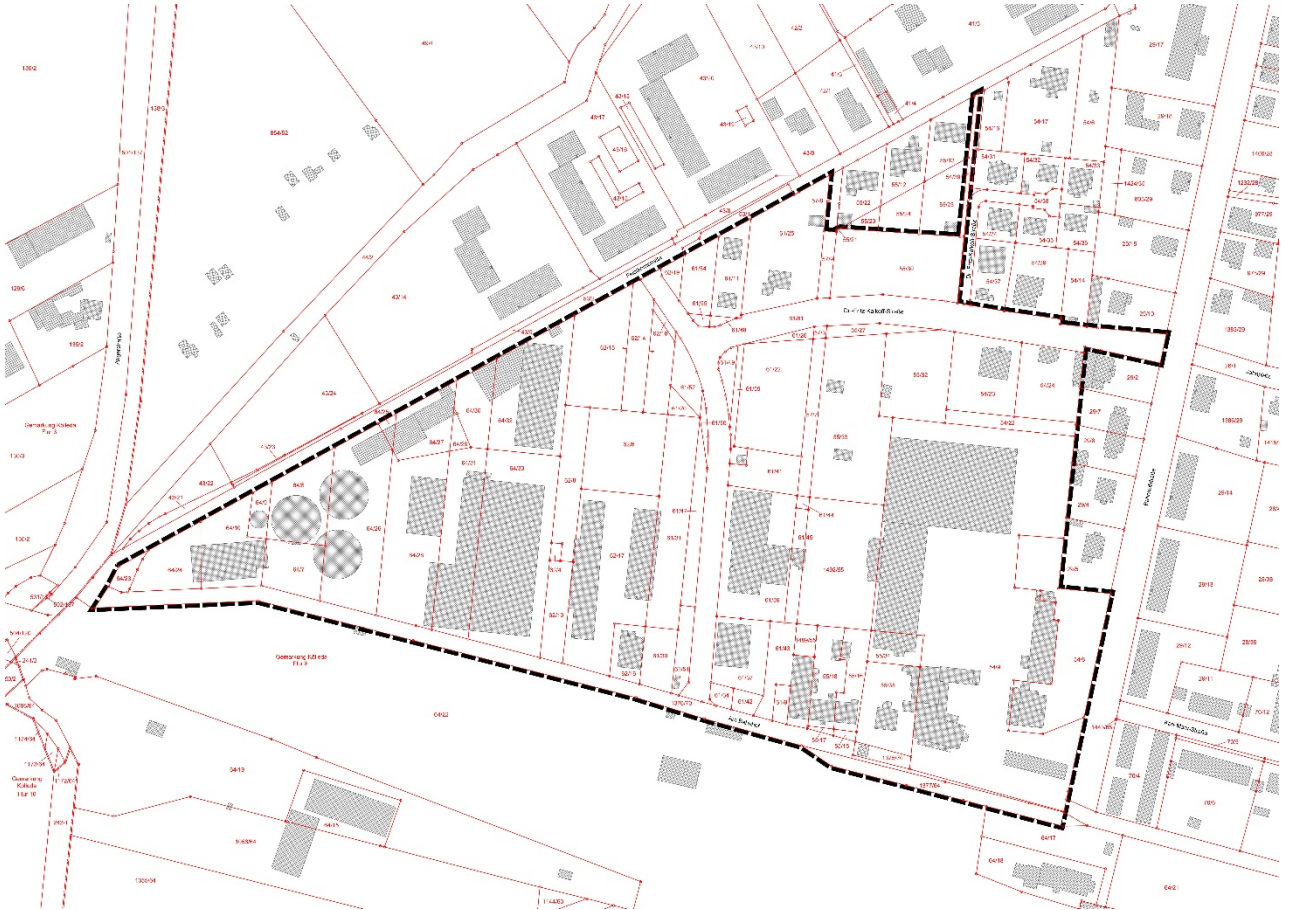


Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Kölleda

Wohngebiet „Bahnhofsviertel“



Begründung zum Vorentwurf

Stand 26.03.2024

Planverfasser



DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT

Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
Tel. 0361 2111 310 ▪ Fax 0361 260 65 86
info@dr-walther-walther.de

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Planerfordernis	4
1.2.	Verfahrensablauf.....	5
1.2.1	Gewähltes Planverfahren	5
1.2.2	Verfahrensablauf	5
1.2.3	Grünordnungsplan.....	5
1.3.	Geltungsbereich	5
1.4.	Übergeordnete Planungen	6
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	8
1.4.3	Landschaftsplan	9
1.4.5	Wohnungsbedarfsprognose.....	10
1.5.	Bestandsdarstellung.....	12
1.5.1	Lage und Größe des Plangebietes	12
1.5.2	Eigentumsverhältnisse	13
1.5.3	Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen / Denkmalschutz	14
1.5.4	Erschließung	14
1.5.5	Umweltsituation.....	15
1.5.6	Ortsbild und Erholungsnutzung.....	17
1.6.	Allgemeine Planungsziele	17
1.7.	Planungsalternativen.....	18
2.	Begründung der Festsetzungen	18
2.1.	Art der baulichen Nutzung	18
2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	19
2.4.	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten	20
2.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	21
2.6.	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung	21
2.7.	Flächen für Versorgungsanlagen.....	22
2.8.	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	22
2.9.	Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe	23
2.10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
2.11.	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	24
2.12.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	24
2.13.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	27
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden.....	27
3.2.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Dächer	27
3.3.	Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen	29
3.4.	Garagen und Stellplätze	29
3.5.	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen	29
3.6.	Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter	30
3.7.	Geländeregulierungen	30
4.	Kennzeichnungen.....	30
5.	Erschließung des Plangebiets	31

5.1	Verkehrerschließung.....	31
5.2	Ruhender Verkehr.....	31
5.3	Ver- und Entsorgung	32
6.	Flächenbilanz	33
7.	Folgekosten für die Gemeinde.....	34
7.1	Investitions- und Unterhaltungskosten.....	34
7.2	Bodenordnung	34
8.	Hinweise zum Planvollzug	34
8.1.	Archäologische Bodenfunde	34
8.2.	Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen	34
8.3.	Einsichtnahme von Vorschriften	35
8.4.	Bodenaufschlüsse	35
8.5.	Abfalllagerung und Beseitigung	35
8.6.	Immissionsschutz	35
8.7.	Munitionsgefährdung.....	35
8.8.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	35

1. Allgemeine Begründung

1.1. Planerfordernis

Seit mehreren Jahren ist im Bereich der Stadt Köllda eine erhöhte Nachfragesituation nach Wohnbauland zu verzeichnen. Die Ursachen dafür sind vor allem in der seit Jahren stetigen Weiterentwicklung des Industriegebietes Kiebitzhöhe und den dort entstandenen Arbeitsplätzen zu sehen. Des Weiteren kann Köllda innerhalb seiner Kernstadt eine sehr gute soziale Infrastruktur nachweisen, die ebenfalls eine positive Entwicklung erkennen lässt. Die Lage des Stadtgebietes nahe der Bundesautobahn A 71 und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisstadt Sömmerda bietet darüber hinaus ausgezeichnete Bedingungen zum Wohnen.

Die Situation in der Kernstadt und allen 8 Ortsteilen ist so, dass vorhandene Wohngebäude von älteren Bewohnern, die entweder verstorben sind oder in Alten- oder Pflegeeinrichtungen außerhalb der Orte umziehen wollen, in kürzester Zeit veräußert und in der Regel für zeitgemäße Wohnzwecke umgebaut werden. Klassische Leerstände, wie noch zu Beginn der 2000-Jahre zu verzeichnen, gibt es bis auf wenige Ausnahmen, wo unklare Eigentumsverhältnisse herrschen, nicht mehr. Diese Nutzerwechsel decken aber bei weitem nicht den vorhandenen Nachfragebedarf nach Einfamilienhäusern in der Stadt Köllda gesamt ab.

Die wenigen nach 1990 ausgewiesenen Neubaugebiete in den dörflichen Ortsteilen von Köllda sind defacto aufgesiedelt. In der Kernstadt sind im Bebauungsplangebiet 01/05 „Am Paradiesweg“ noch wenige Bauplätze vorhandene. Das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans 01/17 Wohngebiet „Meisenweg“ kann derzeit aus technischen Gründen der Abwasserentsorgung noch nicht entwickelt werden. Insoweit besteht aktuell dringender Handlungsbedarf, um nachfragegemäß weitere Wohnbauflächen in der Kernstadt zu entwickeln.

Mit Beschluss des Stadtrates Köllda vom 12.07.2022 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet Bahnhofsviertel“ festgeschrieben. Das Ziel dieses Beschlusses ist die Ausweisung einer ca. 7,8 ha großen innerstädtischen Fläche als Allgemeines Wohngebiet. Die derzeit schon größtenteils bebaute Fläche wird gegenwärtig für verschiedene gewerbliche Einrichtungen als auch Wohnfunktion genutzt. Es ist das Planungsziel, bei Erhalt einer im westlichen Teil des Planungsgebietes vorhandenen Biogasanlage und dem Erhalt des Gebäudes der WWG Köllda im Gebiet mit einer komplexen Umgestaltung ca. 50 bis 60 zusätzliche Bauplätze für Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Erschließung dazu ist zum großen Teil vorhanden. Damit wird hier eine konsequente Umsetzung des Prinzips „Innen- vor Außenentwicklung“ angewandt. Die Umsetzung dieser Planung kann auf Grund der vorhandenen Infrastruktur angemessen in Abschnitten erfolgen. Die dabei zu verlagernden gewerblichen Einrichtungen können dabei in die vorhandenen Gewerbegebietsflächen im Bereich Kiebitzhöhe unkompliziert und störungsarm für die Kernstadt umgesiedelt werden.

Die mit der erarbeiteten Wohnflächenbedarfsanalyse ermittelte Zahl von insgesamt zusätzlichen 59 Wohnungseinheiten für die Kernstadt Köllda kann in dieser Entwicklungsfläche zu großen Teilen flächenmäßig untersetzt werden.

Die Stadt Köllda befindet sich aktuell schon im Besitz der für eine Gebietsentwicklung erforderlichen Erschließungstrassen und weiterer Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die Realisierung der vorbeschriebenen Wohnbebauungen ist im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB nicht möglich. Dem entsprechend sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines zentralen innerstädtischen Wohnungsbauvorhabens geschaffen werden.

1.2. Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des Bebauungsplans Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ ist die Entwicklung einer vorhandenen innerstädtischen Fläche der Kernstadt Köllda als Wohnbaufläche.

Es ist der Wille der Stadt, die Aufstellung des Bebauungsplanes im 2-stufigen Vollverfahren durchzuführen. Demgemäß ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie ein Grünordnungsplan zu erarbeiten. Im Rahmen dessen sind zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ist dabei im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung der Stadt Köllda als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu betrachten.

1.2.2 Verfahrensablauf

Mit dem Stadtratsbeschluss der Stadt Köllda vom 12.07.2022 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ nach pflichtgemäßem Ermessen beschlossen.

Auf Grundlage des vorgenannten Aufstellungsbeschlusses wurde am 12.07.2022 durch den Stadtrat der Stadt Köllda gemäß § 14 BauGB für das Planungsgebiet eine Veränderungssperre beschlossen. Die Zeitdauer wurde gemäß § 17 BauGB auf 2 Jahre festgelegt. Mit Beschluss des Stadtrates vom 19.03.2024 wurde gemäß § 17 BauGB die Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein zusätzliches Jahr verlängert.

Mit Datum vom 23.04.24 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.04.24 einschließlich Begründung durch den Stadtrat bestätigt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sollen nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.

