

2. Begründung zur Satzung (Stand 03/2004)

STADT
37351 DINGELSTÄDT

„Aue 30“ Dingelstädt
Landkreis Eichsfeld

Begründung
zum

**Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Aue 30“
(Heim für geistig und mehrfach Behinderte)**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: 03/2004

Bearbeiter: Z. Kobold/R. Reinhardt
AIG Uder GmbH
Straße der Einheit 85
37318 Uder
Tel.: 036083/472-0
Fax: 036083/47218
e-Mail: aig@aig-Uder.de

VT: St. Johannesstift
Ershausen
Unterhof 154
37308 Schimberg/
OT Ershausen

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgesehene Maßnahmen
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Bauliche Maßnahmen
2. Vorhabendurchführung
3. Erfordernis der Planung
4. Anforderungen an den Standort
5. Einfügung in die Bauleitplanung
6. Planverfahren
 - 6.1 Zeitlicher Ablauf
 - 6.2 Ergänzende Hinweise zur Umweltverträglichkeitsprüfung
7. Räumlicher Geltungsbereich
8. Bestehende Rechtsverhältnisse
9. Gründe der Festsetzungen
 - 9.1 Nutzung
 - 9.2 Geschossigkeit
 - 9.3 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
 - 9.4 Offene Bauweise
 - 9.5 Gestaltung der Gebäude
 - 9.6 Nebenanlagen/Stellplätze
 - 9.7 Einfriedungen
10. Erschließung
11. Erschließungsaufwand/Umfang
12. Bodenordnung
13. Kapazitäten
 - 13.1 Umbau vorh. Kinderklinik zum Heim für geistig und mehrfach Behinderte
 - 13.2 Umbau Baracke zur Werkstatt
14. Natur und Landschaft
15. Baugrund/Gründungsverhältnisse
16. Topographie
17. Wasserrechtliche Bedingungen
18. Immissionsschutz

Anlage

Nachweis Versiegelungsflächen

1. Vorgesehene Maßnahmen

1.1 Allgemeines

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kinderklinik von Dingelstädt. Diese damals eigenständige medizinische Einrichtung wurde 1990 aufgegeben und in das Krankenhaus integriert.

Seit dieser Zeit versuchte die Stadt Dingelstädt, als Eigentümer, das Anwesen zu veräußern bzw. einer anderen Nutzung zuzuführen, bisher ohne Erfolg, da mit den vorhandenen Gebäuden, dem Grundstückszuschnitt und der Lage innerhalb eines Wohnbereiches insgesamt ungünstige Verhältnisse vorherrschen.

Da der St. Johannesstift Ershausen seit längerer Zeit im Raum Leinefelde/Dingelstädt/Küllstedt ein für ihre Belange geeignetes Grundstück (be- oder auch unbebaut) sucht, um den von Ihnen betreuten Behinderten aus diesem Bereich den langen Anfahrtsweg nach Ershausen zu ersparen bzw. die Überbelegung im „Mutterhaus“ zu entspannen, wurde der Komplex „Aue 30“ dem Johannesstift zur Übernahme angeboten.

Das St. Johannesstift Ershausen ist eine, seit Anfang des vorigen Jahrhunderts, gewachsene Voll- und Teilzeiteinrichtung der Behindertenhilfe. Entstanden aus einer Stiftung, bietet die Komplexeinrichtung Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung, Wohn-, Arbeits- und Fördermöglichkeiten, an. Konzeptionell wird im vollstationären Wohnheimbereich ganzzzeitliche Eingliederungshilfe gewährt, mit dem Ziel der weitestgehenden Integration behinderter Menschen in die Gesellschaft bzw. der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Zur Zeit werden 212 geistig und mehrfachbehinderte Männer und Frauen in den Wohnbereichen betreut und gefördert.

In den Jahren 1992 bis 1994 wurden 2 neue Wohnheime mit 66 Plätzen gebaut, 1998 ein Außenwohnheim mit 20 Plätzen in der Gemeinde Großbartloff bezogen und 1995 mit der Sanierung und Modernisierung der bestehenden Altbausubstanz in Ershausen begonnen, die 2003 abgeschlossen werden soll.

Trotz dieser aufgezählten Maßnahmen bei Beibehaltung der Heimplatzkapazität kann derzeit die bestehende Auflage des Versorgungsamtes Erfurt, Abt. Heimgesetz, bis zum 31. 12. 2005 die Heimmindestbauverordnung in der gesamten Einrichtung umzusetzen, derzeit noch nicht erfüllt werden.

Mit dem Um- und Ausbau der ehemaligen Kinderklinik in Dingelstädt zu einem Außenwohnheim mit 24 Plätzen (2 Wohngruppen mit der üblichen Größe von je 12 Plätzen) kann ein großer „Schritt“ in die richtige Richtung getätigt werden, um in ca. 2 bis 3 Jahren sämtliche vom St. Johannesstift vorgehaltene Wohnheimplätze den Vorgaben aus der HeimMindBauVO entsprechen und zugleich eine gesellschaftlich gewollte weitere Entflechtung von großen Wohnheimstandorten erfolgt.

Die geplanten 24 Plätze entsprechen dem derzeitigen Bedarf, aber auch der Forderung, ein Außenwohnheim wirtschaftlich betreiben zu können.

Die Nutzung des vorhandenen Barackengebäudes als Werkstatt für Beschäftigung und Arbeit für behinderte Menschen ist Bestandteil der Rahmenbedingungen für eine Gesamttherapie.

Die Kapazität der Werkstatt ist mit 35 Plätzen geplant. Von den Bewohnern des künftigen Außenwohnheimes in Dingelstädt sollen ca. 12 Personen in der Werkstatt beschäftigt werden. Die restlichen 23 Personen aus der unmittelbaren Umgebung werden durch Fahrdienste zum Standort gebracht.

1.2 Bauliche Maßnahmen

Umbau vorh. Hauptgebäude

Das vorhandene Hauptgebäude bleibt in Form und Abmaßen überwiegend erhalten. Lediglich im östlichen Gebäudebereich wird durch den nachträglichen Treppeneinbau das I. OG und das Dachgeschoss aufgestockt. Das in diesem Bereich entstehende neue Mansarddach wird in der Form dem des Hauptdaches angepasst.

Umbaumaßnahmen innerhalb des Gebäudes ermöglichen den Einbau von Ein- und Zweibettzimmer entsprechend der Heimmindestbauverordnung sowie der ergänzenden Richtlinien des Landes Thüringen mit den dazugehörigen Funktional- und Nebenräumen, wie Gemeinschaftsraum, Küche, Pflegebad und Wäschelager.

Die erforderlichen Technikräume sowie der Sozial- und Aufenthaltsbereich des Pflegepersonals werden im Kellergeschoss geschaffen.

Die erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen beinhalten Trockenlegung der gesamten Kellerwände, neue Fußböden, neue Unterhangdecken, neue Trennwände in Trockenbau, Erneuerung von Fenster und Türen, komplette Erneuerung der Haustechnik (Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung) Erneuerung Dachdeckung mit Rinnen und Fallrohren, neuer Innenputz, Restaurierung der Außenfassade.

Neubau Anbauten

Die noch fehlenden Bewohnerzimmer mit erforderlichen Dienstzimmern und Treppenhaus werden durch nichtunterkellerte zweigeschossige Anbauten mit Erd- und I. Obergeschoss geschaffen.

Die Anbauten werden in monolithischer traditioneller Bauweise einschl. mit extensivem Gründach ausgeführt.

Eine umlaufende vorgehängte Fassade als Mansarddach im 1. OG bricht optisch die Höhe der Anbauten zum Hauptgebäude und minimiert die „Belastung“ zum Nachbarn. Aus bewirtschaftungstechnischen Gründen (Rollstuhl usw.) ist die Fußbodenhöhe der Anbauten gleich der Fußbodenhöhe im Hauptgebäude festgelegt worden, daraus ergibt sich zwangsläufig die Fußbodenhöhe von 5,50 m.

Barackengebäude – Umbau zur Werkstatt

Das vorhandene Barackengebäude bleibt in Form und Abmessung erhalten. Es handelt sich um ein hallenähnliches nichtunterkellertes Gebäude. Die Außenwände sind in gedämmter Holzständerbauweise mit beidseitiger Hartfaserverkleidung ausgeführt.

