

SCHELLHAAS-EOW-PASSAGE

vorhabenbezogener Bebauungsplan



37351 Dingelstädt

Steinstr. 8-10 und Poststrasse



Begründung

1. Ziele und Zwecke

Die Stadt Dingelstädt stellt für die Flurstücke 1424/6, 1425/2, 1426/2, 1427/2, 1428/2, 1429/2, 1430/2, 1431/2 und die Flurstücke 1424/1, 1425/1, 1426/1, 1427/1, 1428/1, 1429/1, 1430/1 und 1431/1 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Schellhaas - EOW - Passage " auf.

Der Aufstellungsbeschluß für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 20.10.98 von der Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen und wird zur Zeit teilweise gewerblich genutzt. Teile werden gar nicht genutzt und verfallen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gelände städtebaulich geordnet und funktional wiederhergestellt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden :

01. Entwicklung und Bereitstellung von Flächen für Einzelhandel, Handelsbetriebe, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden. Integration von städtischen Nutzungen, die in die Innenstadt gehören und wesentlich auf das Bereitstellen von Stellplätzen angewiesen sind.
02. Schonung der natürlichen Ressourcen des Bodens im gesamtstädtischen Zusammenhang durch Nutzungsverdichtung an dieser innenstädtischen Stelle.
03. Sicherung einer breiten Versorgung der Bevölkerung mit Handelseinrichtungen durch Vervollständigung der Angebotsmischung.
04. Verbesserung der Zentrumsfunktion von Dingelstädt durch die Anlage eines erweiterten Waren- und Dienstleistungsangebotes.
05. Reaktivierung und Sanierung eines teilweise aus der Nutzung gefallen Gebietes (Industriebrache) unter Wiederverwendung vorhandener Infrastruktur und Nutzung bestehender Verkehrswege.

06. Verbesserung der stadträumlichen Situation zwischen Stein- und Poststrasse durch architektonische Akzentuierung einer Passage
07. Verbesserung der öffentlichen Verkehrswege mit dem Bus durch Anlegung des zentralen Busbahnhofes an dieser Stelle durch die Stadt Dingelstädt.

2. Bestandserhebung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Norden durch die Steinstrasse, im Osten durch das Grundstück der GdbR Born mit dem REWE-Getränkemarkt etc., im Süden durch die Poststrasse, im Westen durch die Reifenhandlung und privat genutzte Grundstücke begrenzt.

Die umgebende Fläche wird als Mischgebiet genutzt und zu bewerten sein.

2.2 Verkehrsanbindung des Gebietes

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Steinstrasse und über die Poststrasse. Das sind innerstädtische Strassen, die von der Breite der Verkehrsfläche ausreichend Platz bieten, sowohl für den

- Busverkehr als auch für den Verkehr zum SO-Handel.

2.3 Gegenwärtige Nutzung des Bebauungsplangebietes

Große Flächen in den Gebäuden sind unvermietet, ca. 85 % stehen leer, unter anderem ist erneut ein Mieter durch Konkurs ausgefallen. Die Gebäude sind teilweise ungeheizt, weil die Heizung wegen des Leerstehens kaputtgegangen, aufgefroren etc. ist. Die Gebäude leiden und werden nicht mehr lange gegen einen weiteren Verfall gesichert werden können. Für die Rettung vor dem Verfall ist aber die neue Nutzung - gesichert über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Vorbedingung.

2.4 Vegetationsbestand

Auf dem Grundstück befindet sich so gut wie keine Begrünung. Die Flächen sind insgesamt überbaut oder mit Basaltsteinen gepflastert. Es sind innenstadttypisch leider keine Bäume anzutreffen.

3. Planung

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird insgesamt als Sondergebiet Handel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

3.1 Begründung der Ausweisung des Sondergebietes Handel

Der Stadt Dingelstädt stehen nur wenige Gebiete zur Verfügung, auf denen großflächiger Handel mit den damit notwendig verbundenen Möglichkeiten für das Parken innerstädtisch entstehen können. Das Plangebiet drängt sich für diese Nutzung geradezu auf, ist für diese Handelsnutzungen sehr geeignet.