1.2.3 Grünordnungsplan

Im Rahmen des gewählten Voll-Verfahrens ist ein Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

1.3. Geltungsbereich

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.870 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen umgrenzt und umfasst folgende Flurstücke:

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Köllda, Flur 8, folgende Flurstücke:

Flurstücke Nr. 54/8; 54/9; 54/22; 54/23; 54/24; 55/15; 55/16; 55/17; 55/18; 55/27; 55/30; 55/32; 55/33; 55/34; 55/35; 57/3; 57/7; 57/9; 61/9; 61/11; 61/20; 61/22; 61/25; 61/26; 61/30; 61/31; 61/34; 61/37; 61/39;

61/41; 61/42; 61/43; 61/44; 61/45; 61/47; 61/48; 61/49; 61/50; 61/51; 61/54; 61/55; 61/57; 61/59; 61/61; 62/4; 62/6; 62/8; 62/10; 62/14; 62/15; 62/16; 62/17; 62/18; 62/19; 64/7; 64/8; 64/9; 64/10; 64/23; 64/24; 64/25; 64/26; 64/27; 64/28; 64/29; 64/30; 64/31; 64/32; 64/33; 1375/70; 1376/70 (Teilfläche); 1377/64 (Teilfläche); 1489/55; 1492/55

Das Plangebiet umfasst eine bereits zu großen Teilen bebaute innerstädtische Fläche einschließlich öffentlicher Verkehrsflächengrundstücke.

1.4. Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) und der Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT).

Gemäß den Leitvorstellungen des Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 zum Wohnen und zur wohnortnahen Infrastruktur sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.

Die Optimierung des Wohnraumangebots soll unter Berücksichtigung des entwicklungspolitischen Ziels des urbanen, flächensparenden Bauens und Wohnens angestrebt werden. Dazu soll unter anderem die Förderung im Bereich selbst genutzten Eigentums sichergestellt werden.

Gemäß Grundsatz 2.5.1 LEP soll in allen Landesteilen eine ausreichende und angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gesichert werden.

Gemäß den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung 2.4.1 G und 2.4.2 G des LEP soll diese sich in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren. Die Flächeninanspruchnahme soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme“ folgen.

Gemäß vorliegendem Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT), in Kraft getreten durch Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011 vom 01.08.2011, Ziel G 2-1 soll u.a. „durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität ... ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge auf der Grundlage der demographischen Veränderungen berücksichtigt werden.“

Diesen vorgenannten Forderungen kommt der Bebauungsplan Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ der Stadt Kölleda durch die Neuordnung und Revitalisierung vorhandener innerstädtischer Flächen der Kernstadt Kölleda in vollem Umfang nach.

Die Stadt Kölleda mit ihren Ortsteilen ist ein Teil des ländlichen Raumes im Nahbereich des Oberzentrums Erfurt und des Mittelzentrums Sömmerda. Bedingt durch die Größe der Stadt Kölleda mit über 6.000 Einwohnern und der Lage im ländlichen Raum südlich der Finne als naturräumliche Grenze nach Norden wird die Stadt Kölleda als Grundzentrum eingeordnet.

Der Versorgungsbereich dieser Grundzentrenfunktion beinhaltet dabei folgende Orte bzw. Gemeinden:

Stadt Kölleda (Kernstadt)	Grundzentrum
Altenbeichlingen	Ortsteil von Kölleda
Backleben	Ortsteil von Kölleda
Battgendorf	Ortsteil von Kölleda
Beichlingen	Ortsteil von Kölleda
Burgwenden	Ortsteil von Kölleda
Dermsdorf	Ortsteil von Kölleda
Großmonra	Ortsteil von Kölleda
Kiebitzhöhe	Ortsteil von Kölleda
Großneuhausen	Gemeinde
Kleinneuhausen	Gemeinde
Ostramonda	Gemeinde
Schillingstedt	Ortsteil von Sömmerda

Raumstrukturell ordnet der RP-MT 2011 die Stadt Kölleda mit ihren Ortsteilen hinsichtlich der Versorgung mit mittelzentralen Funktionen der Kreisstadt Sömmerda zu. Oberzentrale Funktionen sind für das Planungsgebiet in der Landeshauptstadt Erfurt zugeordnet.

Gemäß RP-MT 2011 soll zwischen den zentralen Orten und den Gemeinden ihrer Grundversorgungsbereiche eine interkommunale Kooperation entwickelt werden. Dabei stehen neben der Siedlungs- und Freiraumgestaltung die konsequente Sicherung der Infrastruktur und die Bewältigung der aktuellen und zukünftigen Aufgaben der Daseinsfürsorge im Rahmen der demografischen Entwicklung im Fokus.

Das komplette Planungsgebiet der Stadt Kölleda mit allen Ortsteilen wird im RP-MT 2011 dem ländlichen Raum zugeordnet. Unter Punkt 1.1.2 des RP-MT werden die Ziele für den Ländlichen Raum wie folgt formuliert: (Auszug RP-MT G1-3):

„Auf der Grundlage seiner vielgestaltigen Struktur sollen die spezifischen endogenen Potenziale des Ländlichen Raumes angepasst entwickelt und entsprechend den lokalen Gegebenheiten und Möglichkeiten durch

- Sicherung und Schutz an relativ naturnahen, landschaftlich attraktiven und ökologisch wertvollen Räumen,
- Erhalt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in ihrer ökonomischen Funktion und im Hinblick auf die Pflege der ländlichen Kulturlandschaft,
- bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bei Beachtung der Tragfähigkeit und Eigenart ländlicher Strukturen als begrenzenden Faktoren,
- landschaftsschonende Stabilisierung und Entwicklung von Tourismus und Erholungsnutzung,
- Unterstützung eigenständiger, regional angepasster Entwicklungsstrategien, Beschäftigungsinitiativen und Existenzgründungen,
- Schaffung / Sicherung von Angeboten an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie wohnortnahen Erwerbsmöglichkeiten und
- angemessene flächendeckende ÖPNV-Bedienung

genutzt werden.“

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Innenbereich der Kernstadt Kölleda als Grundzentrum wird den aufgezeigten Aufgaben im Rahmen dessen und auch dem Eigenbedarf als Grundzentrum in Verbindung mit dem Gewerbe- und Industriestandort Kiebitzhöhe entsprochen. Das Vorhaben steht damit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Kölleda hat mit Beschluss des Stadtrates Kölleda vom 28.06.1990 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Stadt Kölleda beschlossen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden mehrere Entwürfe erarbeitet. Mit den jeweiligen Planungsständen dieser Entwürfe aus 1998, Dezember 2007 und 28.03.2012 wurde die Beteiligung der betroffenen Träger in 1998, 2008 und 2012 durchgeführt. Die Hinweise und Anregungen aus der Trägerbeteiligung wurden nicht per Beschlussfassung abgewogen. Ein genehmigter und rechtskräftiger Flächennutzungsplan für die Stadt Kölleda liegt demgemäß bisher nicht vor.

Auf Grund der geänderten Gemeindegebietsstruktur der Stadt Kölleda durch Eingemeindung von Großmonra mit den Ortsteilen Backleben und Burgwenden im Jahr 2012 und der Eingemeindung von Beichlingen mit dem Ortsteil Altenbeichlingen im Jahr 2017 wurde mit Beschluss-Nr. 214/27/2022 vom 06.09.2022 das Aufstellungsverfahren „Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda“ mit den Planungen aus dem Zeitraum 1998 bis 2012 aufgehoben.

Mit dem Planungsauftrag der Stadt Kölleda 20.05.2022 an das Büro Dr. Walther+Walther aus Erfurt beabsichtigt die Kommune die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für die Gesamtgemarkungsflächen der Stadt Kölleda einschließlich aller Ortsteile.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplans bekundet den planerischen Willen der Gemeinde zu den Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung in einen mittelfristigen Planungshorizont. Nach der herrschenden Meinung in Auslegung des Baugesetzbuches sind das 10 bis 15 Jahre.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 8.950 ha umfasst folgende Teilbereiche:

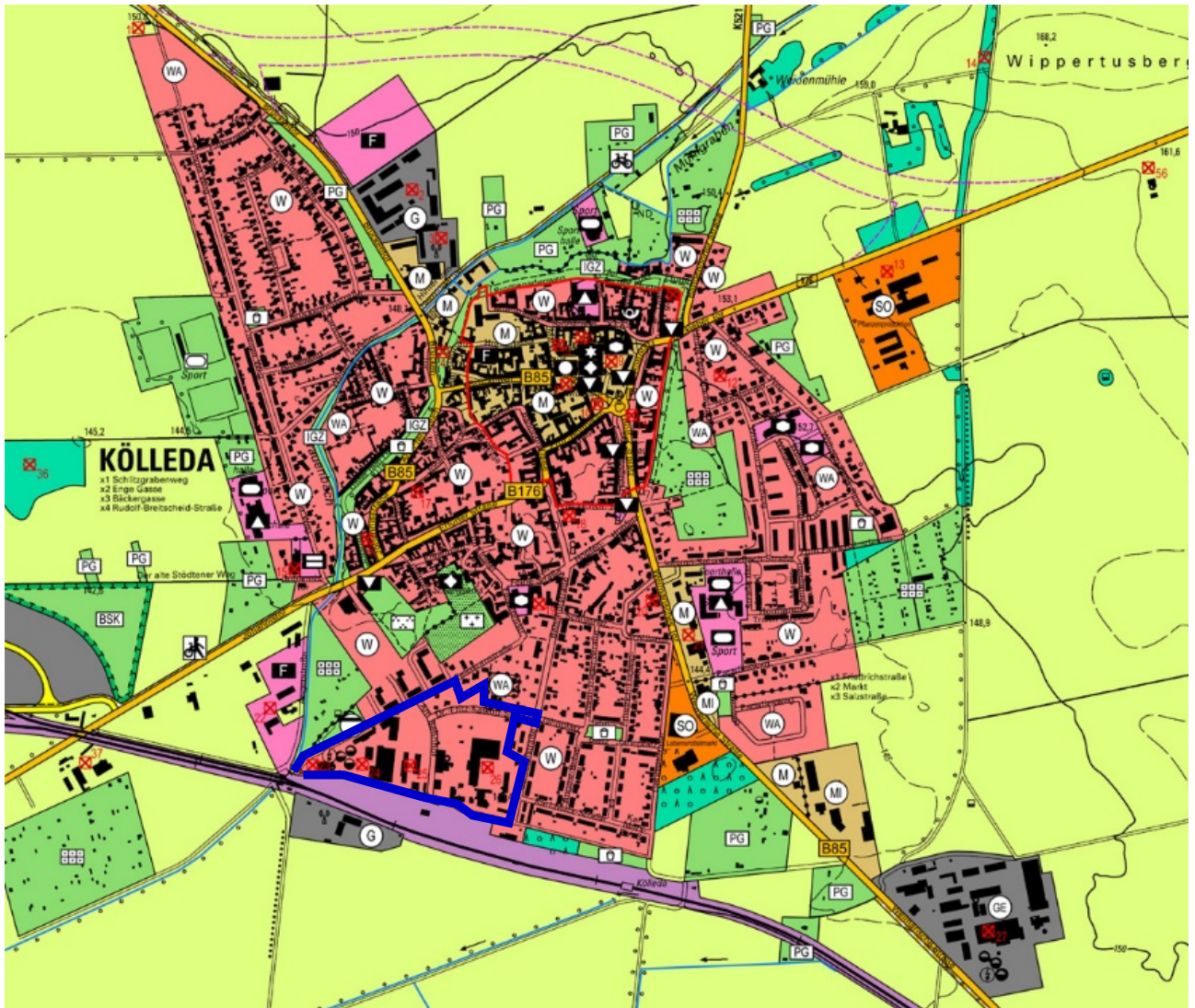
- Gemarkung Kölleda (einschließlich des Bereiches Kiebitzhöhe)
- Gemarkung Altenbeichlingen
- Gemarkung Backleben
- Gemarkung Battgendorf
- Gemarkung Beichlingen
- Gemarkung Burgwenden
- Gemarkung Dermsdorf
- Gemarkung Großmonra

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, welches durch die §§ 3, 4 und 4a BauGB gesetzlich vorgegeben ist.

Nach Bestätigung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans durch den Stadtrat der Stadt Kölleda am 21.03.23 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Offenlage durchgeführt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Nach Bestätigung des im Ergebnis der Abwägung der Hinweise aus der Öffentlichkeit und der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde der dem gemäß Entwurf des Flächennutzungsplans am 19.12.23 durch den Stadtrat Kölleda bestätigt und die Offenlage und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt das Planungsgebiet des Bebauungsplans Wohngebiet „Bahnhofstrasse“ als Wohnbaufläche nach § 1 Nr. 1 BauNVO dar. Insoweit geht die Planung mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans konform.



Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans vom 19.12.23 mit Abgrenzung des Plangebiets

1.4.3 Landschaftsplan

Durch den Landkreis Sömmerda wurde die Erarbeitung eines Landschaftsplanes für den Teilraum „Kölleda“ in Auftrag gegeben, der mit Wirkung von 1996 vorliegt. Bedingt durch die seit 1996 vollzogenen baulichen Entwicklungen in der Region „Kölleda“ bedarf dieses Planwerk einer Aktualisierung.

Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Kölleda basieren die bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellten bzw. beschriebenen Sachstände auf den aktuellen Vorgaben des Freistaates Thüringen und den dazu zur Verfügung stehenden Materialien. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden unverändert übernommen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans wird im vorliegenden Landschaftsplan als innerörtliche bebaute Fläche dargestellt. Insoweit geht der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan als auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mit den Zielen des Landschaftsplans konform.

1.4.5 Wohnungsbedarfsprognose

Unabhängig von bestehenden Nachfragesituationen konzentriert der Regionalplan Mittelthüringen 2011 mit seiner steuernden Funktion die Ansiedlung von zusätzlichen Wohnbauflächen in den zentralen Orten. Die Stadt Kölleda wird dabei zwar als Grundzentrum eingestuft, jedoch sieht der Regionalplan für diese unterste Ebene der Zentrenstruktur nur maximal eine maßvolle Erweiterung aus dem Eigenbedarf heraus vor. Zentren mit Erweiterungspotential sind dabei gemäß Regionalplan die Landeshauptstadt Erfurt als Oberzentrum und die Stadt Sömmerda als Mittelzentrum. Entwicklungen von Wohnbauflächen für Gemeinden im ländlichen Raum haben sich gemäß Regionalplan Mittelthüringen demgemäß am Eigenbedarf zu orientieren.

Um gemäß dieser raumplanerischen Vorgabe mit dem Flächennutzungsplan diesem Anspruch gerecht zu werden, war im Rahmen der Planung eine umfangreiche Bestandserfassung notwendig. Dabei stand die Erfassung der vorhandenen Potentiale an Wohnbauflächen in der Kernstadt und den Ortsteilen im Mittelpunkt der Betrachtungen. Bei einer Bewertung des Status quo zu den in der Kernstadt und den 8 Ortsteilen vorhandenen Potentialen wurden dabei im Zuge der Flächennutzungsplanung die real vorhandenen Baulücken in den Innenbereichen untersucht und erfasst. Die diesbezügliche Untersuchung mit Stand 07-2023 betraf dabei sowohl Baulücken in den Grenzen der durch Klarstellungssatzungen definierten Innenbereiche als auch noch bebaubare Flächen für Wohnhäuser in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten. Im Ergebnis dessen wurden zwar insgesamt 66 bebaubare Wohngrundstücke ermittelt. Davon betrafen 51 Bauplätze die Kernstadt Kölleda (mit Kiebitzhöhe, Battendorf und Dermsdorf) und davon wiederum 30 Bauplätze noch auf-siedelbarer Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten. Die verbleibenden 15 theoretischen Bauplätze teilen sich auf die restlichen Ortsteile auf, so dass pro Ortsteil rein durchschnittlich ca. 3 Bauplätze vorhanden sind.

Die Verfügbarkeit außerhalb der Bebauungsplangebiete ist jedoch in den meisten der Fälle aktuell nicht gegeben bzw. derzeit nicht umsetzbar. Die Gründe dafür liegen in der Regel in den Eigentumsverhältnissen der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche und der fehlenden Bereitschaft der Eigentümer, diese Grundstücke an Dritte zu veräußern. Insoweit ist hier in der Gesamtgemeinde zwar eine nicht unerhebliche Anzahl von theoretischen Bauplätzen vorhanden, die sich jedoch auf die Kernstadt konzentrieren. Dies entspricht der Grundzentrenfunktion und den Entwicklungen der Ortsteile.

Diesem Sachstand folgend bestand deshalb im Rahmen der Planung die Notwendigkeit, eine Wohnflächenbedarfsanalyse für die Gesamtgemeinde einschließlich der Ortsteile zu erstellen, die alle Aspekte diesbezüglich untersucht und letztlich die Grundlage liefern sollte, um bauliche Entwicklungen zur Errichtung von Wohngebäuden unter dem Gesichtspunkt der Einhaltung der Eigenbedarfsvorgabe des RP MT für die ländlichen Gemeinden zu begründen.

Um dem Anspruch der zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und der damit verbundenen Anforderungen an Wohnbauflächen in der Gesamtgemeinde Kölleda 2023 gerecht zu werden, wurde beginnend in 2022 durch die Stadt Kölleda eine Wohnflächenbedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Den Auftrag erhielt dabei das Büro

**P&P – Prognose und Planung
Herr Gutting
Hertigswalde 69
01855 Sebnitz.**

Demgemäß wurde mit Datum vom 21.02.2023 eine

Wohnungsbedarfsanalyse für die Gemeinde Köllda, bestehend aus den Teilgebieten

- * Köllda (Kernstadt, Kiebitzhöhe, Battgendorf und Dermsdorf)
- * Großmonra (Großmonra, Backleben, Burgwenden)
- * Beichlingen (Altenbeichlingen und Beichlingen)

erarbeitet. Diese Analyse ist in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Köllda vom 22.03.2023 eingegangen.

Im Text der Wohnflächenbedarfsanalyse vom Februar 2023 wird das wie folgt dargestellt (Auszug aus der Wohnflächenbedarfsanalyse / Seite 4/5):

Die Gemeinde Köllda fusionierte zum 31.12.2012 mit der ehemals selbstständigen Gemeinde Großmonra (mit den Ortsteilen Großmonra, Backleben und Burgwenden) sowie am 1.1.2019 mit der Gemeinde Beichlingen (Beichlingen und Altenbeichlingen). Daher liegen für diese Gebiete kommunalspezifische Daten zur Bevölkerungsentwicklung, zu Haushalten sowie zu Wohnungsbeständen aus dem Zensus 2011 vor, welche eine eigenständige Betrachtung unterhalb der Gemeindeebene ermöglichen. Räumlich weist das Gutachten entsprechende Ergebnisse für Köllda Stadt sowie für die ehemals selbstständigen Gemeinden Großmonra und Beichlingen aus. Der Prognosezeitraum umfasst 15 Jahre. Stichtag des Basisjahres ist der 31.12.2020. Ausgehend vom Basisjahr werden die Ergebnisse der Berechnungen für die Prognosehorizonte 2025, 2030 sowie 2035 dargestellt.

Bezug nehmend auf die Stellungnahmen des Thüringer Landesverwaltungsamt vom 11.05.2023 sowie des Landratsamtes Sömmerda vom 26.05.2023 zur Wohnbauflächenbedarfsanalyse im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Köllda, Landkreis Sömmerda (Planungsstand: 22.03.2023) wurde die vorliegende Analyse gemäß den in beiden Stellungnahmen erfolgten Hinweisen aktualisiert und ergänzt. Den Stellungnahmen der oben aufgeführten Behörden folgend ergeben sich zusammengefasst zwei konkrete Hinweise, welche eine Berücksichtigung in eine Überarbeitung bzw. Konkretisierung der Wohnbauflächenbedarfsanalyse erforderlich machten:

1. Abgleich der in der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBV) des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung mit den realen Einwohnerzahlen bis zum 31.12.2022
2. Fokus des Analysebereiches auf die Gesamtstadt Köllda, um alle Wohnraum- und Wohnbauflächenpotenziale zur Bedarfsdeckung heranziehen zu können

Die demgemäß Ergänzung mit Stand 07/2023 des Büros Prognose & Planung liegt vor. Dabei konnte die Analyse wiederum nur auf das vorliegende statistische Material zur Bevölkerungsentwicklung auf Grundlage der vorliegenden historischen Daten zurückgreifen. Anderes Datenmaterial liegt leider nicht vor!

Des Weiteren wurde für die Kernstadt und alle 8 Ortsteile die bereits vorgenannte, nach Orten getrennte Baulückenerfassung und Erfassung von vorhandenen Bauplätzen in rechtswirksamen Bebauungsplangebieten berücksichtigt und die ermittelten Zahlen in die Wohnflächenbedarfsanalyse einbezogen.

Damit liegen für die Kernstadt und die Ortsteile des Flächennutzungsplanes belastbare Zahlen zum Wohnflächenbedarf vor, die konsequent nur auf dem Eigenbedarf der Orte der Gemeinde basieren.

Aus der vorliegenden Wohnflächenbedarfsanalyse aus 07 / 2023 ergibt sich für die Kernstadt und die 8 Ortsteile in ihrer Summe folgende Rechnung:

A	Errechneter Gesamtbedarf Gesamtstadt (Kernstadt + 8 Ortsteile)	= 125 Einheiten
B	Nachgewiesene Gesamtzahl der Potentiale in A	= 66 potentielle Bauplätze
Gesamtbedarf C = A – B		= 59 zusätzliche Einheiten

Hinsichtlich Methodik und Parameter einer Haushaltsprognose wird auf die Kapitel 2.2 und 3.2 der Wohnbauflächenbedarfsanalyse verwiesen. Für die Überschlagsrechnung reicht es aus, zunächst die Personen in Privathaushalten zu ermitteln, um anschließend mittels durchschnittlicher Haushaltsgrößen die Zahl der Privathaushalte schätzen zu können. Privathaushalte sind dabei als Haushalte zu verstehen, welche gesundheitlich und rechtlich in der Lage sind, sich am Wohnungsmarkt mit einer Wohnung zu versorgen. Das bedeutet, dass die sogenannte Anstaltsbevölkerung in Pflegeheimen oder Justizvollzugsanstalten vor der Haushaltsprognose von der prognostizierten Zahl der Einwohner abgezogen werden muss, um die Zahl der Personen in Privathaushalten zu erhalten. In Kölleda befinden sich zwei stationäre Altenpflegeeinrichtungen: Pro Seniore Residenz Kiebitzhöhe und das Pflege & Betreuungszentrum „Haus Schwanenteich“. Beide Häuser haben zusammen eine Kapazität von rund 200 Betten. Es wird davon ausgegangen, dass ein Bett einer Person entspricht und dass diese Kapazität sowohl aktuell, als auch in 2035 voll ausgeschöpft wird.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt demgemäß 2,03 Personen je Haushalt in 2022 bzw. 1,97 Personen je Haushalt in 2035. Bezogen auf die Personen in Privathaushalten ergibt sich eine Haushaltszahl von rund 3.100 in 2022 bzw. 2.900 in 2035.

Bei der Umsetzung der vorgenannten Zahlen für Wohnbaulanderweiterungsflächen im Flächennutzungsplanvorentwurf der Gemeinde Kölleda wurden daher gemäß dem Ergebnis der Analyse und bei Beachtung der zentralen Funktion der Kernstadt als Grundzentrum Entwicklungsflächen für Wohnbauland grundsätzlich in der Kernstadt eingeordnet. Dies betrifft dabei vorrangig die gemäß Aufstellungsbeschluss zur Entwicklung geplante Fläche „Bahnhofsviertel“ im unmittelbaren Anschluss an das Zentrum der Kernstadt. Diese dabei geplante Entwicklung zur Umnutzung der derzeitigen gemischten Baufläche zu einem Wohngebiet entspricht dabei konsequent dem Prinzip des Landesentwicklungsplans „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Darüber hinaus werden in den Ortsteilen keine Wohnbaulanderweiterungsflächen ausgewiesen. Dies entspricht der Wohnungsbedarfsanalyse aus 07/2023.

Mit dem Bebauungsplan Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ kann an geeigneter Stelle im zentralen innerörtlichen Ortskörper der Kernstadt Kölleda der berechnete Wohnungsbedarf gedeckt werden.