Die Dachkonstruktion besteht aus getypten Holznagelfachwerkbindern mit einer Dachneigung von 25° und einer Bitumenpappdeckung auf Holzschalung.

Sämtliche vorhandene Innenwände sind nichttragend und werden durch neue Gipskartonständerwände entsprechend den funktionellen Vorgaben ersetzt.

Erforderliche Maßnahmen:

- Erneuerung der Fußbodenbeläge, Unterhangdecken, neue Trennwände,
- Erneuerung Fenster und Türen, neue Haustechnik (Heizung, Elektro, Sanitär)
- Zusatzverkleidung der Außenwände mit Wärmedämmmaterial und Anbringen einer neuen Wetterschutzschale

Neubau Carport

Direkt in die Grenze zum Flurstück 628 soll zwischen neuen Anbauten und Werkstattgebäude ein neuer Carport in einer Größe von 36 m² gebaut werden. Der Carport ist zur Unterstellung von Dreiradfahrrädern und Fahrrädern geplant. Er wird in Holzständerfachwerkkonstruktion mit einem extensiv begrünten Flachdach errichtet. Umlaufend ist eine Blende aus Schiefer angedacht.

Neubau Pavillon

Zwischen Barackengebäude und Flurstück 628 ist eine Pausen- und Erholungszone geplant. Den Mittelpunkt bildet ein neuer Pavillonbau in Holz- bzw. Metallbauweise. Dieses Gebäude ist grundrissmäßig als Sechseck auszuführen. Im Pavillon sind Bänke aufgestellt.

Dieser Bereich ist als Raucherzone für das gesamte Grundstück ausgewiesen. Die Größe beträgt ca. 5 – 6 m im Durchmesser.

Außenanlagen

Das vorhandene Nebengebäude mit Garagen im EG und den ehemaligen Sozialräumen der Ärzte und Schwestern im I. OG, der nördliche Anbau an das Hauptgebäude, die ehemalige Leichenhalle, das Notstromgebäude sowie der überdachte Lagerplatz werden abgebrochen und entsorgt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück bereitgestellt.

6 PKW-Stellplätze werden zwischen Hauptgebäude und Aue-Straße im Grenzbereich zum Nachbarn (Flurstück 628) errichtet.

6 weitere PKW-Stellplätze sind zwischen Anbauten und Werkstatt ebenfalls in der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die 2 erforderlichen Kleinbusstellplätze sind am südlichen Barackengiebel zwischen Werkstattgebäude und Grundstücksgrenze zum Flurstück 626 angedacht.

Es ist betriebstechnisch so zu organisieren, dass eine Belegung der Stellplätze zwischen 22.00 bis 06.00 Uhr ausgeschlossen wird.

Zonen für Erholung und Pausendurchführung sind auf dem gesamten Grundstück verteilt. Im südlichen Grundstücksbereich zwischen Hauptgebäude und Aue-Straße ist mittig in der vorhandenen und auch verbleibenden Umfahrt ein Erholungs- und Kommunikationsbereich mit Pergola, Bänken und einem kleinen Wasserspiel zu gestalten.

Dieser Bereich ist aus dem sozialen Aspekt – Verbindung des Heimes mit der Stadt Dingelstädt – gewünscht und erforderlich.

Der Haupterholungs- und Pausenbereich ist im mittleren Grundstücksbereich zwischen Werkstattbaracke und Grenze Flurstück 628 mit einem Pavillon und Bänken geplant.

Von diesem Bereich führt ein Weg in den nördlichen Grundstücksbereich mit ehem. Teich (jetzt Zwischenspeicher für Oberflächenwasser) und großen Laub- und Nadelbäumen und wieder zurück.

Standplätze für Abfalltonnen sind in der Gebäudeeinbuchtung des nördlichen Anbaues vorgesehen.

2. Vorhabendurchführung

Der jetzige Eigentümer des beplanten Grundstücks, Gemarkung Dingelstädt, Flur 19, Flurstück 627 ist die Stadt Dingelstädt.

Der St. Johannesstift (als Vorhabenträger) mit Sitz in 37308 Ershausen, Unterhof 154, beabsichtigt den Kauf sowie Um- und Ausbau dieses Anwesens. Voraussetzung ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und damit die Möglichkeit der geplanten Umnutzung.

Aufgrund der in Aussicht gestellten Fördermittel (für 2004/05) durch das Land Thüringen sowie andere Fördermittelgeber sollen die erforderlichen Bauleistungen ab 2004 öffentlich, lt. VOB ausgeschrieben werden.

Begonnen werden soll 2004 mit dem Umbau des Hauptgebäudes und den erforderlichen Anbauten. Der Umbau des Barackengebäudes zur Werkstatt ist als Folgemaßnahme geplant. Anschließend sind jeweils die erforderlichen Außenanlagen mit Parkplätzen, Wegen und Straßen sowie die Anlagen der Grünflächen einschl. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern geplant.

3. Erfordernis der Planung

Das umzunutzende Grundstück befindet sich gemäß § 34 Baugesetzbuch innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Dingelstädt. Die faktisch vorhandene Klarstellung des Ortsteiles endet eigentlich hinter der nördlichen Barackengebelseite. Es befindet sich weiterhin nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Gegenwärtig beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben, nach § 34 Abs. 1 BauGB. Grundsätzlich wird im Rahmen eines Genehmigungsantrages in solchen Fällen der Standort einschl. Vorhaben pauschal nach dem „Einfügegebot“ behandelt.

Mit dem vorgelegten Konzept konnte insgesamt mit der zuständigen Genehmigungsbehörde kein inhaltlich befriedigender Konsens gefunden werden, so dass man sich auf die Einleitung eines Bauleitverfahrens zur Klärung aller Belange einigte.

War es noch möglich, die erforderlichen Anbauten an das Hauptgebäude städtebaulich und nachbarrechtlich zufriedenstellend zu klären, so konnte keine Lösung der Werkstatt, außer die in dem Barackengebäude, gefunden werden.

„Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Beschäftigung unter einem Dach“ bilden die Kernpunkte einer erfolgsversprechenden Betreuung, sodass in Bezug auf eine Werkstatt, nicht am Standort Dingelstädt verzichtet werden kann.

4. Anforderungen an den Standort

Das Plangebiet „Aue 30“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Dingelstädt innerhalb eines Wohnquartieres mit dörflich geprägter Raumstruktur.

Alle Haupthäuser gliedern sich entlang der Erschließungsstraße. Durch die relativ tiefen Grundstückszuschnitte (100 – 150 m) findet man auch vereinzelt rückwärtige Nutzungs- und Gebäudeeinrichtungen vor.

Die ehemals gut ausgeprägte Garten- und Obstbaumnutzung verliert mehr und mehr an Bedeutung, so dass nicht wie vor einigen Jahren, noch von klaren Haus-, Hof- und Garten-Strukturen ausgegangen werden kann.

Anhand von einigen schon jetzt deutlich sichtbaren Veränderungen wird es zwangs-läufig zu vielfältigen „Verwischungen“ in der jeweiligen Gliederung und Nutzung kommen. Anträge auf Bauen in der zweiten Reihe, verbunden mit der Ausbildung als Hauptnutzung, vereinfachen die planungsrechtliche Situation in keiner Weise.

Aufgrund der Einordnung des Bereiches hinter dem Riethbach als „Erdfallgebiet“ wird es langfristig auch nicht zu einer Gebietsüberplanung mit Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücksbereiche von der Aue-Straße aus kommen.

Der vorläufige Flächennutzungsplan (Entwurf) der Stadt Dingelstädt weist diesen Grundstücksbereich als ein Landschaftsschutzgebiet aus. Dies wird jedoch von der Unteren Naturschutzbehörde nicht mit getragen, ist auch aufgrund des Planungsstandes verfahrensrechtlich irrelevant. Unter Beachtung der Bedeutung des nördlichen VB-Planbereiches wurde in Abstimmung mit der UNB, letztendlich ab Barackengebäude bis Grundstücksgrenze (in Richtung Riethbach) die Fläche als Dauergrünland ausgewiesen.

Damit stellt dieser Grundstücksbereich einen wichtigen und zu erhaltenden Landschaftsbestandteil dar, der auch von Siedlungsflächen ökologisch und gestalterisch abzugrenzen ist.

