BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 1/19
"Neues Wohnen im Wilhelm-Pieck-Ring und Erweiterung der Kindertagesstätte Frieden"

Stadt Kölleda

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 1/19
"Neues Wohnen im „Wilhelm-Pieck-Ring“ und Erweiterung der Kindertagesstätte Frieden"

Stadt Kölleda

Auftraggeber:

Stadt Kölleda
Markt 1
99625 Kölleda

Auftragnehmer:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung
98527 Suhl
Platz der Deutschen Einheit 4
☎ 03681 / 35272-0
03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen…… 4

1. Veranlassung und Ziele…… 5

2. Geltungsbereich …… 5

3. Vorgaben übergeordneter Planungen……... 6
- 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
- 3.2 Flächennutzungsplan

4. Rahmenbedingungen…….. 8
- 4.1 Geografische Lage und Topografie
- 4.2 Naturräumliche Verhältnisse
- 4.3 Schutzgebiete / Biotope
- 4.4 Denkmalschutz
- 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung
- 4.6 Verkehr
- 4.7 Nutzungsbeschränkungen
- 4.8 Altlasten
- 4.9 Immissionen / Emissionen
- 4.10 Grund und Boden
- 4.11 Hydrogeologische Verhältnisse / Grundwasser / Baugrund / Gründung
- 4.12 Standortalternativen

5. Planinhalt ……. 11
- 5.1 Städtebauliches Grundkonzept
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise
- 5.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche
- 5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung
- 5.6 Klimaschutz
- 5.7 Verkehrstechnische Erschließung
- 5.8 Technische Infrastruktur
- 5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten
- 5.10 Übernahme, Kennzeichnung
- 5.11 Immissionsschutz

6. Grünordnung…… 18

0. Gesetzliche Grundlagen

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung

2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.

4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), in der derzeit gültigen Fassung

6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung

7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBI. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung.

8. Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBI. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.

9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.

10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 (GVBI. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung.

11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBI. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung.

12. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBI. 2008 S. 327), in der derzeit gültigen Fassung

13. Regionalplan Mittelthüringen Bekanntmachung vom 09.06.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 30.04.10.2012 (Nr. 42/2012 Thüringer Staatsanzeiger)

14. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBI. 2014 S. 205)

1. Veranlassung und Ziele

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat am 05.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan soll Baurecht für die Erweiterung der „Kindertagesstätte Frieden“ sowie für eine Wohnbebauung schaffen, die südlich des Kindergartenbereiches entstehen soll.
Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung und die Erschließung des Vorhabens geschaffen werden. Planungsziel ist die dringend notwendige Erweiterung der „Kindertagesstätte Frieden“ im Anschluss an die vorhandene Einrichtung. Im Süden der Einrichtung beabsichtigt eine Wohnungsbaugesellschaft die Entwicklung eines Wohnquartiers.

Hinweise zum Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Planverfahren

Aufstellungsbeschluss:	am 05.03.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	vom 23.04.2019 bis 10.05.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB	vom 21.06.2019 bis 26.07.2019

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,37 ha. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kölleda, Flur 6, die Flurstücke 106/153, 106/154, 106/61, 106/62, 106/63, 106/150-Straße - tw*, 106/64-Straße, 106/59-Straße, und 108/8-Straße - tw* (vgl. Abbildung 1).
-tw* - teilweise.

Abbildung 1: Geltungsbereich Plangebiet (Quelle: VERMESSUNGSSTELLE ÖBVI H. WYRFEL – Sömmerda)

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Kölleda ist im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) unter Punkt 2.2.11 und im Regionalplan Mittelthüringen (RP) unter Punkt 1.2.4 als Grundzentrum mit zentralörtlicher Bedeutung ausgewiesen. Die Stadt Kölleda verfügt über eine gute Erreichbarkeit über den ÖPNV und weist eine Bündelung zentralörtlicher Funktionen auf. Damit eignet sich die Stadt Kölleda in besonderer Weise als Siedlungs- und Versorgungskern.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 sollen „bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (…) die Aspekte des demographischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden. In Thüringen soll den verschiedenen Möglichkeiten des Zusammenlebens durch ein angemessenes Angebot vielfältiger und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnformen im Quartier Rechnung getragen werden."