1.5. Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet im Süden der Kernstadt Kölleda. Es grenzt unmittelbar an den historisch gewachsenen Ortskern von Kölleda. Südlich des Gebietes verläuft die Bahnstrecke der Trasse Straußfurt – Großheringen mit den Bahnanlagen der Deutschen Bahn.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut. Der Geltungsbereich wird dabei um vorhandene unbebaute Grünflächen in Form von Gärten oder Ruderalflächen bzw. Bracheflächen ergänzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind gegenwärtig überwiegend gewerblich geprägte Gebäude. Wenige Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus ergänzen den Gebäudebestand. Im Zentrum des Gebietes befindet sich der Sitz der WWG Kölleda Wohnungswirtschaft GmbH einschließlich eines Blockkraftwerkes zur Erzeugung von Fernwärme. Dieses Blockkraftwerk wird mittels Biogas betrieben, welches in der im Westen des Geltungsbereichs vorhandenen Biogasanlage der Zeiten Biogasanlage Betriebs GmbH Kölleda erzeugt wird.

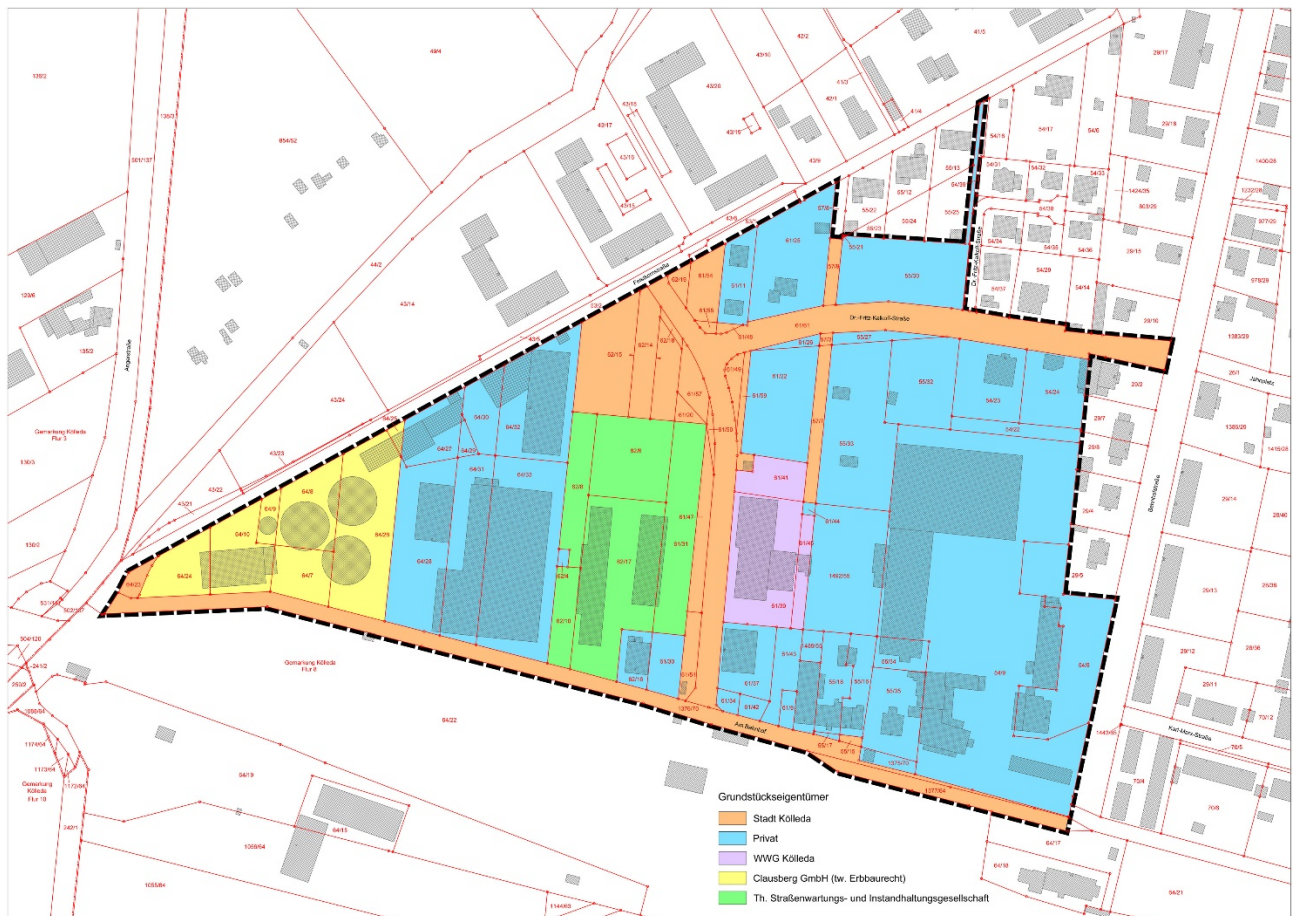
Das Plangebiet ist nach Osten und Norden umgeben von ein- bis zwei-geschossigen kleinstädtisch geprägten Wohngebäuden als in der Regel Einfamilienhäusern bzw. wenigen Mehrfamilienhäusern. Nach Nord-Westen hin grenzen mehrere 5-geschossige Wohngebäude in Form von Plattenbauten aus der DDR-Zeit an. Westlich dieser Wohngebäude befinden sich Grünflächen als Dauerkleingärten.

Das Plangebiet beinhaltet bereits den öffentlichen Straßenraum „Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße“ im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Diese öffentliche Straßenverkehrsfläche bindet nach Osten an die Bahnhofstraße und damit an das innerörtliche Straßennetz von Kölleda an. Nach Westen bindet die Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße an die ebenfalls im Gebiet befindliche öffentliche Straße „Am Bahnhof“ an, die wiederum im Norden an die öffentliche Straße „Feistkornstraße“ anbindet. Im Süden befindet sich parallel zur Eisenbahnstrecke ein weiterer Teil der Straße „Am Bahnhof“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das nördlich und westlich des Planungsgebietes befindliche Umfeld stellt beliebte gewachsene Wohnstandorte in zentraler Lage von Kölleda dar.

Die Fläche des Plangebiets ist in sich eben und befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 143,00 m ü. NHN. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7.870 m².

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs befinden sich in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen. Die detaillierten Eigentumsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:



Eigentumsverhältnisse Stand 03-2024

Kartengrundlage ALK

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen / Denkmalschutz

Das Plangebiet ist zu großen Teilen mit Gewerbegebäuden bebaut und mittels Befestigungen im Freiflächenbereich versiegelt. Diese Flächen werden derzeit von einem Metallbaubetrieb, einem Betrieb für Heizungs- und Kühlgeräte, der Thüringer Straßenwartungs- und Instandhaltungsgesellschaft mbH, Anlagen der ZSP Deutschen Post, der Verwaltung der WWG Kölleda GmbH sowie kleinen privaten Gewerbebetrieben genutzt. Die bereits beschriebene Biogasanlage im westlichen wurde in den vergangenen Jahren errichtet. Ergänzt werden diese Flächen durch wenige vorhandene Wohngebäude.

Neben den vorhandenen Gebäuden sind umfangreiche befestigte und versiegelte Freiflächen im Rahmen der gewerblichen Nutzung vorhanden.

Im Geltungsbereich sind nach aktuellem Erkenntnisstand keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bekannt.

In etwa ein Drittel des Geltungsbereichs sind derzeit unbebaut und stellen sich als Garten oder Ruderalflächen dar.



Bestandsdarstellung Stand 03-2024

Kartengrundlage ALK

1.5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung ist grundsätzlich vorhanden. Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Feistkornstraße, die östlich angrenzende Bahnhofsstraße und die südlich angrenzende Straße Am Bahnhof an das öffentliche Straßenverkehrs- und Fußwegnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung mit Straßen ist derzeit schon über die Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße und die Straße Am Bahnhof vorhanden.

Der zentrale Bereich von Köllda ist in nördlicher Richtung fußläufig erreichbar. Hier ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz (Bus) gegeben. Der südlich gelegene Haltepunkt der Deutschen Bahn ist in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Alle zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien liegen in den Straßen Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße und Am Bahnhof sowie die angrenzenden Bereiche der Feistkornstraße bereits an.

1.5.5 Umweltsituation

Klima

Die Flächen des Geltungsbereichs haben nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf andere Siedlungsflächen. Sie besitzen selbst keine klimatischen Defizite. Die Flächen besitzen eine geringe Schutzbedürftigkeit. Eine Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z.B. durch Bebauung) sowie Versiegelungen kann vorgenommen werden. Klimatische Gutachten sind nicht erforderlich.

Auf den Flächen des Geltungsbereiches ist eine Bebauung und Versiegelung möglich, da es ein Gebiet ohne ortsklimatische Ausgleichsfunktion und ohne Defizite ist.

Aus Sicht des Mikroklimas sind Maßnahmen zur Reduzierung der thermischen Belastung, wie z.B. Dachbegrünung, Grünbereiche als Aufenthaltsanlagen, Minimierung von Versiegelungen sowie der Erhalt von großen Laubbäumen und geboten.

Grundwasser

Grundwasserandrang kann erst ab einer Tiefe von ca. 3,00 bis 5,00 m unter Oberkante Gelände angetroffen werden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Oberflächengewässer

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar angrenzend der Lauf des Frauenbachs (Schafau).

Gemäß dem Thüringer Landesplan Hochwasserschutz 2016-2021 wurden durch die Reaktivierung von verschiedenen Flutungs- und Retentionsflächen im Landkreis Sömmerda umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, die die Ortslage Köllda und damit auch das Planungsgebiet außerhalb der hochwassergefährdeten Überschwemmungsgebiete einordnen.

Fauna

Avifauna

Durch den vorhandenen Grünbewuchs ist zu erwarten, dass Brutvögel vorkommen. Vom Artenspektrum her wurde eine charakteristische Vogelwelt für den ländlichen Raum vorgefunden.

Kriechtiere (Reptilia)

Aufgrund der Lage in der Stadt Köllda umgeben von Bebauungen und Straßen, sowie fehlender Biotopverbundlinien ist hier auch zukünftig keine Ansiedlung von Kriechtieren zu erwarten.

Auf eine weitere Erfassung von Artendaten wurde verzichtet, da am Standort auf Grund der Rahmenbedingungen (Lage innerorts, randliche Beeinträchtigungen, kleinflächig) nur ein eingeschränktes Lebensraumpotential zur Verfügung steht.

Flora

Im Zuge der Bebauung der umgebenden Bereiche wurden einzelne Flächen des Geltungsbereiches der natürlichen Sukzession überlassen. Dominierend ist die Ruderalflur (Gräser und krautige Pflanzen/Hochstauden) auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen.

Im Geltungsbereich wurden insgesamt 8 Bäume erfasst, die für die Erstellung des Bebauungsplanes relevant sind. Alle vorhandenen 8 Bäume haben sich in den letzten 20 Jahren am Standort entwickelt und befinden sich im Jugend- oder beginnendem Reifestadium. Baumhöhlungen oder Mulmbereiche als potentielle Lebensräume geschützter Tierarten werden für diese Bäume ausgeschlossen.

Geologie und Boden

Regionalgeologisch gesehen liegt das Planungsgebiet im zentralen Thüringer Becken, südlich des Höhenzuges der Finne. An der Oberfläche sind die Festgesteine des Oberen Muschelkalkes und des Unteren Keupers weit verbreitet. Im tieferen Untergrund lagern die Gesteine des Mittleren und Unteren Muschelkalkes, des Buntsandsteins und des Zechsteins, welche tektonisch gestört sein können sowie besonders in den Schichten des Mittleren Muschelkalks bzw. des Zechsteins auslaugungsfähige Bestandteile in größerer Mächtigkeit enthalten. Die Ablaugung dieser salinaren Bestandteile (Subrosion), so der Salze und Sulfate (Gips, Anhydrit) führt zur Bildung von unterirdischen Hohlräumen, die unter Umständen bis an die Erdoberfläche hochbrechen können.

Immissionsschutz Lärm

Das Plangebiet wird schalltechnisch durch den Anliegerverkehr auf den Straßen Feistkornstraße, Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße und der Straße Am Bahnhof beeinflusst.

Zusätzlich ist mit Lärmbelastungen aus der im Gebiet vorhandenen Biogasanlage im westlichen Teil des Geltungsbereiches zu rechnen.