Dieser Sachverhalt wurde bei der Überplanung einschl. Einarbeitung der Hinweise aus der TÖB-Beteiligung berücksichtigt bzw. festgesetzt. Dementsprechend steht die planerische Konzeption „Aue 30“ nicht im Widerspruch zu vorangegangenen Entwicklungsplanungen der Stadt Dingelstädt.

Auch die Frage der Einordnung nach der Nutzung des Heimes widerspricht nicht den Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, wie es sich in der Aue-Straße darstellt.

Ein Heim für geistig und mehrfach Behinderte stellt verschiedene Ansprüche an den Standort und auch an die Umgebung.

Behinderte sollen in die Gemeinschaft integriert werden, ohne selber abzugrenzen oder direkt abgegrenzt zu werden. Positiv wirkt sich immer eine intakte Infrastruktur am Standort wie Dingelstädt aus. Sportstätten, wie Fußballplatz und Freibad sind in ca. 600 m Entfernung erreichbar. Das Stadtzentrum ist 5 Minuten Fußweg entfernt.

Die verkehrstechnische Lage an einer Sackgasse sorgt für eine ruhige Lage innerhalb des Stadtgebietes. Die Größe des Grundstücks ermöglicht die Anordnung von Erholungs- und Ruhezeiten in weit auslaufender Struktur.

Im Vergleich zur ehemaligen Nutzung als Klinik minimieren sich die technischen und technologischen Transporte um ein vielfaches; auszuschließen sind die täglichen An- und Abtransporte (Personen, Versorgung, Arbeitsmaterial) jedoch nicht.

In Form der Neugliederung des Grundstückes nach behindertengerechten Belangen wurde grundsätzlich versucht, Konfliktpunkte zu vermeiden oder durch geeignete bauliche Vorkehrungen weitestgehend auszuschließen.

5. Einfügung in die Bauleitplanung

Der Stadt Dingelstädt liegt seit 1993 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte 1992. Der Vorentwurf wurde Ende 1991 öffentlich ausgelegt. Weitere Verfahrensschritte erfolgten seitens der Stadt aus den allgemein bekannten Gründen nicht.

Weiterhin besteht in nächster Zeit nicht die Absicht, den FNP zur Genehmigungsreife zu führen, so dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt dieser planungsrelevant nicht in die VB-Planung einfließen kann.

Das Gebiet Aue-Straße, einschl. dem Grundstück 627, wird derzeit von keinem anderen B-Plan-Verfahren berührt.

Auch eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 oder 3 bezieht den Planbereich nicht mit ein. Vorbehaltsgebiete gemäß des Nordthüringer Raumordnungsplanes, speziell im Zusammenhang mit dem Schutz von Boden als landwirtschaftliche Produktionsmittel sind am Plangebiet nicht betroffen.

Bebauungspläne sind entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln oder aber entsprechend § 8 Abs. 4 in dringenden Gründen als vorzeitiger Bebauungsplan aufzustellen. Dabei ist ein wesentlicher zu berücksichtigender planerischer Faktor, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eines Einzelgebietes mit der des Gemeindegesamtgebietes im Einklang steht.

Diese gesetzliche Grundauffassung kann nicht vollständig umgesetzt werden, da mit dem FNP ein entscheidendes Planungsinstrument fehlt. Sinnvoll erscheint es demnach, dass wie vorgesehen der zu überplanende Bereich neu konzipiert und der Öffentlichkeit in einem separaten Verfahren unterbreitet wird.

Dass die Umsetzung des Vorhabens im Interesse der Stadt liegt und mit ihrer städtebaulichen Entwicklung einhergeht, belegen die vorbereitenden Gespräche mit dem Vorhabenträger und die unkomplizierte Handhabung im bisher laufenden Planverfahren.

6. Planverfahren

6.1 Zeitlicher Ablauf

Der St. Johannesstift Ershausen plant das Grundstück in Dingelstädt, Aue 30, käuflich zu erwerben und zu einem Heim für geistig und mehrfach Behinderte mit einem behindertengerechten Werkstattbereich umzubauen.

Um Planungssicherheit zu erreichen, wurde im September 2002 eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Eichsfeld AZ 633-01045-02-03 gestellt.

Es kam zur Anhörung am 10. 12. 2002 beim Landratsamt Eichsfeld - Untere Bauaufsichtsbehörde. Im Ergebnis dieser Anhörung wurde am 11. 12. 2002 ein negativer Vorbescheid erteilt.

Gegen diesen Vorbescheid wurde am 20. 12. 2002 Widerspruch vom St. Johannesstift Ershausen, Herrn Stöber, eingelegt. Der Widerspruch wurde mit Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 24. 01. 2003 abgelehnt.

Es fand daraufhin die Erarbeitung eines neuen Planentwurfes durch die AIG Uder GmbH statt. Dieser Planentwurf wurde am 28. 02. 2003 und am 12. 03. 2003 mit der Planungsabteilung des Landkreises Eichsfeld, Frau Lier bzw. Frau Streichert und des Landesverwaltungsamtes Weimar, Frau Lösch, erneut auf Genehmigungsfähigkeit überprüft.

Problematisch war immer noch der Umbau des vorhandenen Barackengebäudes zu einer Werkstatt für Behinderte in Bezug auf die Auslegung des § 34 Baugesetzbuch.

Im Ergebnis aller vorangegangenen Aktivitäten und Besprechungen wurde von der Planungsabteilung des Landkreises Eichsfeld und des Landesverwaltungsamtes Weimar die Aufstellung einer Bauleitplanung zur Klärung aller Belange vorgeschlagen. Der St. Johannesstift Ershausen trat daraufhin an die Stadt Dingelstädt mit der Bitte, die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beschließen.

Die Stadt Dingelstädt fasste in der Stadtratssitzung am 25. 03. 2003 den Aufstellungsbeschluss zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Aue 30“.

Am 02. 04. 2003 fand eine Vorort-Standortberatung mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange, wie

Landkreis Eichsfeld, Abt. Naturschutz, Frau Otto

Landkreis Eichsfeld, Abt. Immissionsschutz, Herrn Stitz

Landkreis Eichsfeld, Untere Bauaufsichtsbehörde, Abt. Planung, Frau Lier

statt, um im Ergebnis dieser Beratung weitere Anregungen zur Erarbeitung des Planentwurfes zu erlangen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Plankonzeptes in der Zeit vom 25. 04. 2003 bis 09. 05. 2003 in der Verwaltungsgemeinschaft Dingelstädt (Bauamt) während der Dienstzeiten statt.

Ziel dieser Offenlegung war es, schon in dem frühen Planungsstadium auf private und sonstige Betroffenheiten aufmerksam zu machen und interessierten Bürgern die Möglichkeit zu geben, sich mittels Hinweise und Vorschläge in die Planung einzubringen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit Datum vom 17. 04. 2003.

Diese Möglichkeit wurde vorwiegend durch die Nachbarschaft rege ausgeschöpft. In Anbetracht der konkreten Frage- und Hinweisstellung durch die Bürger in dieser Phase wurde schon eine Abwägung durch die Stadt vorgenommen. Die Bürger sind über das Ergebnis schriftlich informiert worden.

Nach Überarbeitung des Entwurfes auf Basis der Abwägung (Stand 05/2003) erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Nachbargemeinden im Juni/Juli 2003 und anschließend im August/September 2003 die öffentliche Auslegung.

Während der Auslegung informierten sich 4 Bürger über den VB-Plan.

Anregungen und Bedenken wurden hingegen nicht vorgebracht.

Da das Gesamtvorhaben nicht ohne Fördermittel umgesetzt werden kann, diese 2003 von der entsprechenden Stelle nicht ausgereicht wurden, sieht sich der Vorhabenträger auch im Zusammenhang mit den Verpflichtungen im Durchführungsvertrag erst dann in der Lage konkrete Verpflichtungen einzugehen, bis die Förderstelle eine Beteiligung in Aussicht gestellt hat.

Bisher ruhte dementsprechend der weitere Ablauf des Verfahrens im Jahr 2003.

Mündliche Absprachen sehen für 2004/05 Fördermittel vor, so dass die erforderlichen nächsten Verfahrensschritte Abwägung und Satzungsbeschluss vorbereitet bzw. beschlossen werden können.

Zu o. g. Thematik wird u. a. am 09. 02. 2004 der Bauausschuss und voraussichtlich am 16. 02. 2004 der Stadtrat tagen.