Die Ausweisung des Bereiches als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO und vorgesehene Bebauung des Kindergartens auf der „Fläche für den Gemeinbedarf" gem. § 9 (1) 5 BauGB steht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 und dem Regionalplan Mittelthüringen nicht entgegen (vgl. Abbildung 2).

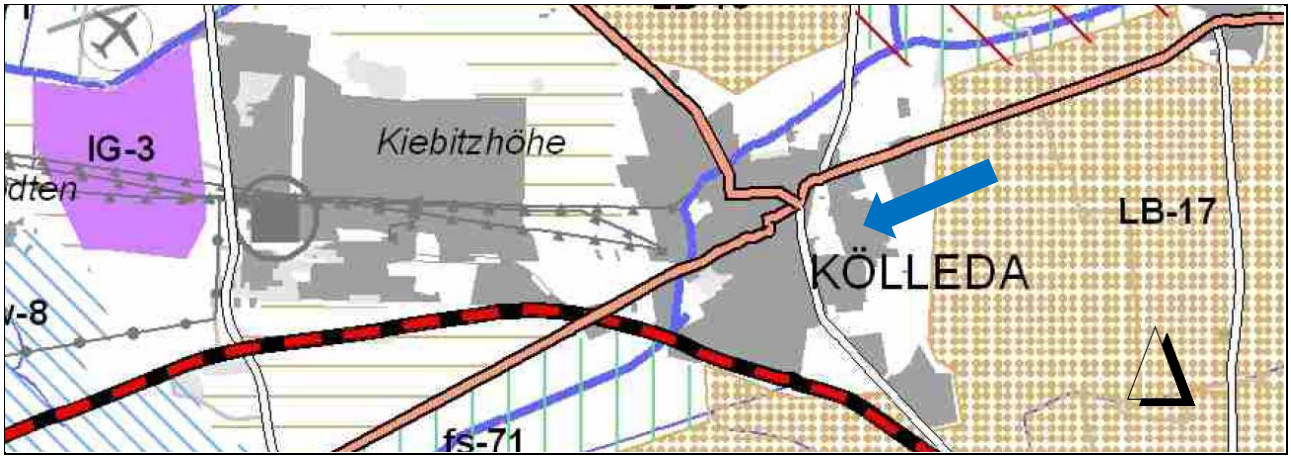

Abbildung 2: **Regionalplan Südwestthüringen** (Auszug; blauer Pfeil - Lage Plangebiet)

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Kölleda liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Entwurf zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 3). Im Rahmen der FNP-Änderung sind die Flächen zukünftig ebenfalls als „Wohnbauflächen" darzustellen.
Durch den Beitritt der Gemeinde Großmonra zum 31.12.2012, war der Flächennutzungsplan nicht mehr genehmigungsfähig, da Teilflächennutzungspläne nicht zulässig sind. Das Gebiet der beigetretenen Gemeinde Großmonra ist mit zu überplanen.
Im Rahmen der anstehenden Gebietsreform sind Veränderungen der Zugehörigkeit zur Stadt Kölleda erfolgt und geplant. Die Gemeinde Beichlingen hat 2018 den Beschluss zur Eingemeindung in die Stadt Kölleda gefasst, wurde zum 31.12.2018 aufgelöst und ist seit 01.01.2019 in die Stadt Kölleda eingegliedert. Es ist vorgesehen, dass zum 01.01.2020 die Gemeinden Kleinneuhausen, Großneuhausen und Ostramondra in die Stadt Kölleda eingegliedert werden.
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Großinvestitionsfläche IG-3 Sömmerda/Kölleda gab es diesbezüglich eine Abstimmung am 29.04.2016 im Landesverwaltungsamt Weimar mit Frau Lösch. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist insoweit § 8 (4) BauGB zu beachten.