3.1.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Allgemeinen sind bei der Anlage großflächiger Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Handelsbetriebe negative Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Für das Plangebiet sind daraus solche Auswirkungen nicht zu erwarten, weil die neue Handelsfläche größtmäßig sehr begrenzt ist und weil die Stein- und Poststrasse für die Aufnahme des Verkehrs für die 5 - 7 Läden geeignet sind. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses in der Stadt ist daher nicht zu erwarten.

3.1.2. Auswirkungen auf das städtische Zentrengefüge und die Versorgung der Bevölkerung

Für die Beurteilung der stadtwirtschaftlichen Auswirkungen der Ansiedlung der Flächen ist die gegenwärtige Lage der vorhandenen Handelseinrichtungen mit den neuen Flächen abzuwägen.

Es wird erkennbar, daß eine Unterversorgung mit Textil-, Schuh- und Drogerieflächen besteht. Weiterhin wird der ALDI als "soziale Einrichtung" von der Bevölkerung erwartet. Die Ansiedlung von einer chem. Reinigung, einem Tabakgeschäft, einer Pizzeria und/oder einem Cafe/Bäckerei ist in direkter Nähe des zentralen Busbahnhofes städtebaulich richtig und wünschenswert.

Eine Ausweitung und Ergänzung des Warenangebotes und eine Konkurrenz der Anbieter führt im Allgemeinen zu einer Verbesserung der Versorgungslage der Bevölkerung und einem niedrigen Preisgefüge.

Das Sondergebiet liegt im fußläufigen Bereich zu den Wohnzentren und zum Stadtkern, so daß auch ohne PKW-Benutzung für breite Bevölkerungsgruppen das erweiterte Warenangebot erreichbar ist. Eine Benachteiligung des vorhandenen Einzelhandels kann nicht erkannt werden, weil das Angebot differenzierter wird. Die Schaffung einer Passage zwischen Steinstrasse und Poststrasse mit Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum im Bau befindlichen Busbahnhof ist somit eine sinnvolle Kombination und verbessert die Attraktivität der Stadt in diesem Bereich ganz beträchtlich.

3.1.3 zulässige Nutzungen

Nach ausführlicher Abwägung aller Beteiligten darf die Gesamtfläche insgesamt eine maximale Verkaufsfläche nur mit folgenden Sortimenten ausmachen:

1) Lebensmitteldiscounter	624 qm
2) Lebensmittelvollsortimenter	1.300 qm
3) Schuhe	120 qm
4) Getränkehandel	250 qm

Damit wird die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf maximal 2.294 qm festgesetzt. Darüber hinaus gehende Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

In den Obergeschossen ist Büro- und Wohnnutzung zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf mit Stellplätzen, Nebengebäuden und ihren Erschließungswegen die genannte Zahl überschreiten.

Die vorhandene dreigeschossige Bebauung soll durch die Festlegung der GFZ = 3,2 eine Nutzung in den obergeschossigen Flächen erfahren.

3.2 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept geht von der Nutzung der vorhandenen Strassen aus. Die Erschließung des Geländes geschieht über die bereits vorhandene Stein- und Poststrasse.

Auf der privaten Verkehrsfläche ist ein Ringverkehr als Einbahnverkehr mit einer Einfahrt und einer Ausfahrt an der Steinstrasse vorgesehen. Über diesen Ringverkehr erfolgt auch die Belieferung für einen Teil der Geschäfte. Eine weitere Belieferung ist von der Poststrasse vorgesehen. Die Anlieferung ist nur ab 06.00 Uhr und bis 20.00 Uhr möglich.

Der Busverkehr ist mit einer Einfahrt und einer Ausfahrt an der Poststrasse vorgesehen.