Eine erneute Beteiligung der TÖB's beschränkt sich in diesem Fall auf den Grad der Betroffenheit.

Im Vorfeld wurden mit den unmittelbar angrenzenden Nachbarn Absprachen geführt:

Flur 19, Flurstück 628
Aue 32

- Es wurde am 05. 03. 2003 die Anordnung, Lage und Größe des geplanten Anbaues vorgestellt und erläutert. Der Nachbar signalisierte für diesen Projektteil grundsätzliches Einverständnis.
- Es wurde am 07. 04. 2003 der vorläufige Lageplan Blatt 1.2 vom 31. 03. 2003 betreffs Lage und Anordnung der Parkplätze, Anordnung des Pausenbereiches mit integriertem Pavillon sowie geplante Mauer- und Heckenanpflanzungen durchgesprochen und im Ergebnis grundsätzliche Einigung erreicht. Resultierend aus dieser Beratung wurde die geplante Schmithecke teilweise in eine freiwachsende gemischte Hecke umgewandelt. Der Pausenbereich mit Pavillon wurde von der Nachbargrenze in Richtung Werkstattgebäude verlegt.

Flur 19, Flurstück 626
Aue 28

- Wurde am 07. 04. 2003 der vorläufige Lageplan Blatt 1.2 vom 31. 03. 2003 betreffs
 - Lage und Anordnung der 2 Kleinbusparkplätze
 - Lage und Verlauf der 1,80 m hohen massiven Mauer im Grenzbereich zum Flurstück 626
 - Anordnung eines lebenden Zaunes sowie die geplante Einfriedung zwischen Flurstück 627 und 626.Der Nachbar war grundsätzlich mit der geplanten, vorgestellten und erläuterten Maßnahme einverstanden.
(Siehe auch Abstimmungsprotokoll vom 07. 04. 2003)

6.2 Ergänzende Hinweise zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Allgemein erstreckt sich die UVP auf alle Aufgabenbereiche, die Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen in seiner Umwelt haben können.

Im einzelnen gilt ihre Anwendung für stadtplanerische und bauliche Bereiche, so u. a. auch für Bauleitplanungen in allen ihren Planungsstadien.

Die damit verbundene UVP-Regelung entspricht EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. 07. 2001, verpflichtet je nach Maßgabe des Vorhabens zu Umweltverträglichkeitsprüfungen, allgemeinen Vorprüfungen des Einzelfalls oder aber zu standortbezogenen Vorprüfungen.

Da der geplante Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Aue 30“ Dingelstädt mit einer Grundstücksfläche von 5.948 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Nr. 18.7) liegt, ist nur eine inhaltliche Auseinandersetzung im Vorfeld erforderlich.

Prinzipiell werden durch den VB-Plan die Gegebenheiten des Plangebietes, die Struktur, Form und Nutzung des Geländes sowie soziale, ökologische und auch wirtschaftliche Interessen untersucht.

Im Einzelnen:

- **Luftreinhaltung**

Mit der bereits vorhandenen Einbindung von Erdgas am Standort in das bestehende Hauptgebäude und damit verbunden die Möglichkeit der Schaffung von moderner Heiztechnik (Niedrigenergiebereich) wird der CO₂-Ausstoß um ein wesentliches gemindert.

Das zur Werkstatt umfunktionierte Barackengebäude wird ebenfalls über moderne Brennwerttechnik auf Erdgasbasis beheizt.

- **Luftaustausch**

Das Hauptgebäude und das Barackengebäude bleiben in ihrer bestehenden Form erhalten. Anstelle des abzubrechenden 2geschossigen Nebengebäudes kommt der 2geschossige Gebäudeanbau an das Hauptgebäude.

Die Frischluftzufuhr sowie die Wärmeabstrahlung von Gebäuden wird somit nur geringfügig verändert, was jedoch zu keinerlei Verschlechterung führt.

Aufgrund der relativen Größe des Grundstücks und der damit verbundenen ausreichend bemessenen privaten Grünflächen kann ebenfalls von einer ausreichenden Luftfilterwirkung ausgegangen werden.

Der nördliche Grundstücksbereich mit dem hohen Baumbewuchs und die geplanten großen Laubbäume zwischen Hauptgebäude und Straße sowie im Bereich des Grundstücks Flur 19, Flurstück 628 zwischen Anbauten und Werkstatt besitzen hervorragende Fähigkeiten der Luftfilterung.

Ein weiterer Aspekt der Luftreinigung wird durch die geplante Anpflanzung von Hecken und Sträuchern in der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze erreicht.

- **Lärmschutz und Lärminderung**

Das Grundstück grenzt südlich an die Aue-Straße. Die Straße ist eine Sackgasse und reine Wohnstraße. Mit Straßenlärm ist nicht zu rechnen.

Die Frequentierung innerhalb der Straße beträgt ca. 50 PKW/Tag.

Nördlich grenzt das Grundstück mit dem Waldbestand an einen offenen Graben, den Riethbach, an. Angrenzend an den Riethbach ist Feldflur, die bis zur Straße Kreuzebra – Dingelstädt reicht. Die Straße ist von der Grundstücksgrenze ca. 500 m entfernt. Eine Lärmimmission ist aus dieser Richtung nicht zu erwarten.

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist mit geringer Lärmimmission auf die Nachbargrundstücke zu rechnen.

• **Immission durch Verkehr**

- täglich ein Versorgungsfahrzeug für die Werkstatt
Das Versorgungsfahrzeug ist ein 7 t-LKW.
- ca. 13 private PKW, die zwischen Hauptgebäude und Aue-Straße bzw. im hinteren Grundstücksbereich geparkt werden
- 2 Kleinbusse für den Antransport der in der Werkstatt beschäftigten Personen mit Stellplatz im hinteren Grundstücksbereich

Durch die Neuerrichtung einer 1,80 m hohen massiven Grundstücksgrenzmauer, einer 3 m breiten freiwachsenden gemischten Hecke sowie einer Schritthecke wird eine Lärmimmission auf die Nachbargrundstücke weitestgehend unterbunden.

• **Schutz des Bodens**

Sämtlicher Mutterboden, der durch bauliche Maßnahmen abgetragen wird, verbleibt am Standort. Dieser wird genutzt, um Senken im Grundstücksbereich aufzufüllen, besonders im nördlichen Teil.

• **Sicherung und Schutz von landwirtschaftlicher Nutzfläche**

entfällt

• **Sicherung, Pflege und Entwicklung von Waldflächen**

entfällt

• **Sicherung und Schutz von Erholungsflächen**

Öffentliche Erholungsflächen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Der „bewaldete“ nördliche Grundstücksteil bleibt unverändert und wird mit zur Erholung der Heimbewohner, Werkstattbeschäftigten und Betreuer ausschließlich privat genutzt.

- **Schadlose Abwasserentsorgung**

In der Aue-Straße ist ein neues Trennsystem, bestehend aus DN 300 Rohrleitungen, vorhanden.
Der Abwasseranschluss DN 150 befindet sich bereits auf dem Grundstück.

Alle auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwässer werden in den Kanal eingeleitet. Der Kanal führt in die zentrale Kläranlage.

- **Rohstoffgewinnung**

entfällt

- **Umweltfreundliche Energiegewinnung und Energieversorgung**

Im Hauptgebäude sowie in der Werkstattbaracke werden Brennwertkessel im Niedrigtemperaturbereich auf Erdgasbasis neu installiert. Durch diese Maßnahme wird der CO₂-Ausstoß auf ein Minimum begrenzt.

- **Erschütterungsschutz**

entfällt

- **Natur- und Landschaftsschutz, Landschaftspflege und Grünordnung**

Das Plangebiet gliedert sich aufgrund der Tiefe von ca. 160 m in zwei völlig zu unterscheidende Bereiche. Der vordere Teil mit ca. 90 m ist durch bauliche Anlagen und Gebäude gekennzeichnet. Der hintere Teil charakterisiert den Rückzugsbereich mit vielen Bäumen und Sträuchern und Restbeständen einer parkähnlichen Anlage (Pavillon, Teich, Wege etc.).

Dabei sollen die Baum- und Strauchbestände weitestgehend erhalten und in die neue Gesamtanlage mit einbezogen werden. Auch die in Fragmenten noch vorhandenen Teiche sollen neu ausgebaut und in das Versickerungskonzept mit eingebaut werden. Der Gartenpavillon wird abgerissen.