Bedingt durch die Lage in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnstrecke der Deutschen Bahn AG Straußfurt-Großheringen ist desweiteren mit störenden Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Es ist daher erforderlich, im Rahmen der weiteren Planung mittels einer Schallimmissionsprognose die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet zu untersuchen und ggf. die sich daraus ergebenden Maßnahmen zu beachten.

Altlasten, Abfall

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

Nr.	THALIS	Art derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
23	11512	Altstandort Landwirtschaftliche Nutzung / ehemalige Metallaufbereitung	aktiv
24	11528	Altstandort Industrie und Gewerbe / ehemalige Werkstatt mit Tankstelle	aktiv
25	11501	Altstandort ehemalige Kfz-Werkstatt	aktiv
26	11498	Altstandort Industrie und Gewerbe / ehemalige Spedition	aktiv

Gutachten zur historischen Recherche oder orientierenden Untersuchung liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Künftige Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Um-

gang mit kontaminierten Materialien). Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterialist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Das Plangebiet ist als kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Im Rahmen dessen sind Munitions- und Bombenfunde bei Erdarbeiten nicht auszuschließen. Wenn Sondierungsarbeiten durchgeführt werden sollen, sollte rechtzeitig vor Baubeginn eine im Freistaat Thüringen zugelassene Räumfirma damit beauftragt werden.

1.5.6 Ortsbild und Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des komplexen Stadtgebietes von Kölleda und ist anthropogen überprägt.

Das aktuelle Landschafts-/ Ortsbild wird von der bereits vorhandenen Bebauung geprägt. Durch die sehr wenigen Bäume im nördlichen Randbereich vermittelt die Fläche noch stärker den Eindruck einer unbegrünten Fläche.

Die Fläche ist nicht für die Erholungsnutzung geeignet.

Weiträumig sind der Geltungsbereich und die Bäume innerhalb des Geltungsbereiches auf Grund der umgebenden Bebauung nicht sichtbar. Das Gebiet besitzt daher gegenwärtig keine ortsbild-prägende Wirkung.

1.6. Allgemeine Planungsziele

In Anbetracht des nachweislichen Eigenbedarfs an Wohnbauflächen in Kölleda ist es erforderlich, entsprechende Angebote zu schaffen. Die angestrebte Entwicklung des Wohnbestandes entspricht daher dem Bedarf nach nachgefragten Wohnformen im ländlichen Raum innerhalb eines Grundzentrums.

Mit dem Bebauungsplan werden daher folgende Planungsziele verfolgt:

- städtebauliche Neuordnung der Grundstücke des Geltungsbereiches
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser
- Sicherung einer hohen Wohn- und Freiraumqualität
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Garagen / Carports
- Sicherung der vorhandenen Anlage für die Erzeugung erneuerbarer Energie

1.7. Planungsalternativen

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ konzentriert die bauliche Entwicklung in Kölleda auf einen bereits integrierten, verkehrlich und technisch infrastrukturell erschlossenen Standort. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird dabei konsequent umgesetzt,

Mit diesem Bebauungsplan werden damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der bebauten Ortslage von Kölleda mit ihren negativen Folgen vermieden.

Andere Flächen in der Ortslage scheiden auf Grund fehlender Flächenbereitstellung aus.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Zeichnerische Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet WA

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, wird zur Umsetzung des städtebaulichen Nutzungs- und Raumkonzepts ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Damit wird dem geplanten Nutzungszweck entsprochen. Die vorrangig angestrebte Wohnnutzung schließt Störungen des Bestandes aus und entspricht den raumstrukturellen und städtebaulichen Zielen für diesen Bereich. Damit ist die Festsetzung erforderlich und geeignet.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1. bis Nr. 1.2.: Nutzungseinschränkung

Um das neue Wohngebiet vor „inneren“ Immissionsquellen zu schützen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen hat das Ziel, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden.

Unter dem gleichen Gesichtspunkt, die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen vor dem Hintergrund einer spezifischen Baustruktur zu sichern und Störungen der Wohnruhe zu vermeiden, werden Anlagen zur Nutztierhaltung als unzulässig erklärt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen

- der Grundflächenzahl (GRZ)
- der Zahl der Vollgeschosse
- Maximale Oberkante baulicher Anlagen

bestimmt. Mit diesen eingeschränkten Festsetzungen soll eine Flexibilität der angestrebten Bebauung im Kontext der umgebenden dörflichen Bebauung gesichert werden.

Zeichnerische Festsetzung: Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GZR) entspricht mit einer GRZ von 0,4 den Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Die GRZ von 0,4 wird dabei als Höchstmaß festgesetzt, um eine Flexibilität der Bebauung

im ländlichen Umfeld entsprechend den Bedürfnissen der jeweiligen Bauherren zuzulassen.

Zeichnerische Festsetzung: Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Dadurch sind maximal 2 Vollgeschosse möglich. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Umfeld und der dort vorhandenen ortstypischen Bebauung. Diese wird durch einen Mix aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden geprägt.

Zeichnerische Festsetzung: Maximale Oberkante baulicher Anlagen

Die Höhe von 9,0 m wird als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird in Verbindung mit den zulässigen Dachformen und Neigungen eine ortsbildtypische Bebauung gesichert, die einen gewünschten Gebäudemix zulässt. Die Festsetzung erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen.

Textliche Festsetzung 2.1.: Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß

Die mit maximal 0,3 m über Bezugsebene festgesetzte Oberkante des Fertigfußboden des Erdgeschosses soll innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe verhindert, dass Kellergeschosse aus dem Gelände herausgezogen werden bzw. Sockelgeschosse angelegt werden. Dies würde nicht dem Ortsbild von Kölleda entsprechen und den geplanten städtebaulichen Gesamteindruck negativ beeinflussen.

Textliche Festsetzung 2.2.: Untere Bezugshöhe

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass ein eindeutiger Bezug für die getroffene Höhenfestsetzung besteht.

Textliche Festsetzung 2.3.: Ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Höhe

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass eine ggf. erforderliche Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Aufbauten auf den Gebäuden wie durch

- Entlüftungen
- Antennen
- Klimageräte bzw. Anlagen zur Wärmerückgewinnung
- u.a.

im Ermessenspielraum der Gemeinde ausnahmsweise als zulässig erklärt werden kann. Damit können ungerechtfertigte Härten vermieden werden.

2.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Offene Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser

Die festgesetzte offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand wahlweise als Einzel- oder Doppelhäuser entspricht dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld der Ortslage von Kölleda und der Typik der kleinstädtischen Bebauung. Sie erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen.

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 3.1.: Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen beziehen sich dabei auf die äußere Kubatur der Gebäude. Die dabei im Geltungsbereich vorhandenen engen baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung der Lage der Baukörper und den damit verbundenen Abstandsflächen und Freiräumen.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2.: Überschreitung von Baugrenzen

Um über die festgesetzten Baugrenzen hinaus dennoch gewisse bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und Gestaltungsspielräume, insbesondere für Freisitze (Balkone und Terrassen) und Vordächer im Sinne der Verbesserung der Wohnraumqualität zu ermöglichen, sind entsprechende Überschreitungen von Baugrenzen über das in § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässige Maß hinaus zulässig. Die Größenordnung der Überschreitungsmöglichkeiten wird für den Nutzungszweck als bedarfs- und funktionsgerecht sowie für die Raumstruktur als angemessen erachtet. Weiterhin wird für Nachbarn eine klare Dispositionsgrundlage vorgegeben.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3.: Ausnahmsweise zulässige bauliche Anlagen

Um ungerechtfertigte Härten zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von unterirdischen Anlagen und Gartenteichen/nicht überdachten Schwimmbecken ausnahmsweise zugelassen. Damit obliegt es der Entscheidung der Gemeinde, inwieweit in konkreten Fällen Ausnahmen zur Bebauung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche aus städtebaulicher und funktionaler Sicht vertretbar und damit ausnahmsweise zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 3.4.: Eingeschränkte Nutzung von Vorgartenflächen

Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit der Nutzung von Vorgartenflächen für Arbeits- oder Lagerflächen sowie als Baufläche für Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung soll eine ortsbildgerechte Gestaltung der entstehenden Straßenräume im Sinne einer hochwertigen Gesamtgestaltung gesichert werden. Sie erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen.

2.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Textliche Festsetzungen Nr. 4.1.: Hochbauliche Nebenanlagen

Die Einschränkungen für die Zulässigkeit von hochbaulichen Nebenanlagen soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme und Freiraumqualität sichern. Zudem wird die Störfunktion auf die Raumstruktur und die Freiräume berechenbar gestaltet.

Eine willkürlich sporadische Überbauung der Grundstücke entspricht nicht der beabsichtigten Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Freiräume. Die hochbaulichen Nebenanlagen sollen deshalb gebäudenah innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder gebündelt innerhalb der für die jeweilige Zweckbestimmung festgesetzten Flächen konzentriert werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Spielanlagen, Regenwasserzisternen, Versickerungsanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradstellplätze, da diese Anlagen zur Umsetzung eines Wohngebietes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig sind und nur bedingt im baulichen Zusammenhang mit den Gebäuden errichtet werden können.

Zeichnerische und textliche Festsetzung 4.2.: Private Pkw-Stellplätze

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität werden Flächen für private Pkw-Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den direkt dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Die demgemäß konkret zeichnerisch festgesetzte Fläche betrifft den bereits vorhandenen Stellplatzbereich der WWG Wohnungswirtschaft Kölleda GmbH, der bereits vorhanden ist.

Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb dieser raumstrukturell wichtigen Bereiche gesichert werden. Die getroffene Festsetzung dienen damit sowohl dem Schutz des Bodens, der städtebaulichen Ordnung als auch der Gestaltung des Wohngebietes. Die Beeinträchtigung und Störung des öffentlichen Raumes und der privaten Freiräume wird dadurch berechenbar gestaltet und minimiert.

Eine Einordnung von Pkw-Stellplätzen direkt vor Garagen und Carports ist nicht störend, da diese Flächen jeweils als Zufahrt sowieso befestigt werden müssen.

Textliche Festsetzung 4.3.: Mindestanzahl Pkw-Stellplätze

Um möglichst viele Pkw hinsichtlich des Parkens aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen, wird der Nachweis von mindestens 2 Pkw-Stellplätzen pro Baugrundstück festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, mehr als 2 Pkw-Stellplätze pro Baugrundstück im Rahmen der Festsetzungen zu realisieren.

Textliche Festsetzung 4.4.: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen

Um im Sinne einer nutzerseitig gewünschten Errichtung eines Geräteschuppens oder einer anderen baulichen Anlage je nach Art, Qualität und Größe einer solchen Anlage seitens der Gemeinde reagieren zu können, wird diese Festsetzung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Gebietes aufgenommen. Die Festsetzung einer maximalen Grundfläche bis 10 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,5 m über festgesetzter Bezugshöhe sichert dabei die Gebietsqualität und die Gestaltung, da damit automatisch im Ausnahmefall keine atypischen Dachlandschaften und Grundrisslösungen entstehen können.

Textliche Festsetzung 4.5.: Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche, Breite von Stellplätzen

Angesichts der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen städtebaulichen Dichte bei einer gleichzeitigen hohen Freiraumqualität wird pro Grundstück nur eine Zufahrt vom öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Breite von 4 m zugelassen. Gleichermaßen wird die Breite von Pkw-Stellplätzen auf den Baugrundstücken auf jeweils 4 m limitiert.

Damit soll eine geordnete Flächeninanspruchnahme innerhalb dieser raumstrukturell wichtigen Bereiche gesichert werden.

Die Festsetzung erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen.

2.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Textliche Festsetzung unter Nr. 5.: Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Die Beschränkung der Anzahl von zulässigen Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet soll einerseits die Gebietstypik einer aufgelockerten durchgrünten Bebauung mit Einfamilienhäusern gewährleisten, andererseits soll dadurch aber auch der Bedarf an Stellplätzen und Garagen eingeschränkt werden. Damit wird eine Minimierung des Versiegelungsgrades des Bodens sowie die Begrenzung der Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Schadstoffemissionen für die Anwohner gewährleistet.