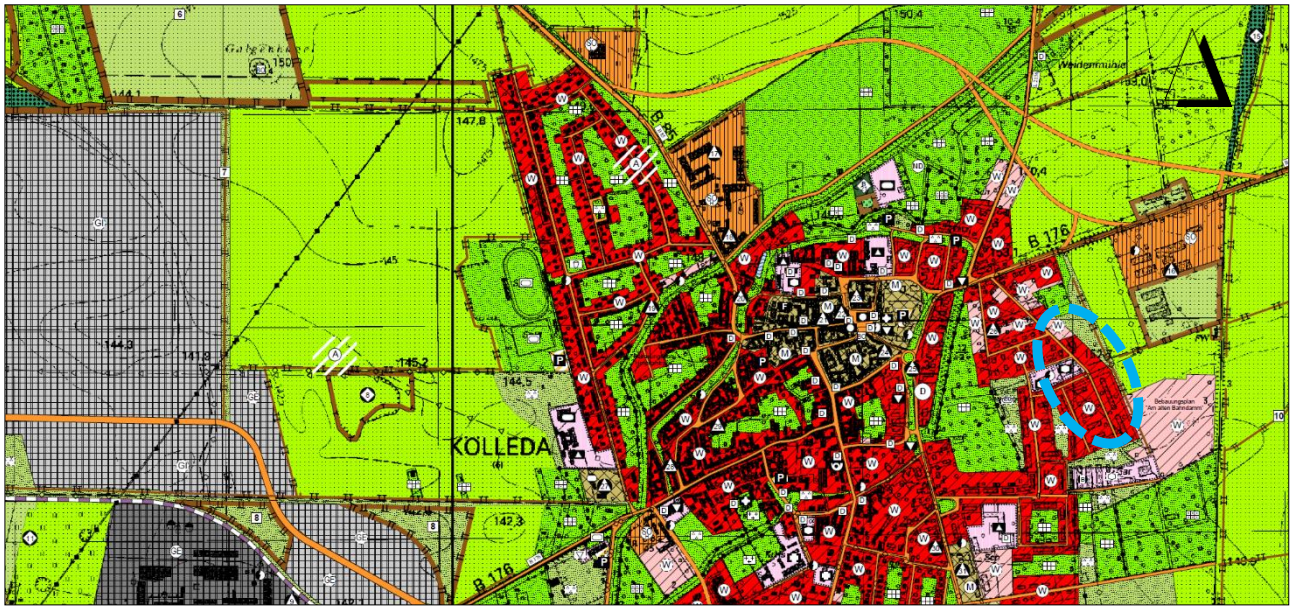

Abbildung 3: **FNP-Entwurf** (Auszug aus dem Jahr 2012; blaue Strichlinie – Lage Plangebiet)

Dringende Gründe für den vorgezogenen Bebauungsplan:
Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor ein Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.
Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall liegt ein dringendes öffentliches Interesse vor. Die Stadt Kölleda hat einen dringenden Bedarf, die „Kindertagesstätte Frieden“ durch einen Neubau zu erweitern. Gleichzeitig liegt ein Baubegehren einer Wohnungsbaugesellschaft vor, welche den ehemaligen Wohnbaustandort entwickeln will.
Die innerstädtische Brachfläche, die mit 5 Wohnblocks zu DDR-Zeiten bebaut war, soll mit neuen Wohnformen attraktive Wohnangebote schaffen.