Da im Rahmen der erforderlichen Anbauten zwei Großbäume gefällt werden müssen, werden entsprechend der Baumsatzung der Stadt Dingelstädt 13 neue Baum-Ersatzpflanzungen in der Gemarkung Dingelstädt getätigt. Auch zweckdienliche Heckenanpflanzungen zur Nachbarschaft tragen insgesamt zu einer Aufwertung des ökologischen Bestandes bei.

7. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Gemarkung Dingelstädt, Flur 19, Flurstück 627, Fläche 5.948 m²

Es wird begrenzt:

- im Norden - durch den offenen Graben (Riethbach)
Flur 19 Flurstück 670
- im Westen - durch das Grundstück
Gemarkung Dingelstädt
Flur 19 Flurstück 628
- im Osten - durch das Grundstück
Gemarkung Dingelstädt
Flur 19 Flurstück 626
- im Süden - durch die Aue-Straße mit dem an die Straße
angrenzenden Fluss Unstrut
Gemarkung Dingelstädt
Flur 19 Flurstück 1941 Aue
1940 Unstrut

8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das zu beplanende Grundstück „Aue 30“ (mit Gebäuden, Grund und Boden) ist gegenwärtig noch Eigentum der Stadt Dingelstädt.

9. Gründe der Festsetzungen

9.1 Nutzung

- **Hauptgebäude/geplante Anbauten**

Mit dem Um- und Ausbau der ehemaligen Kinderklinik in Dingelstädt zu einem Außenwohnheim mit 24 Plätzen (2 Wohngruppen mit der üblichen Größe von je 12 Plätzen) soll erreicht werden, dass in ca. 2 – 3 Jahren sämtliche vom St. Johannesstift vorgehaltene Wohnheimplätze den Vorgaben aus der HeimMindBauVO entsprechen und zugleich eine gesellschaftlich gewollte weitere Entflechtung von großen Wohnheimstandorten erfolgt.

Die geplanten 24 Plätze entsprechen dem derzeitigen Bedarf, aber auch der Forderung, ein Außenwohnheim wirtschaftlich betreiben zu können.

Im vorhandenen Hauptgebäude werden durch Umbaumaßnahmen Ein- und Zweibettzimmer sowie die dazugehörigen Funktional- und Nebenräume, wie Gemeinschaftsraum, Küche, Pflegebad und Wäschelager geschaffen. Die noch fehlenden Räume werden durch Anbauten mit Erd- und I. Obergeschoss geschaffen.

Aus brandschutztechnischen Gründen sind zwei neue Treppenhäuser zusätzlich erforderlich.

- **Barackengebäude/Umbau zur Werkstatt**

Mit der Nutzung des vorhandenen Barackengebäudes für Beschäftigung und Arbeit im Rahmen der Werkstatt für behinderte Menschen wird erreicht, dass den Bewohnern dieses Außenwohnheimes die arbeitstägliche Fahrt in die Werkstatt nach Ershausen und der Einrichtung sowie den Kostenträgern die hierfür notwendigen Fahrtkosten erspart bleiben. In der Werkstatt sollen Plätze für insgesamt 35 behinderte Personen geschaffen werden.

Das vorhandene Barackengebäude bleibt in Form und Abmessung erhalten. Die erforderlichen Räumlichkeiten für Arbeitstherapie sowie Büro- und Sozialbereich werden durch leichte Trennwände geschaffen.

- **Carport**

Der neue Carport dient der Unterstellung von Fahrrädern sowie Dreiradfahrrädern bzw. als PKW-Stellplatz.

- **Pavillon**

Ist geplant für Pausen- und Erholungsnutzung.
Der Pavillon ist die Raucherzone des Geländes.

9.2 Geschossigkeit

Das vorhandene Hauptgebäude ist 3-geschossig.
Die geplanten Anbauten werden 2-geschossig.
Die Werkstatt ist und bleibt 1-geschossig,
der Pavillon 1-geschossig.

Dadurch ist eine optische Abstufung der einzelnen Gebäudeteile vorhanden und die Dominanz liegt weiter auf dem im vorderen Grundstücksbereich liegenden Hauptgebäude.

9.3 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Maximale Obergrenze ist in Anlehnung an die BauNVO für allgemeine Wohngebiete

$$\begin{aligned} \text{GRZ}_{\text{zul.}} &= 0,4 \\ \text{GFZ}_{\text{zul.}} &= 1,2 \end{aligned}$$

max. Geschossflächenzahl (GFZ) / max. Grundflächenzahl (GRZ)

Baufenster 1 (Hauptgebäude/gepl. Anbauten)	GFZ = 0,6
	GRZ = 0,4
Baufenster 2 (Umbau Baracke zur Werkstatt)	GFZ = 0,4
	GRZ = 0,4
Baufenster 3 (Bereich Pavillon)	GFZ = 0,4
	GRZ = 0,4

Die Beschränkung der überbaubaren Fläche steht im engen Zusammenhang mit dem „Maß“ der Ausgleichsregelung.

9.4 Offene Bauweise

Grundsätzlich ist beim Standort von der offenen Bauweise auszugehen. Die westliche Außenwand der Anbauten muss aus funktioneller und bauordnungsrechtlicher Sicht direkt an das Nachbargrundstück Flur 19, Flurstück 628 angebaut werden.

In diesem Bereich des Grundstücks (Thanheiser) befindet sich eine unmittelbar in der Grundstücksgrenze liegende Grenzwand. Eine Eintragung von Baulasten auf diesem Grundstück ist nicht erforderlich. Die räumliche Anordnung der Bewohnerzimmer im Süden und Norden ist somit vorgegeben.

9.5 Gestaltung der Gebäude

- **Hauptgebäude**

Das vorhandene Hauptgebäude bleibt in Form und Abmessung erhalten. Lediglich im Bereich des neu einzubauenden Treppenhauses (östlicher Gebäudeteil) wird eine Aufstockung im 1. OG vorgenommen. Das neue Dachgeschoss dieses Bereiches wird vom Hauptdach abgesetzt und analog des Hauptdaches als Mansarde ausgeführt.

- **Anbauten**

Die Anbauten werden 2geschossig ohne Keller in monolithischer Bauweise ausgeführt. Um eine Höhendifferenzierung zum dominierenden Hauptgebäude zu erreichen, wird im I. OG umlaufend eine Vorhangfassade als Mansarde vorgesehen. Die Mansarddeckung besteht aus roten Tonziegeln. Das Dach wird aus vorgenannten Gründen als massives extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt.

- **Umbau Baracke zur Werkstatt**

Das Werkstattgebäude bleibt in Form und Abmessung bestehen. Die funktionell bedingten Innenräume werden durch leichte Trennwände geschaffen.

Die vorhandene Bitumendeckung wird durch eine rote Foliendeckung (Allwitra) ersetzt. Die Außenfassade wird wärmetechnisch neu verkleidet. Als Wetterschutzschicht ist profiliertes Alublech angedacht.

- **Carport**

Wird in Holzständerbauweise erbaut. Das Dach ist ein extensiv begrüntes Flachdach.

- **Pavillon**

Sechseckiges Gebäude in Holz bzw. Metallbauweise, Außenwände offen gestaltet, als Wetterschutz gedacht, Dachdeckung in Blech, gestalterische Anlehnung an ein Zeltdach.

9.6 Nebenanlagen/Stellplätze

Für die 24 Behindertenplätze sind lt. § 49 Thüringer Bauordnung 1 Stellplatz für 6 – 10 Bettenplätze erforderlich. Dies würde für den Standort 4 PKW-Stellplätze bedeuten.

Geschaffen werden jedoch auf dem Grundstück

- 8 Stellplätze Betreuer Wohnheim
- 4 Stellplätze Betreuer Werkstatt
- 1 Stellplatz Technisches Personal
- 13 Stellplätze PKW
- 2 Stellplätze Kleinbusse.

Die Stellplätze werden alle auf dem Grundstück bereitgestellt:

6 Stellplätze PKW an der westlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarn Thanheiser, im vorderen Grundstücksbereich zwischen Hauptgebäude und Aue-Straße,
5 Stellplätze für PKW im mittleren Grundstücksbereich zwischen geplanter Werkstatt und westlicher Grundstücksgrenze, angrenzend an den Carport.
2 Stellplätze werden im neuen Carport bereitgestellt.
Die 2 Stellplätze für die Kleinbusse werden zwischen Werkstattbaracke und Grundstück 626 (Rudolph) im südlichen Giebelbereich der Werkstatt vorgesehen.