2.6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung

Zeichnerische Festsetzung: Straßenverkehrsfläche

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen orientieren sich an Lage und Linienführung der bestehenden Straßen "Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße" und "Am Bahnhof". Den festgesetzten Breiten liegen die vorhandenen Ausbaubreiten zu Grunde, im Rahmen dessen sich die Mindestanforderungen an die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen umsetzen lassen. Dabei sind die Breiten der festgesetzten Straßenverkehrsflächen mit teilweise über 10 m dazu geeignet, neben der Fahrbahn für den Fahrzeugverkehr Fußwege, ggf. öffentliche Stellplatzbereiche und öffentliche Grünflächen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen.

Zeichnerische Festsetzung: Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

Die festgesetzten Mischverkehrsflächen sollen als Wohnstraßen mit jeweils 6 m Breite für geringe Belegung durch Anliegerverkehr das Straßennetz ergänzen. Mit dem gewählten Querschnitt von insgesamt 6 m Breite ist eine ausreichende gemischt nutzbare Verkehrsfläche vorgesehen, die dem Charakter des Wohngebietes entspricht. Die Festsetzung erfolgt daher aus städtebaulichen Gründen.

Zeichnerische Festsetzung: Öffentlicher Fußweg

Der festgesetzte öffentliche Fußweg im Nord-Osten des Plangebietes verbindet die Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße mit der Feistkornstraße. Damit wird eine fußläufige Verbindung aus dem Inneren des Plangebietes Richtung Stadtzentrum fixiert. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulich-funktionalen Gründen.

2.7. Flächen für Versorgungsanlagen

Zeichnerische Festsetzung: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Anlage für Erneuerbare Energien“

Die Festsetzung dient dazu, die im dargestellten Bereich vorhandene, mit Baugenehmigung errichtete Biogasanlage als Versorgungsanlage für Erneuerbare Energien innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich zu sichern. Dabei besitzt die vorbeschriebene Anlage erhebliche Bedeutung für die Stadt Kölleda, da das erzeugte Biogas für ein ebenfalls im Planungsgebiet befindliches Blockheizkraftwerk der WWG Kölleda GmbH komplett bereitgestellt wird. Im Blockheizkraftwerk wird wiederum Fernwärme erzeugt, die für die Beheizung von mehrgeschossigen Wohngebäuden der WWG verwendet wird. Es ist geplant, die Fernwärmeherstellung auch in den nächsten Jahren auf der Grundlage der bereitgestellten erneuerbaren Energie (Biogas) fortzusetzen und damit einen wichtigen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Desweiteren besteht mit der Biogasanlage als Versorgungsanlage auch die Möglichkeit, bei Vorhandensein der entsprechenden Kapazität neu entstehende Wohngebäude damit zu versorgen. Insoweit ist der Erhalt und die Sicherung der Biogasanlage von erheblicher Bedeutung für die Stadt Kölleda und die Versorgung ihrer Bewohner.

Zeichnerische Festsetzung: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Trafo“

Mit dieser Festsetzung soll der Standort des vorhandenen Trafos gesichert werden. Der vorhandene Trafo dient bereits aktuell der Stromversorgung des Gebietes und wird auch zukünftig weiterhin dafür notwendig sein. Insoweit erfolgt die Festsetzung aus praktischen Gründen der erforderlichen Energiebereitstellung.

2.8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Textliche Festsetzung 6.1.: Unterirdische Bauweise

Die Beschränkung der Ausführung der Leitungen für Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur auf eine unterirdische Bauweise dient der Sicherung der städtebaulichen Qualität des geplanten Wohngebietes.

Textliche Festsetzung 6.2.: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Abweichungen

Die Beschränkung der Einordnung der unterirdischen Leitungen von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur auf zu befestigende Flächen dient der Minimierung bzw. Optimierung der Flächeninanspruchnahme und wird damit im Sinne einer optimierten Stadtökologie begründet. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Abweichungen von diesem Prinzip ergibt sich aus ggf. erforderlichen technischen Lösungen, die nicht veränderbar gestaltet werden können bzw. deren Umsetzung gemäß der Hauptfestsetzung eine unmaßstäbliche Härte darstellen würde.

2.9. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe

Textliche Festsetzung 7.1.: Verwendungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe

Die Festsetzung des Verwendungsverbot von festen und flüssigen Brennstoffen nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans dient der Reduzierung der sich aus der Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen zwangsläufig ergebenden Luftemissionen und wird damit aus umwelthygienischer Sicht begründet.

Textliche Festsetzung 7.2.: Maßnahmen zur Erzeugung von regenerativer Energie

Die Festsetzung setzt die sich aus den Gebäudeenergiegesetz 2024 (GEG 2024) ergebenden baulich-energetischen Maßnahmen bei der Errichtung neuer Wohngebäude nochmals für den Bebauungsplan um. Sie wird aus ökologischer Sicht begründet.

2.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen Nr. 8.1.: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung dient der Sicherung der Mindestanforderungen für die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dafür festgesetzten Flächen. Mit dieser Festsetzung soll durch eine standortgerechte Bepflanzung die Gestaltung der festgesetzten Flächen zum Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktion und eine Verbesserung des Mikroklimas gesichert werden. Die Festsetzung wird damit aus ökologischer Sicht begründet.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.2.: Sichtschutz

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Die Festsetzungen zum Sichtschutz in Form von Hecken und/oder Spalierhecken soll verhindern, dass auf den Baugrundstücken den Gesamteindruck des Wohngebietes störende und stark abgrenzende massiven baulichen Elemente wie Mauer oder Sichtschutzzäune errichtet werden können.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.3.: Dachbegrünung

Die Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung des Regenwassers, der Verminderung der Aufheizung der Dachflächen sowie der Schaffung von Lebensräumen. Darüber hinaus sind die Dachflächen von Flachdächern zum Teil von den angrenzenden Bestandsgebäuden einsehbar und sollen sich daher durch die Dachbegrünung harmonischer in die Freiflächen einfügen.

Die Ausführung als Gründach steht dabei der aktiven Nutzung der Sonnenenergie bei Anwendung von Systemlösungen mit aufgeständerten Solarmodulen nicht entgegen.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.4.: Wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen

Im Bereich der zu erhaltenden Bäume wird die Gestaltung des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die Festsetzung wird damit aus ökologischer Sicht begründet.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.5.: Herstellung der Freiflächen

Die Reduzierung von Materialschüttungen als Gestaltungselement der privaten Freiflächen und die Verwendung von Vegetationsblockern oder Geotextil auf Flächen bis zu einer Größe von 2 m²

mindert die Eingriffsschwere, dient dem natürlichen Regenwasserabflusses und hat klimaökologische Ausgleichsfunktion. Des Weiteren wird damit eine zusätzliche Aufheizung von Freiflächen verhindert und das Mikroklima verbessert. Die Festsetzung wird damit aus ökologischer Sicht begründet.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.6.: Wurzelbereiche von zu pflanzenden Bäumen

Im Bereich der Baumpflanzungen wird das Volumen des durchwurzelbaren Bodens festgelegt, um genügend Wurzelraum für die Bäume zu gewährleisten und ausreichende Entwicklungschancen für die Gehölze sicher zu stellen. Die festgesetzten Anforderungen an Baumpflanzungen sind im Sinne angemessener Wachstumsbedingungen und zum langfristigen Erhalt der Bepflanzung notwendig.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.7.: Mutterboden und Bodenaustausch

Die Festsetzung dient der Wiederverwendung von vorhandenem Mutterboden im Bereich der zulässigen baulichen Maßnahmen. Des Weiteren soll ein ggf. erforderlicher Bodenaustausch auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Die Festsetzung soll den Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktion und eine Verbesserung des Mikroklimas absichern.

Textliche Festsetzungen Nr. 8.8.: Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzung dient dem artgerechten Schutz der vorhandenen standorttypischen Kleintierfauna wie Igel o.ä. Kleintiere. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass sich die vorgenannten Kleintiere ungehindert von Grundstück zu Grundstück bewegen können. Die Festsetzung wird damit aus ökologischer Sicht begründet.

2.11. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Zeichnerische Festsetzung und textliche Festsetzung 9.: Öffentlicher Spielplatz

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen vorgenommen. Sie dienen dazu, für das geplante innerstädtische Wohngebiet eine Freifläche zur Anlage eines öffentlichen Spielplatzes von Bebauung freizuhalten. Die Notwendigkeit der Einordnung eines öffentlichen Spielplatzes ergibt sich aus der mit dem Bebauungsplan angestrebten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und dem damit perspektivisch zu erwartenden erhöhten Vorhandenseins von Kleinkindern aus den Familien der zukünftigen Bauherren.

2.12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Textliche Festsetzung 10.1.: Allgemeiner Schutz vor Außenlärm

Aufgabe der Bauleitplanung ist es in erster Linie, dafür Sorge zu tragen, dass Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt sind. Wo die Grenze der Zumutbarkeit liegt hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in innerstädtischen Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dies gilt insbesondere auch für das Heranrücken einer schützenswerten Nutzung an eine lärmintensive Bestandsnutzung. Eine solche Innenentwicklung ist regelmäßig mit höheren Lärmkonflikten verbunden, da es gerade in Stadtgebieten häufig nicht möglich ist, allein durch Wahrung von Abständen zu den jeweiligen Lärmquellen, insbesondere zu Verkehrs- und Schienenwegen die Pegelüberschreitungen zu vermeiden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 dienen dabei lediglich als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Lärmimmissionen und stellen keine definitiven Grenzwerte dar. Die Einhaltung der DIN-Werte ist wünschenswert, im Rahmen der Abwägung kann jedoch von diesen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die Beurteilung der Situation ergibt sich aus dem jeweiligen Einzelfall. Zur konkreten Feststellung der real vorliegenden Belastungen sollen im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans die Ergebnisse eines noch aufzustellenden schalltechnischen Gutachtens in die Festsetzungen eingearbeitet werden.

Bezug nehmend darauf werden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 ermittelt. Abhängig vom maßgeblichen Außenlärm sind an den jeweiligen Gebäudefassaden die Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten.

Die Festsetzung wird damit aus wohngyienischer und auch städtebaulich-funktionaler Sicht begründet.

Textliche Festsetzung 10.2.: Schutz vor Außenlärm durch Aggregate

Mit dieser Festsetzung soll durch Anordnung und/oder technisch-bauliche Maßnahmen (z.B. Einhausungen) gesichert werden, dass durch das Aufstellen von Aggregaten außerhalb der zulässiger Weise errichteten Gebäude der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 TA Lärm den zulässigen Maximalwert nicht überschreitet. Damit wird die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet hinsichtlich dieser technischen Anlagen gesichert.

Die Festsetzung wird damit aus wohngyienischer und auch städtebaulich-funktionaler Sicht begründet.

2.13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Den allgemeinen Planungszielen entsprechend ist insgesamt ein durchgrüntes Wohngebiet vorgesehen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Aufwertung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Freibereichen und schaffen neue Lebensräume für die Tierwelt.

Textliche Festsetzungen Nr. 11.1.: Bepflanzung nicht überbauter Flächen

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Qualität der bepflanzbaren Freianlagen der geplanten Wohngrundstücke. Dabei wird durch die Festsetzung der Anwendung und dem dauerhaften Erhalt von standortgerechten Gehölzen, Stauden und Rasenflächen die regionale Typik bei gleichzeitiger Flexibilität der Gestaltung der Einzelgrundstücke gesichert. Um eine strukturreiche Bepflanzung sicher zu stellen, wird ein prozentuales Mindestmaß für Gehölzpflanzungen festgesetzt. Weiterhin werden Mindestqualitäten und ein Artenspektrum festgesetzt, um sowohl die Verwendung standortgerechter und gestaltungsrelevanter Pflanzen als auch gute Entwicklungschancen zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 11.2.: Pflanzgebot festgesetzte Baumstandorte

Die Festsetzung erfolgt sowohl aus gestalterischen Gründen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffen unverwechselbarer Freiräume eigenständiger Bildprägung, insbesondere durch eine differenzierte Baumpflanzung als auch aus ökologischen Gründen zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Möglichkeit des geringfügigen Verschiebens der Standorte eröffnet den ggf. erforderlichen Spielraum im Zuge der Erschließungsplanung.