Mit der Investition kann nicht bis zur Änderung, bzw. dem Abschluss des formellen Bauleitplanverfahrens (Flächennutzungsplan) gewartet werden. Vor allem aufgrund des zeitlichen Ablaufs und der beabsichtigten kurzfristigen Umsetzung des Vorhabens. Daher ist ein vorgezogener Bebauungsplan notwendig.
Es können im Zuge der vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes keine Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Wohnbebauungen erkannt werden, die einer Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO, bzw. „Fläche für den Gemeinbedarf“ entgegenstehen würden.
Die Maßnahme steht der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Kölleda nicht entgegen.
Durch die Umsetzung des Vorhabens wird ein brachliegender Altstandort revitalisiert und eine städtebaulich integrierte Lage wiederbelebt.

Den Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB wird unter diesen Aspekten entsprochen.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich am „Wilhelm-Pieck-Ring“ im Osten der Stadt Kölleda. Das Geländeniveau steigt von ca. 147 m NHN im Süden auf ca. 152 m NHN im Norden an.
Im Norden grenzen die „Kindertagesstätte Frieden“, im Osten eine Eigenheimbebauung, im Süden ein Garagenkomplex und im Westen Mehrfamilienhäuser an das Plangebiet an (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet - blaue Strichlinie (Luftbild - QUELLE: GEOPROXY THÜRINGEN)

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und stellt durch den zurückliegenden Abbruch von 5 Wohnblöcken eine innerörtliche Brachfläche dar, die sich gegenwärtig in einem ungenutzten Zustand befindet (vgl. Abbildung 5).
Der Naturraum ist durch grasreiche Ruderalfluren gekennzeichnet. Entlang der östlichen Erschließungsstraße befindet sich eine erhaltenswerte Baumreihe.

Abbildung 5: Plangebiet mit Standortfotos und Blickrichtung (Luftbild - QUELLE: GEOPROXY THÜRINGEN)

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem Schutzgebiet und beinhaltet auch keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG.
Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sömmerda vom 23.07.2019 auch in keiner wasserwirtschaftlichen Schutzzone oder in einem wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet

4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Objekte mit Denkmaleigenschaften. Weiterhin sind auch keine Bodendenkmalfunde / Bodenfunde entsprechend des „Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ bekannt.

Die Errichtung der Bebauung erfolgt im Wesentlichen auf der ehemals mit Mehrfamilienhäusern bebauten Fläche.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Im gesamten Plangebiet wurde die Bebauung beseitigt. Das Plangebiet ist zurzeit ungenutzt. Im Westen des Plangebietes sind Stellplätze für Pkw der Anwohner der Mehrfamilienhäuser vorhanden (vgl. Abbildung 5).

4.6 Verkehr
Die Erschließung des Plangebietes ist über den „Wilhelm-Pieck-Ring“ gesichert.

4.7 Nutzungsbeschränkungen
Es sind keine Nutzungsbeschränkungen bekannt.

4.8 Altlasten / Bodenschutz
Folgende Hinweise der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sömmerda sind gemäß Stellungnahme vom 23.07.2019 zu beachten:

„[…] Am Standort vorhandener unbelasteter humoser Oberboden ist in den Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind, abzutragen, gesondert von anderen Bodenarten aufzunehmen und zu lagern, wenn kein sofortiger Einsatz möglich ist.
Der humose Oberboden ist weiter zu nutzen. Falls eine Nutzung auf dem jeweiligen Baugelände nicht in Frage kommt, ist dieser einer Nutzung außerhalb des Geländes zuzuführen.
Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

Im Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen sind gemäß § 2 Abs. 6 des BBodSchG für den Geltungsbereich o. g. B-Planes **keine Altlastenverdachtsflächen registriert.** Erkenntnisse über mögliche Bodenverunreinigungen in diesem Areal oder anderweitige Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund liegen uns nicht vor.
Werden bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen oder ergeben sich anderweitig Anhaltspunkte für Schadstoffeinträge in den Untergrund, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Sömmerda als zuständige Behörde davon in Kenntnis zu setzen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen […]“.