Die Anlieferungs- und Abholungszone für das Versorgungsfahrzeug der Werkstatt befindet sich im südwestlichen Werkstattbereich.

9.7 Einfriedungen

Grundsätzlich werden Einfriedungen des Grundstückes für eine Heimbetreibung nicht gefordert.

Um die vorhandenen Ruhe- und Erholungszonen der Nachbarn nicht zu beeinflussen, werden im mittleren Grundstücksbereich, genau in der West- und Ostgrenze, massive Wände mit einer Höhe von 1,80 m errichtet. Diese Wände werden mit Rankengewächsen begrünt. Anschließend an die Grenzwand beginnt in nördlicher Richtung eine Schnitthecke, $b = 2,5 \text{ m}$, $h \leq 1,80 \text{ m}$ bzw. eine freiwachsende gemischte Hecke. Der nördliche Bereich des Grundstückes ist einzuzäunen.

Dies erfolgt als Abgrenzung zur offenen Feldflur.

Die vorhandene Natursteinmauer mit dem schmiedeeisernen Zaun als Grundstückseinfriedung zur Aue-Straße bleibt in ihrer Form erhalten. Sie wird wieder instandgesetzt.

10. Erschließung

Anschluss an das öffentliche Straßennetz

Die 2 Auffahrten auf das Grundstück im südlichen Bereich von der Aue-Straße sind Bestand und sollen erhalten bleiben.

Die Aue-Straße ist eine Wohnstraße als Sackgasse. Sie mündet in westlicher Richtung in ca. 100 m auf die Ortsverbindungsstraße Kefferhausen – Dingelstädt. Diese Straße verläuft nach ca. 400 m in süd-östlicher Richtung auf die Ortsverbindungsstraße Dingelstädt – Wachstedt (Südeichsfeld/Ershausen).

Trinkwasserversorgung

In der Aue-Straße liegt eine Gussleitung DN 150. Das Grundstück „Aue 30“ ist zur Zeit nicht über einen Trinkwasser-Hausanschluss angeschlossen. Zur Versorgung muss eine neue Hausanschlussleitung von der Hauptleitung in das Grundstück neu verlegt werden.

Oberflächenentwässerung

Das Grundstück „Aue 30“ entwässert zur Zeit ausschließlich in den vorhandenen Kanal Aue-Straße. Dieser Anschluss soll für die Entwässerung des südlichen Teiles weiterhin genutzt werden.

Für den restlichen Teil des Grundstücks ist eine Versickerungsanlage im nördlichen Bereich in Kombination mit dem ehemaligen Teich als Zwischenspeicher, (erhöhter Oberflächenwasseranfall), geplant. Ein Überlauf in den Riethbach bedingt dieses neue Konzept nicht. Der Umfang und die Art der Versickerung ist abhängig von den vorherrschenden Baugrundverhältnissen, die über ein Gutachten (Ergebnis Ende Februar 2004) belegt werden.

Schmutzwasserleitung

Nach 1990 wurde in Dingelstädt ein Trennsystem neu aufgebaut. In der Aue-Straße wurde eine neue DN 300 GFK-Leitung mit entsprechenden Kontrollschächten verlegt. Diese Leitung stellt ein Hauptsammler von Kefferhausen kommend dar. Der Grundstücksanschluss, bestehend aus einem 150er Steinzeugrohr ist erfolgt.

Die zwei sich noch auf dem Grundstück befindenden Kleinklärgruben werden mit Baubeginn geleert, gereinigt, abgebrochen und entsorgt.

Die vorhandene Fußbodenhöhe des Werkstattgebäudes beträgt OKF = 340,64 und des Kellers des Hauptgebäudes OKF \approx 339,70.

Die Rohrsohle des Rohrkanals liegt bei ca. 339,10. Dies bedeutet, dass die im Kellergeschoss vorgesehenen Sozial- und Technikräume schmutzwasserseitig über eine Hebeanlage zu entwässern sind.

Telefon

Telefonmäßig ist das Grundstück erschlossen. Lt. Deutscher Telekom vom 28. 03. 2003 befindet sich die Hauptleitung als Erdkabel in der Aue-Straße. Der Grundstücksanschluss ist als Erdkabel erfolgt.

Stromversorgung

Die vorhandene Stromversorgung erfolgt über ein 0,4 KV-Kabel (NAYY 4 x 70) aus dem Ortsnetz. Der Anschluss befindet sich im Bereich der Grundstücksgrenze zum Grundstück Aue 28 (Flurstück 626) und soll weiterhin genutzt werden. Die vorhandene Anschlussleistung ist für die vorgesehene Betreibung nach Überprüfung durch einen Elektroingenieur ausreichend.

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung in der Aue-Straße ist bereits vorhanden.

Gasversorgung

In der Aue-Straße ist eine erdverlegte 125 PE-Hauptleitung vorhanden. Das Grundstück Aue-Straße 30 ist über eine 32 PE-Rohrleitung angeschlossen.

Stellplätze

Die auf dem Grundstück anzuordnenden PKW-Stellplätze haben eine Abmessung von Breite = 2,50 m, Länge = 5,00 m. Die 2 Kleintransportstellplätze sind je 7,0 m lang und 3,0 m breit.

Alle nicht zu überdachenden Stellplätze sind entsprechend der Festlegungen nicht zu versiegeln, sondern unter ökologischen Aspekten zu befestigen.

Zur Auswahl stehen u. a. Rasengittersteine, Schotterrasen, Sand- oder Splittbettung, Ökopflaster und wassergebundene Decken.

Verkehrs- und Hoffläche

Im vorderen südlichen Grundstücksbereich zwischen Aue und Hauptgebäude befindet sich eine Grundstücksein- und -ausfahrt. Beide werden neu ausgebaut und mittels neuer Umfahrt verbunden.

Ein Teil der PKW, besonders die der Betreuer für die Werkstatt und die 2 Kleintransporter, erhalten ihre Parkplatzmöglichkeiten im mittleren Grundstücksbereich.

Die Verkehrs- und Hofflächen im mittleren Grundstücksbereich sind auch für das tägliche Versorgungsfahrzeug der Werkstatt für den An- und Abtransport erforderlich.

Die Be- und Entladezone des Versorgungsfahrzeuges ist über Zurückstoßen in einem Wendehammer erreichbar.

Die Befestigung dieser Flächen erfolgt über Betonpflaster mit entsprechenden Entwässerungsrinnen und Einläufen.

Auf dem gesamten Gelände ist als Geschwindigkeitsbegrenzung 10 km/h vorgeschrieben. Bei Einhaltung der Höchstbegrenzung ist ein beidseitiger Richtungsverkehr möglich.

Gehwege

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf dem Gelände sind bis zum geplanten Haupteingang des Heimgebäudes sowie zum Haupteingang der Werkstatt keine separaten Gehwege vorgesehen.

Die Platzbefestigung um den Pavillon sowie dessen Zuwegung erfolgt in Betonpflaster bzw. in Betonwerksteinplatten mit Rasenkanteneinfassungen.

Die neuen Gartenwege werden als „Erdwege“ (siehe textl. Festsetzung 3.8) im ökologischen Ausbau hergerichtet.
Der Umfang beschränkt sich auf einen Rundweg.

Standfläche für Mülltonnen/Container

Die dafür erforderliche Fläche wird im nordöstlichen Anbaubereich vorgesehen.

11. Erschließungsaufwand/Umfang

Die Kosten der Erschließung übernimmt der Vorhabenträger.

12. Bodenordnung

Das Grundstück Dingelstädt, Aue 30, Gemarkung Dingelstädt, Flur 19, Flurstück 627, ist Eigentum der Stadt Dingelstädt. Der Kauf durch den St. Johannesstift Ershausen ist vorgesehen. Der Termin des Vertragsabschlusses hängt von verschiedenen Entscheidungsfindungen ab.