Textliche Festsetzung Nr. 11.3.: Pflanzgebot nicht überbaubare private Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen vorrangig der Gliederung und Durchgrünung des Siedlungsraumes zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freibereichen sowie der bodenschonenden Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Darüber hinaus hat diese Festsetzung klimaökologische Ausgleichsfunktion und bietet Lebensraum für heimische Tierarten. Anzahl und Größe der festgesetzten Baumpflanzungen sichert eine maßvolle Begrünung ohne eine übermäßige Verschattung der Wohngebäude hervorzurufen.

Die Festsetzung wird damit aus ökologischer und auch städtebaulicher Sicht begründet.

Textliche Festsetzung Nr. 11.4.: Sicherung der zum Erhalt festgesetzten Bäume

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Qualität der zum Erhalt festgesetzten Bäume. Gleichermaßen wird diese Festsetzung auch auf die Phase von Bauarbeiten ausgedehnt.

Textliche Festsetzung Nr. 11.5.: Artenlisten Bäume und Sträucher

Die Artenlisten bieten eine Auswahl von geeigneten Pflanzen für die auf der Planzeichnung oder verbal festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. für Pflanzgebote im Rahmen von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. Pflanzbindungen.

In den betreffenden Flächen müssen nicht alle genannten Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl aus der Artenliste getroffen werden.

Die festgesetzten Mindestanforderungen an das Pflanzgut sollen die angestrebte dauerhafte Sicherung der ökologischen Qualität und des Anwuchses gewährleisten.

Die Festsetzung wird damit aus ökologischer und auch städtebaulicher Sicht begründet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden

Textliche Festsetzung 12.1.: Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen bewusst nur ortstypische Materialien wie Putz und Holzbekleidungen zur Anwendung kommen. Damit soll ein harmonisches Bild der Fassaden erreicht werden und eine untypische Material- und Struktur- und Farbvielfalt vermieden werden. Fassadenfarben in Neonfarben sind unzulässig, weil sie dem historisch gewachsenen Ortsbild von Kölleda nicht entsprechen. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung Nr. 12.2.: Anlagen für erneuerbare Energien

Mit der Festsetzung soll ein harmonisches Bild der Fassaden erreicht werden und atypische Proportionen der Fassadenelemente vermieden werden. Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung Nr. 12.3.: Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien

Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten, schlichten und klaren Erscheinungsbild und der überwiegenden Wohnfunktion des Plangebietes. Sie sind untypisch für das Erscheinungsbild in Kölleda und damit unzulässig.

Die Ausnahme davon für Fenster, Glasbrüstungen und Photovoltaikanlagen widerspiegeln die baulichen Notwendigkeiten hinsichtlich Öffnungen und Absturzsicherungen als auch die Erfordernisse der Erzeugung erneuerbarer Energien. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Ortsbildes.

3.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Dächer

Textliche Festsetzung 13.1.: Dachaufbauten auf Flachdächern

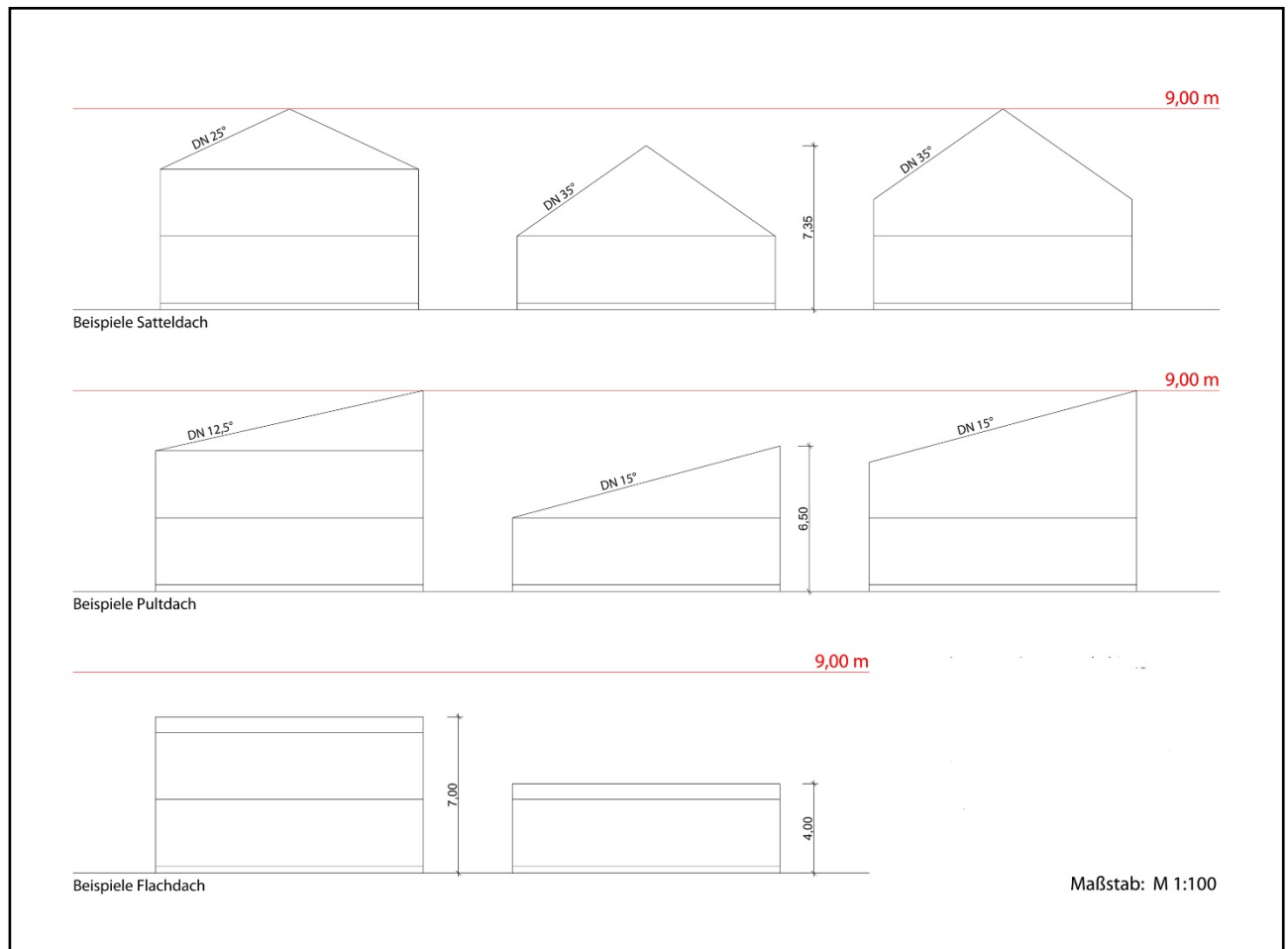
Bei der in zulässiger Weise ggf. geplanten Errichtung von Flachdächern auf den Wohngebäuden wird im Sinne der beabsichtigten homogenen sowie zeitgemäßen Gesamtwirkung des Wohngebietes eine Zulässigkeit von Dachaufbauten nur für Anlagen zur technische Versorgung und zur Belichtung darunterliegender Geschosse zugelassen.

Die damit festgesetzte Art der Errichtung als Ständerkonstruktion für Solaranlagen auf den Flachdächern entspricht dem vorgenannten städtebaulichen Prinzip. Dies trifft ebenso auf den festgesetzten Mindestabstand der Solaranlagen zur Außenkante der Attiken bei Flachdächern zu. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung 13.2.: Dachneigung von Satteldächern und Pultdächern

Mit der Festsetzung einer maximalen Dachneigung bei Ausführung als Satteldächer von 35° und bei Pultdächern von 15° wird in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe eine ortsbildgerechte Gestaltung von geneigten Dächern abgesichert. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne des Einfügungsgebotes in den vorhandenen umgebenden Gebäudebestand bei Wahrung der Dachlandschaft und des Ortsbildes von Kölleda. In Zusammenspiel mit den ebenfalls zulässigen Flachdächern in Form von Gründächern soll eine homogene sowie zeitgemäße Gesamtwirkung des Wohngebietes durch eine einheitliche, zurückhaltende Dachlandschaft aus einem Mix

aus Flach- und Sattel- und Pultdächern erreicht werden. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung des Umfeldes und dem Gesamtortsbild von Kölleda als städtische Bebauungsstruktur im ländlichen Raum.



Mögliche Dachausbildungen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zu Geschossigkeit, Dachformen und Dachneigungen bei Beachtung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (unmaßstäbliche Darstellung)

Textliche Festsetzung 13.3.: Dacheindeckung für geneigte Dächer

Im gesamten Plangebiet sind zur Dacheindeckung für geneigte Dächer nur Dachziegel/Dachsteine bzw. matt beschichtete Verblechungen zulässig. Als Farbgebung werden verschiedene Farbtöne mit Angabe der RAL-Gruppen festgesetzt. Die damit beabsichtigte homogene sowie ortstypische Gesamtwirkung des Wohngebietes wird durch eine einheitliche, zurückhaltende und damit ortstypische Dachlandschaft der Hauptgebäude (Wohngebäude) erreicht. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung des Umfeldes und dem Gesamtortsbild von Kölleda als städtische Bebauungsstruktur im ländlichen Raum. Die dabei festgesetzten Materialien in den festgesetzten Farbtönen entsprechen diesem Anspruch aus städtebaulicher Sicht.

Textliche Festsetzung Nr. 13.4.: Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien

Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien entsprechen nicht dem beabsichtigten, schlichten und klaren Erscheinungsbild und der überwiegenden Wohnfunktion des Plangebietes. Sie sind untypisch für das Erscheinungsbild in Kölleda und damit unzulässig.

Die Ausnahme davon für Photovoltaikanlagen widerspiegeln die baulichen Notwendigkeiten hinsichtlich der Erfordernisse der Erzeugung erneuerbarer Energien.

Dacheindeckungsmaterialien in Neon- oder Leuchtfarben sind unzulässig, weil sie dem historisch gewachsenen Ortsbild von Kölleda nicht entsprechen. Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen des Schutzes des Ortsbildes.

3.3. Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen Nr. 14.1. bis 14.3.:

Die Festsetzungen regeln die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen für diesen Bereich der Stadt Köllda

Der Wunsch der Gewerbetreibenden, für ihr Geschäft zu werben und das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Stadtbildes führen oftmals besonders zu Konflikten. Dieser Interessenausgleich erfordert Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen, die deshalb in örtlichen Bauvorschriften geregelt werden. Werbeanlagen sollen so gestaltet sein, dass sie den städtebaulichen und architektonischen Besonderheiten Rechnung tragen und nicht verunstaltend wirken.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll deshalb sichergestellt werden, dass Werbeanlagen nur an bestimmten Fassadenabschnitten und in einer bestimmten Größe angebracht werden, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden und dem Umgebungsschutz Rechnung zu tragen. Um die Störwirkung von Werbeanlagen auf umgebende Wohnnutzungen zu minimieren, wurden Werbeanlagen mit beweglichen Teilen sowie mit wechselndem oder laufendem Licht ausgeschlossen.

Die Festsetzungen werden aus städtebaulicher Sicht zur Sicherung des Ortsbildes begründet.

3.4. Garagen und Stellplätze

Textliche Festsetzung Nr. 15.:

Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen vorgenommen. Sie dienen dazu, für das geplante innerstädtische Wohngebiet bei der Errichtung direkt benachbarter Garagen oder Carport einheitlich im Sinne des Ortsbildes zu gestalten.

Die Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von 2 Garagen nebeneinander bei maximal 7 m Gesamtbreite verhindert atypische Gebäudestrukturen von Garagen, die dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes widersprechen würden.

3.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Einfriedungen

Textliche Festsetzung Nr. 16.1.: Grundstückseinfriedungen

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass bei einer Einfriedung der Grundstücksbereiche diese nur in ortsbildtypischer Form als Bepflanzung oder bauliche Anlage in ortstypischer Ausführung mit einer verträglichen Höhenentwicklung zum Straßenraum und zu den sonstigen angrenzenden Flächen vorgenommen werden.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen des Schutzes des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung Nr. 16.2.: Vorgartenflächen

Die Festsetzung dient zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Qualität der Vorgartenflächen der geplanten Wohngrundstücke bei einem größtmöglichen Verbleib von Oberflächenwässern auf den Grundstücken im Sinne des Klimaschutzes und aus städtebaulichen Gründen des Schutzes des Ortsbildes.