4.9 Immissionen / Emissionen
Durch die vorgesehene Bebauung und künftige Wohnnutzung im Gebiet selbst, sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt.
Negative Auswirkungen auf das Plangebiet, die aus vorhandenen Nutzungen in der Umgebung resultieren, sind ebenfalls nicht bekannt.
Hinweise zum Lärmschutz werden von der Unteren Immissionsschutzbehörde, gemäß Stellungnahme vom 23.07.2019, hinsichtlich der Verwendung von Wärmepumpen gegeben.

4.10 Grund und Boden
Die Verkehrsflächen („Wilhelm-Pieck-Ring“) sowie das Flurstück 106/153 befinden sich im Eigentum der Stadt Kölleda. Die Flurstücke 106/154 und 106/61 sind im Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaft WWG. Die Flurstücke 106/62 und 106/63 befinden sich im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft WOBAG.

4.11 Hydrogeologische Verhältnisse / Grundwasser / Baugrund / Gründung
Es liegen zurzeit keine Angaben vor.
Da es sich um einen ehemaligen Standort von Mehrfamilienhäusern handelt, ist davon auszugehen, dass die Baugrundverhältnisse eine zukünftige Bebauung ohne Baugrundprobleme zulassen. Gegebenenfalls ist mit Fundamentresten oder alten Infrastrukturleitungen zu rechnen.

4.12 Standortalternativen

Ziel der Planung ist es, eine innerstädtische Brachfläche einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Da die vorhandene Kindertagesstätte durch einen Neubau erweitert werden soll, steht eine Standortalternative nicht zur Diskussion. Auch die Wiedernutzbarmachung der Brache für innerörtlichen Wohnungsbau entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Städtebauliche Ziele sind:

- Erweiterung der „Kindertagesstätte Frieden“ auf einer *Fläche für den Gemeinbedarf* gemäß § 9 (1) Nr. 5. BauGB
- Neuordnung der Verkehrsanbindung der Kindertagesstätte
- Baufläche für Wohnungsbau mit Höhenbegrenzung
- Erhalt der östlichen Baumallee sowie Festsetzung einer Baumpflanzung südlich der Gemeinbedarfsfläche

Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (QUELLE: BAUAMT KÖLLEDA/WOBAG)

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet werden als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO und „Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – hier: -Kindergarten“ festgesetzt.

  Begründung

  Die Einstufung der Nutzungsart „Flächen für den Gemeinbedarf“ erfolgt für die Errichtung der „Kindertagesstätte Frieden“. Mit der Festsetzung und der eindeutigen Zweckbestim-mung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (Kindergarten) kann auf das ansonsten festzusetzende „Maß der Nutzung“ und der „überbaubaren Fläche“ verzichtet werden. Damit soll dem parallellaufenden Projekt mehr Spielraum zur Gestaltung eingeräumt werden. Da es sich um eine öffentliche Maßnahme handelt, ist davon auszugehen, dass die Vorgaben der Stadt Kölleda beachtet werden.

- **Nutzungsausschluss**

  Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO

  - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
  - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
  - Pkt. 5. Tankstellen.

  Begründung

  Entsprechend der vorhandenen Nutzungen im Umfeld der Planung und deren Schutzan-spruch, sollen Nutzungen mit einem zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen werden. Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebau-lichen Entwicklung dieses Bereiches.

- **Grundflächenzahl (GRZ)**

  Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

  Begründung

  Die GRZ von 0,4 entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe für Wohngebiete laut BauNVO (Baunutzungsverordnung). Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wir keine Festsetzung der GRZ vorgenommen.

- **Vollgeschosse**

  Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Baufläche **1** auf max. **zwei** Vollgeschosse festgesetzt. Für die Baufläche **2** wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal **vier** Vollgeschosse festgesetzt.