Fläche VB-Plan

Flur 19, Flurstück 627	<u>5.948,00 m²</u>
gesamt	5.948,00 m ²

Ausbildung/Nutzung

	Fläche (m²)	Prozentual (%)
Gesamt	5.948,0	100,0
• Verkehrs-, Hof- und Gehwegflächen voll versiegelte Flächen	1.174,0	19,7
• Bruttogrundrissfläche Gebäude		
Hauptgebäude	244,00 m ²	
geplante Anbauten	424,00 m ²	
Umbau Baracke zur Werkstatt	340,00 m ²	
Neubau Carport	42,00 m ²	
Pavillon	<u>27,00 m²</u>	
	1.077,0	18,1
• Dauergrünland/Park	2.480,0	41,7
• Begleitgrün, Rasenfläche und Pflanzflächen	1.217,0	20,5

13. Kapazitäten

Am Standort werden nachfolgende Kapazitäten geschaffen:

13.1 Umbau vorh. Kinderklinik zum Heim für geistig und mehrfach Behinderte

Heimbewohner	2 x 12 = 24 Bewohner
Pfleger	2 x 4 = 8 Pfleger
Nachtdienst	1 x 1 = 1 Pfleger
Technisches Personal	1 x 1 = 1 Arbeitskraft

Die Heimbewohner werden in zwei Wohngruppen zu je 12 Bewohnern untergebracht. Für jede Wohngruppe sind in der Zeit von 06.15 bis 21.45 Uhr insgesamt 4 Betreuer erforderlich.

In der Zeit von 21.45 bis 06.15 Uhr ist eine Person als Nachtwache im Objekt.

13.2 Umbau Baracke zur Werkstatt

Beschäftigte Werkstatt	35 Behinderte
Betreuer Werkstatt	4 Personen

Der Werkstattbetrieb ist nur an Werktagen von 08.00 bis 16.00 Uhr.

Die zusätzlich in der Werkstatt beschäftigten Leute werden jeweils eine Viertelstunde vor oder nach Arbeitsbeginn an bzw. abtransportiert.

14. Natur und Landschaft

Grundsätzlich soll auf die Erarbeitung eines GOP verzichtet werden, weil es sich im wesentlichen um ein Bestandsobjekt handelt und der Konsens des erforderlichen Eingriffs darin besteht, das der Ausgleich über die Festsetzungen des VB-Planes im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde hergestellt werden kann. Dementsprechend erfolgten weitere Absprachen zwischen UNB, Planer und Vorhabenträger. Die Planfassung (Stand 01/2004) gibt dieses Ergebnis wieder.

Die Teichanlage, die nur noch aus Fragmenten besteht, soll als Oberflächen-zwischenspeicher wieder hergerichtet werden.

Der gesamte nördliche Teil einschl. Bäume und Sträucher soll in seinem Bestand weitestgehend erhalten bleiben, aber auch im engeren Sinn von den Heimbewohnern genutzt werden. Dementsprechend erfolgte die Festsetzung als Dauergrünland/Park mit den dazugehörigen Auflagen (s. Pkt. 3.7 textl. Festsetzungen)

Aufgrund der geplanten Baumaßnahme müssen ein Ahornbaum im südwestlichen Grundstücksbereich und eine Trauerweide zwischen Hauptgebäude und Werkstattbaracke gefällt werden. In der Bauausschusssitzung am 07. 04. 2003 wurde dieser Maßnahme stattgegeben.

Entsprechend der Baumsatzung der Stadt Dingelstädt berechnen sich die erforderlichen Ersatzpflanzungen wie folgt:

Stammumfang Ahorn 2,70 m
Stammumfang Weide 3,10 m

Ersatzpflanzung Ahorn:	bis 0,80 m Umfang	1 Baum Mindestumfang 20 cm
	bis 1,20 m Umfang	1 Baum
	bis 1,60 m Umfang	1 Baum
	bis 2,00 m Umfang	1 Baum
	bis 2,40 m Umfang	1 Baum
	bis 2,80 m Umfang	<u>1 Baum</u>

Ersatzpflanzung Ahorn 6 Bäume

Ersatzpflanzung Weide:	bis 0,80 m Umfang	1 Baum Mindestumfang 20 cm
	bis 1,20 m Umfang	1 Baum
	bis 1,60 m Umfang	1 Baum
	bis 2,00 m Umfang	1 Baum
	bis 2,40 m Umfang	1 Baum
	bis 2,80 m Umfang	1 Baum
	bis 3,20 m Umfang	<u>1 Baum</u>

Ersatzpflanzung Weide 7 Bäume

Diese zwei Bäume werden durch Neupflanzungen von insgesamt 13 Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 cm ersetzt. Da die Pflanzung nicht innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden kann, wird der Ausgleich innerhalb der Gemarkung Dingelstädt vorgenommen. Die Stadt bestimmt den Standort in Absprache mit der UNB in Verantwortung des Vorhabenträgers.

Der Vergleich der Versiegelungsflächen (mittlerer Bereich) zwischen Bestand 1.029 m² und Neuplanungen 1.565 m² (s. Anlage Begründung) bedingt eine Differenz von 536 m².

Entsprechend den Festsetzungen im VE-Plan werden demnach 11 Laubbäume auf der Dauergrünlandfläche/Park gepflanzt.

Die zwischen Hauptgebäude und Aue-Straße befindlichen Bäume, wie Birken, Ahorn und Douglasie werden in die Stellplatz- und Freiflächengestaltung einbezogen. Zusätzlich wird in diese Freifläche zum Grundstück 626 ein Laubbaum gepflanzt.

In die südwestliche Grundstücksgrenze zwischen Hauptgebäude und Aue-Straße ist zwischen Stellplätzen und Flurstück 628 eine 1 m breite und 1,50 m hohe Schnitthecke anzupflanzen.

Im mittleren Grundstücksbereich sind Schnitthecken $b \leq 2,5$ m, $h \leq 1,80$ m in der westlichen Grundstücksgrenze zwischen den neuen Stellplätzen und der Flurstücksgrenze 628 vorgesehen. Anschließend ist an diese Schnitthecke bis auf Höhe nördlicher Barackengiebelwand eine freiwachsende Hecke geplant. In der östlichen Grundstücksgrenze ist anschließend an die massive Mauer eine Schnitthecke $h \leq 1,80$ m, $b \leq 2,5$ m bis auf Höhe der nördlichen Barackengiebelwand zu führen.

Mittig zwischen dem Hauptgebäude und der Aue-Straße ist eine bewachsene Pergola mit Bänken vorgesehen. Dieser Bereich ist als Kommunikationsbereich für die Heimbewohner gedacht. Die Heimbewohner können von hier aus die Aue-Straße und die Frequentierung des Heimes und der Werkstatt beobachten.

Im mittleren Grundstücksbereich sind zwischen Werkstattbaracke und Grenze Flurstück 628, drei zusätzlich kleinkronige Laubbäume der Pflanzliste C zwischen die Stellplätze zu pflanzen.

Die Ruhe- und Pausenzone mit einem baulichen Pavillon befindet sich im mittleren Grundstücksteil zwischen Werkstatt und Flurstück 628. Sitzbänke mit Blumenbeeten sind in diesem Bereich angeordnet.

Von dieser Ruhezone führen ein Gartenrundweg/Erdweg ohne jegliche Einfassungen in den bewaldeten nördlichen Grundstücksteil zum wieder herzurichtenden Teichbereich.

Die massive Sicht- und Immissionsschutzwand, h = 1,80 m, bestehend aus verputzten Kalksandsteinen ist mit Rankengewächsen zu begrünen.

Alle Stellplätze werden mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Ökopflaster befestigt.

Die erforderlichen baulichen Anbauten an das Hauptgebäude sowie das Dach des Carports erhalten ein Flachdach mit extensiver Begrünung.

15. Baugrund/Gründungsverhältnisse

Das vorhandene Hauptgebäude wurde 1923 erbaut. An der Ost- und Nordfassade sind Setzungsrisse vorhanden. Inwieweit die Setzungen abgeklungen sind, muss noch festgestellt werden. Eventuell notwendige Gründungssanierungen werden im Zusammenhang mit dem noch zu erarbeitenden Baugrundgutachten festgelegt.

Durch Nachfragen beim Stadtbauamt Dingelstädt, Herr Raabe bzw. bei dem unmittelbaren Nachbarn, Herrn Thanheiser, kann man für das Grundstück von unterschiedlichen Baugrundsituationen ausgehen. Die in unmittelbarer Nähe befindliche Unstrut hat teilweise Flusskiesablagerungen auf den vorderen Grundstücksbereich verursacht. Teilweise ist jedoch auch eine Art Geschiebemergel vorhanden.