3.6. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Textliche Festsetzung Nr. 17.: Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Ungeordnete Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter stören erheblich das Ortsbild sowie die Aufenthaltsqualität in den wohnnahen Freiräumen. Zugunsten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes sollen die privaten Abfallbehälterstandplätze so ausgeführt werden, dass sie entweder in die Gebäude integriert werden oder eine direkte Einsichtnahme aus dem öffentlichen Raum, durch geeignete Maßnahmen, nicht möglich ist.

Diese Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen des Schutzes des Ortsbildes.

3.7. Geländeregulierungen

Textliche Festsetzungen Nr. 18.1.: Geländeverlauf

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, die entstehenden Baugrundstücke im Prinzip in ihrer nach der Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen vorhandenen Geländeausbildung zu erhalten. Aus diesem Grund wird auch die Ausformung vorgesehener Böschungen generell eingeschränkt. Der Schutz vor Bodenerosion dient der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, wie Fruchtbarkeit und der Möglichkeit, Regenwasser zu speichern und wieder abzugeben. Der festgesetzte Mindestabstand des Böschungsfußes zum Nachbargrundstück soll Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes verhindern.

Textliche Festsetzungen Nr. 18.2.: Erdanfüllungen

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel, im Bedarfsfalle mittels Ausnahme die entstehenden Baugrundstücke hinsichtlich Höhenunterschieden anpassen zu können. Die dafür festgesetzten Möglichkeiten zur baulichen Ausformung und die festgesetzten Maximalmaße neben dabei Bezug auf das Einfügungsgebot zu bereits bestehenden Wohngebäuden.

Textliche Festsetzungen Nr. 18.3.: Böschungen

Die Festsetzung dient der Verhinderung von Bodenerosion mittels klaren Vorgabe einer maximal zulässigen Neigung und der Maßgabe, diese Bereiche durch eine Bepflanzung zu schützen.

4. Kennzeichnungen

Zeichnerische Festsetzung: Umgrenzung von Flächen, die erheblich durch umweltgefährdende Stoffe belastet sind

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Altlastenverdachtsflächen erfasst:

Nr.	THALIS	Art derzeitige Nutzung / ortsüblicher Name	Status
23	11512	Altstandort Landwirtschaftliche Nutzung / ehemalige Metallaufbereitung	aktiv
24	11528	Altstandort Industrie und Gewerbe / ehemalige Werkstatt mit Tankstelle	aktiv
25	11501	Altstandort ehemalige Kfz-Werkstatt	aktiv
26	11498	Altstandort Industrie und Gewerbe / ehemalige Spedition	aktiv

Die Kennzeichnung der vorgenannten Flächen erfolgt dabei in der Planzeichnung als 2 getrennte, zusammenfasste Bereiche. Der westliche Bereich der Kennzeichnung erfasst die Altlastenverdachtsflächen 23, 24 und 25. Der östliche Bereich umfasst die Altlastenverdachtsfläche Nr. 26.

Gutachten zur historischen Recherche oder orientierenden Untersuchung liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Künftige Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten sind durch einen Fachgutachter begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien). Anfallendes Abbruch- und Aushubmaterial ist gemäß Technischen Regeln (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Sollte Anlass zu einer Nachforschung wegen erheblichem Bodenbelastungsverdacht und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. Erschließung des Plangebiets

5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird mit seiner geplanten inneren verkehrlichen Erschließung direkt an die vorhandene verkehrliche äußere Erschließung und damit an das örtliche Straßennetz der Kernstadt Kölleda und damit an das Bundes- und Kreisstraßennetz und über diese an das Bundesautobahnnetz angebunden.

Die äußeren (vorhandenen) Straßenanbindungen sind die Bahnhofstraße, die Straße Am Bahnhof und die Feistkornstraße. Im Geltungsbereich sind bereits 2 öffentliche Straßen vorhanden, die auch in die Planung übernommen werden. Dies betrifft die Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße und die Straße Am Bahnhof.

Zusätzlich zu den vorgenannten vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Geltungsbereich 3 zusätzliche Straßenführungen als Mischverkehrsflächen vorgesehen, die das Gebiet im Inneren erschließen. Die östliche der 3 zusätzlichen Straßen beinhaltet 2 kurze, von ihr abgehende Stichstraßen ebenfalls als Mischverkehrsflächen.

Alle vorgenannten vorhandenen Straßen im Planungsgebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die zusätzlich geplanten Straßen werden als Mischverkehrsflächen festgesetzt.

Über die vorgenannten vorhandenen und geplanten Straßenanbindungen ist der unmittelbare Ortskern von Kölleda unkompliziert und in einer maximalen Entfernung von ca. 800 m auch fußläufig erreichbar. Im zentralen Bereich sind Haltepunkte des Busnahverkehrs des Landkreises Sömmerda vorhanden.

Kölleda besitzt einen Bahnhofshaltepunkt der Strecke Straußfurt-Großheringen in unmittelbarer Nähe süd-östlich des Planungsgebietes. Damit ist die Anbindung an das überregionale Bahnstreckennetz über den Hauptbahnhof Erfurt gegeben.

5.2 Ruhender Verkehr

Grundsätzlich werden für jedes geplante Wohngrundstück mindestens 2 PKW-Stellplätze vorge-

sehen. Dabei sind Pkw-Stellplätze in Garagen, Carports oder in Freiaufstellung in den festgesetzten Baufeldern zulässig. Zusätzlich dazu sind Stellplätze in Freiaufstellung in den Baugrundstücken auch außerhalb der Baufelder vor den Garagen-/Carportbereichen zulässig.

Des Weiteren wird ein privater Stellplatzbereich für Pkw-Aufstellung festgesetzt, der bereits vorhanden ist. Er dient für das Abstellen der Fahrzeuge der WWG Kölleda GmbH im privaten Grundstücksbereich.

Private Fahrradstellplätze sind in den entsprechenden Baugenehmigungs- bzw. ggf. Anzeigeverfahren gemäß Thüringer Bauordnung nachzuweisen.

In den festgesetzten Straßenverkehrsflächen können im Rahmen der Erschließungsplanung zusätzlich öffentlich nutzbare Pkw-Stellplätze eingeordnet werden.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes für die Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Erdgas und Telekommunikation sind innerhalb der umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen Bahnhofstraße, Am Bahnhof und der Feistkornstraße vorhanden, so dass das Plangebiet im Rahmen der weiteren Gebietserschließung über die Anbindung an die vorhandenen Netze erschlossen werden kann.

Die bereits im Plangebiet vorhandenen Straßen sind medial erschlossen.

Wasserversorgung

Kölleda ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über den Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Das Wasserversorgungsnetz im Plangebiet wird mit Anbindungen an die Anlagen des Verbandes so hergestellt, dass eine Versorgung des Gebietes sowohl mit Trink- als auch mit Löschwasser gewährleistet ist.

Zur Gewährleistung des Löschwassergrundschatzes gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW kann das Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h auf die Dauer von 2 Stunden vorhalten. Innerhalb des Gebietes sind Hydranten mit einem Abstand von max. 150 m vorzusehen, der Laufweg zwischen Objektzugang und Hydrant ist mit max. 75 m abzusichern.

Entwässerung

Der Träger für die Abwasserentsorgung der Stadt Kölleda ist der Abwasserzweckverband „Finne“ in Verantwortung der Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Die unverschmutzten Oberflächenwässer der entstehenden Wohngrundstücke sollten dabei – soweit möglich - auf den Grundstücken belassen werden. Im Rahmen dessen sind Flachdächer als Gründächer auszuführen.

Gasversorgung

Die Kernstadt Kölleda ist über eine Erdgashochdruckleitung des Versorgungsunternehmens Thüringer Energienetze AG (TEN) erschlossen.

Die bereits in der Dr.-Fritz-Kalkoff-Straße und der Feistkornstraße vorhandenen Mitteldruckleitungen werden für die Gebietserschließung mit Erdgas demgemäß erweitert. Gleiches gilt für die in der Bahnhofstraße und der Straße Am Bahnhof vorhandenen Niederdruckleitungen.

Elektrische Versorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt aktuell durch die Thüringer Energie AG. Das Stromnetz des Planungsgebietes wird an die bestehenden Anlagen in den Straße Am Bahnhof und der Feistkornstraße angebunden.

Telekommunikation, Leitungen

Das Telekommunikationsnetz des Gebietes wird an die bestehenden Anlagen in den vorhandenen Straßen im Gebiet bzw. den tangierenden Straßen angebunden. Die Aufstellung oberirdischer Schaltgehäuse auf privaten Grundstücken ist vorzusehen, welche kostenfrei dinglich zu sichern sind.

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Freiflächen soll ausschließlich energiesparende LED Technik und insekten- und fledermausschützendes Leuchtdesign mit warmweißer Lichtfarbe unter 3000 Kelvin und nach unten gerichteter Lichtquellen verwendet werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, um den negativen Falleneffekt für Nachtinsekten zu minimieren.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den kommunalen Abfallservice Landkreis Sömmerda. Die abfallseitige Entsorgung erfolgt dabei über die innergebietlichen Straßen mit Anbindung an die Bahnhofstraße und die Feistkornstraße. Dabei erfolgt eine direkte Abholung von den einzelnen Wohngrundstücken. Eine Ausnahme bilden dabei 4 geplante Wohngrundstücke im Bereich von Stichstraßen, wo die zu entsorgenden Müllbehälter zur angrenzenden durchgehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch die Eigentümer zu verbringen sind.

6. Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	78.700 m²		
Baugebiet WA		58.310 m ²	
Verkehrsflächen		12.710 m ²	
davon:			
Straßenverkehrsflächen	9.000 m ²		
Verkehrsflächen bes. ZB: Mischverkehrsflächen	3.520 m ²		
Verkehrsflächen bes. ZB: Fußwege	190 m ²		
öffentliche Grünflächen		865 m ²	
davon:			
Straßenbegleitgrün	480 m ²		
Kinderspielplatz	385 m ²		
Flächen für Versorgungsanlagen		6.245 m ²	
davon			
Flächen für erneuerbare Energien / Biogasanlage	6.180 m ²		
Flächen für Elektrizität / Trafo	65 m ²		
private PKW-Stellplätze / WWG		570 m ²	

7. Folgekosten für die Gemeinde

7.1 Investitions- und Unterhaltungskosten

Die Stadt Kölleda ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zur Durchführung aller öffentlichen Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Die dabei zu errichtenden öffentlichen Erschließungsanlagen verbleiben im Eigentum und damit der Unterhaltungspflicht der Stadt Kölleda. Damit entstehen der Stadt Kölleda perspektivisch Unterhaltungskosten an diesen Anlagen.

7.2 Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Kölleda Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ ist auf Grund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden ein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

8. Hinweise zum Planvollzug

8.1. Archäologische Bodenfunde

Es ist davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen Eingriffe in den unterirdischen Bauraum denkmalrechtlich erlaubt werden. Voraussetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3, 14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz). Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz gelten ergänzend. Auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen im Anwendungsbereich des § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird für die Ziff. 1 bis 3 ergänzend hingewiesen.

Rechtsgrundlage:

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574).

8.2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Unabhängig davon ist bei Baumaßnahmen im Planungsgebiet das anfallende Aushubmaterial entsprechend der Technischen Regel (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist

die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Sömmerda zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8.3. Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen etc.) können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird. Dies ist die Bauverwaltung der Stadt Kölleda, Markt 1 in 99625 Kölleda zu den üblichen Sprechzeiten.

8.4. Bodenaufschlüsse

Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Geologie Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar zu übergeben.

8.5. Abfalllagerung und Beseitigung

Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden. Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 KrWG). Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

8.6. Immissionsschutz

Es wird darüber informiert, dass in Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anzuwenden sind.

8.7. Munitionsgefährdung

Das Plangebiet ist als kampfmittelegefährdeter Bereich bekannt, was bedeutet, dass jeder Zeit bei Bau- oder Abbrucharbeiten auffällige Bereiche freigelegt werden können. In einem solchen Fall ist der zuständige Kampfmittelräumdienst zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8.8. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die auf den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes basieren, werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, wie die Störung der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit u.a., vermieden.