  Begründung:

  Die Festsetzung für die Bauflächen erfolgt gemäß Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Wohnbereiches (vgl. Abbildung 6). Gemäß Vorgabe der Stadt Kölleda soll der höhere Baubereich im Süden des Plangebietes liegen.

- **Definition - Traufhöhe**

  Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände, an der, der Bergseite zugewandten Fassade, bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut, mittig der baulichen Anlage.

5.3 Bauweise

- Für das Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

  Begründung

  Die Festsetzung erfolgt angepasst an die Umgebungsbebauung. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise sind die Vorgaben zur Einhaltung der Mindestabstandsfläche von 3,0 m zum Nachbarn verbindlich.

5.4 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen gelten für alle festgesetzten Vollgeschosse.

Begründung

Die festgesetzten Baugrenzen wurden so angeordnet, dass ein Abstand von 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird. Der Abstand der Baugrenze von 3,0 m zu dem Erhaltungsbereich von Bepflanzungen im Osten der Baufelder 1 und 2 erfolgt, um den Schutz der Wurzelbereiche des Großgrünbestandes zu gewährleisten.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

5.6 Klimaschutz

Um dem Klimaschutz im besonderen Maße Rechnung tragen zu können, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen (beidseitig der neuen Querstraße unterhalb der Gemeinbedarfsfläche) festgesetzt. Ebenso dient der Erhalt der Großgrünbestände dem Klimaschutz. Damit soll eine ökologische Stadterneuerung gemäß der BauGB-Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011 gefördert werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung zu vorhandenen Bäumen

Der vorhandene schützenswerte Großbaumbestand entlang des östlichen „Wilhelm-Pieck-Ring“s ist zu erhalten und während der Baumaßnahme zu sichern. Nicht vermeidbare Baumfällungen werden gesondert beantragt und nach Möglichkeit durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Beidseitig der neuen Querstraße unterhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Pflanzbindung auf einem öffentlichen Grünbereich (ÖG) mit einer Breite von jeweils 6,0 m festgesetzt.

5.7 Verkehrstechnische Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird über den „Wilhelm-Pieck-Ring“ verkehrstechnisch erschlossen, welcher bereits ausgebaut ist. Die jetzige Querverbindung unterhalb der Kindertagesstätte entfällt und wird jetzt südlich der Gemeinbedarfsfläche geplant. Bei der Darstellung der Verkehrsflächen (gelb) handelt es sich nicht um die Ausbaubreite der Straße, sondern um die öffentliche Verkehrsfläche (einschließlich Gehweg, Bankett mit Beleuchtungsstandorten, Überhangfläche Lkw usw.; vgl. Abbildung 8 – neue Querstraße).