3.3 Städtebauliches Konzept

Die Planung strebt eine sinnvolle Nutzung des sanierungswürdigen Geländes und seiner Aufbauten unter Verwendung der bestehenden Infrastruktur an. Eine notleidende Fläche im Innenstadtbereich wird auf diese Weise saniert. Die Bebauung aus der Zeit von 1912 und 1918 ordnet sich sinnvoll logisch genutzt in das Zentrum der Stadt. Der Busbahnhof und der Parkplatz ergänzen die Erreichbarkeit dieses zentralen Stadtbereiches. Die Bepflanzung dieser Flächen mit mindestens 40 Solitäräumen bringt eine ökologische Belebung. Die Avifauna und Insekten finden zusätzliche Lebensbereiche.

3.4 Raumordnerisches Konzept

Das Thüringer Landesverwaltungsamt f. Raumordnung und Landesplanung hat mit Schreiben v. 12.08.98 eine Verkaufsfläche von 1.620 qm genehmigt unter der Voraussetzung, daß eine weitere Ladenfläche mit einem Textilgeschäft nicht zugestimmt wurde.

Mit Schreiben v. 08.12.98 hat das Thüringer Landesverwaltungsamt konkret eine Ausweitung abgelehnt und auf seine Entscheidung von 1.620 qm Gesamtverkaufsfläche hingewiesen.

Mit Schreiben v. 03. und 04.05.99 hat das Thüringer Landesverwaltung noch einmal zu dem Antrag Stellung genommen und hat unter der Voraussetzung, daß keine weitere Verkaufsfläche für weitere Läden für Textilien, Drogerieartikel etc.genehmigt werden, eine Gesamtverkaufsfläche von 2.294 qm - bestehend aus einem Lebensmitteldiscounter 624 qm, Lebensmittelvollsortimenter mit 1.300 qm, einem Getränkemarkt mit 250 qm und einer Umsetzung eines Schuhladens innerhalb der Stadt mit 120 qm - raumordnerisch zugestimmt.

In diese Abwägung wurden die Industrie- und Handelskammer Erfurt, der Verband der Thüringer Kaufleute e.V., die Regionale Planungsgemeinschaft Nordthüringen, der Landesverband der Mittel- und Großbetriebe d. Einzelhandels in Thüringen e.V., der Kaufleute - Verein Dingelstädt und die Nachbarstädte Leinefelde, Worbis und Heiligenstadt einbezogen. Die Abwägung erfolgte auf Grund der positiv einzuschätzenden Entwicklung der Stadt in diesem Bereich und der Verbesserung der Nahversorgung im kurzfristigen Bereich.

3.5 Parken

Die Versiegelung des Bodens durch Park- und Stellplätze ist so gering wie möglich zu halten. Daher ist die Verwendung von teildurchlässigen Bodenbelägen (Rasengittersteine, Pflaster u.ä.) im vorliegendem Gebiet notwendig. Pro sechs Stellplätzen ist ein Baum von mindestens 14 - 16 cm Umfang im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen zu pflanzen. Alle nicht überbaubaren oder als Parkplatz oder Fußweg genutzte Flächen sollten gärtnerisch gestaltet werden. Die

Stellplätze sind wie ausgewiesen anzuordnen. Darüber hinaus sind keine Stellplätze nachzuweisen.

3.6 Bebauung der Grundstücke

Die beiden Hauptgebäude bleiben durch die neue Nutzung auf dem Grundstück als Solitärgebäude erhalten. Sie erfahren nur eine zeitgemäße Nutzung und werden durch den Zwischenbau des Glasdaches transparent miteinander verbunden.

Das unbelastete Regenwasser von Dächern ist auf dem Gelände zu versickern. Dabei ist eine ausreichende Passage des Wassers durch belebte Bodenschichten sicherzustellen, um eine entsprechende Filterung des Regenwassers zu erreichen.

3.7 Erschließung

Für die Erschließung des Geländes stehen ausreichend breite Straßen zur Verfügung, so daß die Erschließung gesichert ist.