Grundwasser und Schichtenwasser, eingetragen durch den Vorfluter Unstrut, waren im Kellerbereich des Hauptgebäudes nicht ersichtlich.

Das Barackengebäude wurde in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts gebaut. Aufgrund der hallenartigen barackenhaften Außenwände konnten Setzungerscheinungen an diesem Baukörper nicht festgestellt werden.

Die Kulturbodenschicht ist eine durchgängige, ca. 30 cm dicke Lössschicht. Der bei der Baumaßnahme anfallende Mutterboden wird auf dem Grundstück eingebaut.

Nördlich an das Grundstück grenzt der Riethbach an. Ab diesem Bereich ist ein Setzungsgebiet vorhanden. Auswirkungen auf das Baugrundstück sind nicht bekannt.

Die neuen Anbauten werden 2geschossig ohne Kellergeschoss ausgeführt. Sollte bei der gezielten Baugrunduntersuchung in diesem Bereich Flussskies angetroffen werden, so ist mit einer unproblematischen einfachen Gründung zu rechnen. Sollte Geschiebemergel vorgefunden werden, sind Spezialgründungen vorzusehen.

Der neue Carport sowie die Pavillon werden konventionell gegründet. Setzungen können hierbei in Kauf genommen werden.

16. Topographie

Das Gelände von der südlich gelegenen Aue-Straße zum nördlich angrenzenden Riethbach ist in Süd-Nord-Richtung leicht fallend. Der Höhenunterschied von Aue-Straße bis zur nördlich gelegenen Baumgrenze beträgt ca. 1,60 m. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss beträgt 342,44 m über NN. Die Oberkante Fußboden Barackengebäude ist 340,64 m über NN.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die Topographie auf dem gesamten Gelände nur unwesentlich im Bereich der Hof- und Straßenflächen verändert.

17. Wasserrechtliche Bedingungen

Der Standort befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Entsprechend Thür. Wassergesetz gelten Verbote und Nutzungsbeschränkungen dementsprechend nicht.

Der im Süden des Grundstücks verlaufende Fluss Unstrut wird durch die Baumaßnahme nicht berührt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Kanalsystem in den wieder herzurichtenden Teich im nördlichen Grundstücksbereich eingeleitet. Der Überlauf des Teiches erfolgt in den Riethbach. Eine zusätzliche Versorgung des Teiches über den Riethbach ist angedacht.

Ein Umgang mit wassergefährdeten Stoffen kann am Standort entsprechend der Nutzung ausgeschlossen werden.

18. Immissionsschutz

Von Seiten der Wohnstraße Aue ist mit einer Lärmimmission nicht zu rechnen. Der tägliche Fahrzeuganfall in dieser Sackgasse beträgt ca. **50** PKW. Diese sind hauptsächlich in den Morgen- und Abendstunden zur Zeit des Berufsverkehrs.

Aufgrund des Abstandes des Hauptgebäude von der Aue-Straße von 15 bis 20 m sowie des vorhandenen Baumbewuchses sind Lärmbelästigungen nicht zu erwarten.


In der geplanten Werkstatt werden keine lärmintensiven Arbeiten ausgeführt. Arbeiten mit Sägen, Schweißgeräten, Hämmern sind nicht angedacht. Es werden Zählerarbeiten, Verpackungsarbeiten und kleinere Montagearbeiten ausgeführt.

Um den Nachbarn, die trotzdem nicht ganz auszuschließenden Geräuschbelästigungen abzumindern bzw. gänzlich zu eliminieren, sind in den Grundstücksgrenzen massive begrünte 1,80 m hohe Mauern vorzusehen. Freiwachsende gemischte Hecken und Schnitthecken sind ebenfalls lärmindernd.

Die Lage der Werkstattbaracke im mittleren Grundstücksbereich garantiert die kleinstmögliche Immissionsausbreitung auf die Wohnbereiche in der Aue-Straße.

Das Schichtregime und der betriebsbedingte Verkehr auf dem Heimgrundstück werden so eingerichtet, dass Nacht- und Ruhezeiten weitestgehend nicht betroffen sind.

Aufgestellt:
Uder, im April 2003


Reinhardt
AIG Uder GmbH

Ergänzt:
Uder, im Mai 2003
Uder, im Jan. 2004
Uder, im März 2004


Kobold
AIG Uder GmbH

Anlage 1

Nachweis der befestigten Flächen

(von Nordseite Baracke/Werkstatt bis Nordseite Gebäude Villa)

I. Planentwurf (Stand 01/2004)

I.1. Gebäude

gepl. Gebäudeanbauten	21,85 x	12,25	=	267,66 m ²	
Werkstatt	34,00 x	10,00	=	340,00 m ²	
Carport	7,00 x	6,00	=	42,00 m ²	
Pavillon	1/2 x 3,00 x	3,00 x 6,00	=	<u>27,00 m²</u>	
Sa. Gebäudefläche					676,66 m²

I.2. Außenanlagen

Hof- und Wegeflächen

	6,00 x	7,00	=	42,00 m ²	
	16,00 x	7,50	=	120,00 m ²	
	15,00 x	12,00	=	180,00 m ²	
	28,50 x	12,00	=	342,00 m ²	
	12,50 x	6,00	=	75,00 m ²	
	12,50 x	5,00	=	62,50 m ²	
Bereich Pavillon	<u>II</u>	(11,0 ² - 6,0 ²)	=	<u>66,75 m²</u>	
(Pausenbereich)	4,00				
Sa. Außenanlagen					<u>888,25 m²</u>

Gesamt befestigte Flächen

1.564,91 m²

rd.

1.565 m²

Aufgestellt: Uder, den 30. 01. 2004


Kobold
AIG Uder GmbH

Nachweis der befestigten Flächen

(von Nordseite Baracke/Werkstatt bis Nordseite Gebäude Villa)

II. Bestand

II.1. Gebäude

Notstromgebäude	6,00 x	3,10	=	18,60 m ²
überdachter Lagerplatz	6,50 x	3,10	=	20,15 m ²
Nebengebäude	10,60 x	6,60	=	69,96 m ²
Leichenhalle	4,00 x	3,00	=	12,00 m ²
Anbau	5,00 x	3,20	=	16,00 m ²
Baracke	32,80 x	8,70	=	285,36 m ²
Klärgrube	1 x $\frac{II}{4}$	x 4,00 ²	=	<u>12,56 m²</u>

Sa. Gebäudefläche

434,63 m²

II.2. Außenanlagen

Hof- und Wegebefestigung

50,00 x	2,50	=	125,00 m ²
17,00 x	1,50	=	25,50 m ²
12,00 x	8,00	=	96,00 m ²
9,00 x	5,00	=	45,00 m ²
5,00 x	5,00	=	25,00 m ²
8,00 x	7,00	=	56,00 m ²
7,00 x	13,00	=	91,00 m ²
12,00 x	8,00	=	96,00 m ²
2,00 x	7,00	=	14,00 m ²
3,00 x	7,00	=	<u>21,00 m²</u>

Sa. Außenanlagen

594,50 m²

Gesamt befestigte Flächen

1.029,13 m²

rd.

1.029 m²

Aufgestellt: Uder, den 30. 01. 2004


Kobold
AIG Uder GmbH

Nachweis

ökologischer Ausgleich - Mehrversiegelungsfläche

(von Nordseite Baracke/Werkstatt bis Nordseite Gebäude Villa)

1. Mehrversiegelung

Versiegelung Neubepflanzung (Planentwurf – Stand 01/2004) **1.565,00 m²**

Versiegelung Bestand **1.029,00 m²**

Mehrversiegelung **536,00 m²**

2. Ausgleichsvorgabe

Je 50 m² Mehrversiegelungsfläche

1 Laubbaum – gem. Pflanzliste D, VB-Plan Aue 30 – Stand 01/2004
(H. 2xv., o.B. 10-12)

oder

20 Sträucher – gem. Pflanzliste E, VB-Plan Aue 30 – Stand 01/2004
(Str. 2xv., o.B. 60-100)

3. Ermittlung – Ausgleich

536 m² : 50 m²/Baum = 10,72
⇒ **11 Bäume**

Aufgestellt: Uder, den 30. 01. 2004


Kobold
AIG Uder GmbH