des Fertigfußbodens vom Erdgeschoss auf 0.00 m festgesetzt, welche der Höhenlage von 352,20 m über NHN entspricht.

Begründung: Durch die Festsetzung der Höhe soll das Gebäude eine wirtschaftlich maximale Auslastung erhalten ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

10.3 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fenster schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass mindestens folgende resultierende bewertete Bauschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) erreicht werden:

| | |
|--|-----------------------|
| Alle Fassaden der Bereiche Wohnen/Schlafen | erf. $R'_{w} = 33$ dB |
| Alle Fassaden der Nebenräume Büros/Bäder/Flure etc.: | erf. $R'_{w} = 30$ dB |

Die Fenster von Schlafräumen und kombinierten Wohn-Schlafräumen sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die das notwendige resultierende bewertete Bauschalldämmmaß der Fenster nicht verschlechtern.

Balkone an der Südfassade des Gebäudes sind mit Brüstungen in einer Höhe von mind. 1,00 m zulässig.

An der Ostfassade ist die Anordnung von Fenstern für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer) nicht zulässig.

Anlage Schalltechnische Begutachtung 17 2256-I vom Februar/März 2017
Von Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH

11. Verkehrsflächen

Das Grundstück ist durch die bestehenden Verkehrsflächen, bereits vollständig erschlossen. Die beiden Zufahrten von der Ohmbergstraße sichern gleichzeitig die Erreichbarkeit der Feuerwehr. Die internen Verkehrsflächen sind dem motorisierten Individualverkehr, den Anliegern, den Besuchern sowie dem ruhenden und fußläufigen Durchgangsverkehr zu den angrenzenden Grundstücken des Vorhabenträgers im Mischsystem gewidmet. Auf den Flächen stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung obliegt dem "Wasser-Abwasserzweckverband Eichsfelder Kessel" mit Sitz in Niederorschel. Für das Vorhaben liegt bereits eine Zustimmung auf Änderung des Trinkwasseranschlusses vor. Der Anschluss erfolgt über einen großen Wasserzählschacht an die vorhandenen Versorgungsleitungen DN 63 PEX-a. Der Hausanschluss wird ebenfalls in DN 63 PEX-a ausgeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt über bestehende Netze. Die Versorgung des Grundstücks mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandene Hausanschlussleitung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten so sicherzustellen, dass die gesetzliche Anforderung von 69 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung steht. Dies hat durch Hydranten nach DVGW Arbeitsblatt 331 oder durch Löschteich nach DIN 14210 bzw. andere nachgewiesene Entnahmemöglichkeiten im Umkreis von max. 300 m zu erfolgen. Hydrantenabstände zum Objekt von 100 m dürfen nicht überschritten werden. Direkt vor dem Gebäude befindet sich ein Hydrant der nach Angaben der Brandschutzdienststelle des Landkreises eine Leistung von 66 m³h⁻¹ besitzt. Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Brandschutzgutachten nachgewiesen.

12.2 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch den vorhandenen Anschluss, ausgehend von der Travostation an der westlichen Grundstücksgrenze sichergestellt.

12.3 Abfall- und Abwasserbeseitigung

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung sind die Eichsfeldwerke GmbH, Philipp-Reis-Straße 1, 37308 Heiligenstadt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung nicht für alle Abfälle durch die Eichsfeldwerke GmbH erfolgt. Sonderabfälle sind von den Erzeugern den dafür zugelassenen Entsorgungsanlagen ordnungsgemäß zuzuführen.

Der Vorhabensträger entsorgt alle Abfälle, bis auf Restmüll ordnungsgemäß selbst.

Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem Wasser- und Abwasserzweckverband "Eichsfelder Kessel" mit Sitz in Niederorschel.

Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt wie bisher in den Schmutzwasserkanal der Stadt welcher in das Klärwerk Bernterode einleitet.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist vorzugsweise über eine bemessene Rohrrigole zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf entwässert in den Vorfluter Talgraben. Im Zuge des Genehmigungsverfahren ist Oberflächenentwässerung durch den Wasser- und Abwasserzweckverband „Eichsfelder Kessel“ genehmigen zu lassen und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Zustimmung vorzulegen.

13. Flächenbilanz

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| - Gesamter Geltungsbereich | 3.550 m ² |
| - Gebäude | 983 m ² |
| - sonstige versiegelte Flächen | 791 m ² |
| - Parkplatz und Zufahrten | 901 m ² |
| - Grünfläche | 875 m ² |

14. 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.

Altlasten:

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden nachgewiesen.

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

Mit Einreichung des Genehmigungsverfahren ist die Genehmigung des zuständigen Abwasserverbandes einzuholen.

Behandlung des Oberflächenwassers:

Das Oberflächenwasser der durch die Planung zusätzlich versiegelten Flächen wird über eine Rohrrigole zur Versickerung gebracht.

Im Zuge des Genehmigungsverfahren ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser, einschließlich des rechnerischen Nachweises zur Bemessung der Versickerungsanlage, dem Abwasserzweckverband und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zur Zustimmung vorzulegen.

Behandlung des Schmutzwassers:

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

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.