3.8 Busbahnhof

Die Stadt verfügt derzeit über keinen zentralen Busbahnhof. Aus diesem Grunde wurde in der Poststrasse der Bau eines solchen mit einer Bike&Ride Anlage begonnen.

Die Stadt ist bestrebt, die Attraktivität des ÖPNV zu verbessern. Derzeit befinden sich die Bushaltestellen dezentral in der Post- und Lindenstrasse.

Die Bushaltepunkte und die Organisation der An- und Abfahrzeiten gestalten sich mit der Anlage des neuen Busbahnhofes optimaler und übersichtlicher im Interesse der Bürger. Denn die Erreichbarkeit des neuen Standortes ist wesentlich besser als bisher, sowohl für Radfahrer und PKW-Fahrer als auch für die einzelnen Buslinien. Ebenso ist die gute fußläufige Anbindung des Busbahnhofes zum Zentrum und auch zu den sich angrenzenden Wohngebieten der Stadt auf Grund der zentralen Lage gegeben.

3.9 Klima, Emissionen

Für das Gebiet des B-Planes weist der gültige Landschaftsplan von 1993 keine besonderen Schutzbereiche aus. Mit der geplanten Nutzung der vorhandenen Bebauung ist eine Beeinträchtigung der klimatischen Situation nicht zu erwarten. Im Gegenteil, die Grünanlagen werden eine positiv ausgleichende Wirkung auf das "Kleinklima" entfalten.

Die mit der geplanten Nutzung zu erwartende erhöhte Emission durch den Verkehr ist im Rahmen der Gesamtbelastung der Stadt nicht erheblich. Sie wird kompensiert durch die intensive Bepflanzung der Parkflächen mit Bäumen. Insoweit wirkt sich nicht negativ auf die Belange des Wohnens aus. Außerdem wird der Parkplatz an der Steinstrasse mit einem Pflanzgürtel als Schall- und Sichtschutz entlang der Steinstrasse versehen.

Zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und der Fauna sind folgende Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

- Begrünung von Fassaden
- Randbepflanzung auf den offenen Grundstücksgrenzen
- Anpflanzung von mind. 40 Solitäräumen

3.10 Altlasten

Das Gebiet ist in der Thüringer Altlastenverdachtsflächendatei als Altstandort erfasst. Daher wird im Bebauungsplan festgelegt, daß im Rahmen des Bauantragsverfahrens die notwendigen Bauanträge den Behörden erneut zur Beurteilung vorgelegt werden. In der Stellungnahme des Landkreises Eichsfeld v. 23.11.98 ist darauf hingewiesen, daß eine Stellungnahme vom Staatl. Umweltamt Sondershausen erforderlich sei. Diese Stellungnahme erging am 18.12.98 mit dem Ergebnis, daß ein Verdacht auf Kontamination durch Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe und durch Mineralölkohlenwasserstoffe gegeben sei, daß aber eine gesonderte Ausweisung im Bebauungsplan nicht gefordert wurde.

Es wurde eine Abrissgenehmigung Az. 633-00552-98-03 für Gebäude auf dem Grundstück am 15.07.98 erteilt. Bei dieser Baumaßnahme wurden die Verdachtsbereiche beobachtet. Es sind keine Ablagerungen beobachtet worden bzw. keine weiteren Verdachtsbereiche aufgefallen.

Im Rahmen des bevorstehenden Bauantragsverfahrens wird der Behörde die Angelegenheit erneut zur Beurteilung vorgelegt werden.

3.11 Techn. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist seit der Jahrhundertwende bebaut und genutzt worden. An der Steinstrasse liegen die Zuleitungen für Gas, Strom und Wasser, an der Poststrasse liegen eine weitere Zuleitung für Strom und ein Abflußkanal für Schmutzwasser. Im Bereich des Flurstk. 1437/2 des Nachbarn GdB R Born liegen die Anschlüsse für den Schmutzwasserkanal und den Regenwasserkanal. Alle Anschlüsse werden in enger Absprache mit den zuständigen Fachbehörden genutzt werden.

München, den 14.10.99

Molineus