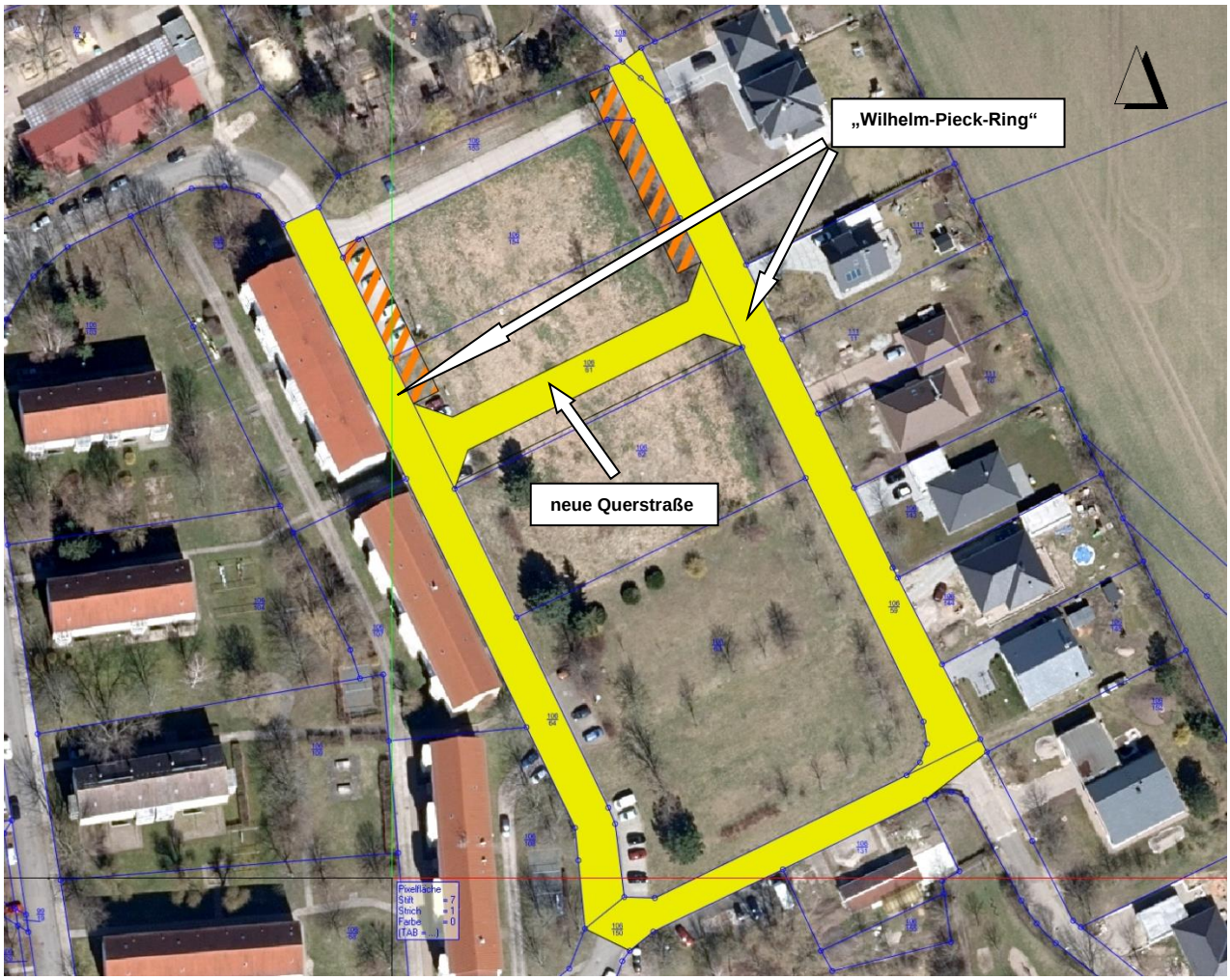

Abbildung 8: Verkehrskonzept (QUELLE: BAUAMT KÖLLEDA/WOBAG)

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind für die Bauflächen 1 und 2 auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Eine Vorgabe der Standorte erfolgt nicht. Es erfolgt auch keine Festsetzung zu Carports und Garagen. Damit sind diese allgemein auf der Wohnbaufläche zulässig. Stellplätze für die Wohnungsbaugesellschaft sind westlich der Gemeinbedarfsfläche mit der Breite für Senkrechtparkplätze festgesetzt (öffentliche Stellplätze). Östlich der Gemeinbedarfsfläche sind private Stellplätze festgesetzt, die der Kindereinrichtung zugeordnet sind. Südlich davon sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen (vgl. Abbildung 8). Hier ist bei der Bauausführung auf den Schutz des Baumbestandes (Wurzelschutz) zu achten.

Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist bereits fußläufig erreichbar. Die Verkehrsfläche der neuen Querstraße ist so bemessen, dass ein Fußweg ausgebaut werden könnte.

5.8 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Das Plangebiet ist als bereits erschlossen zu betrachten.

Wasserversorgung
Das Plangebiet ist als bereits erschlossen zu betrachten.
Das Bebauungsplangebiet liegt laut Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 23.07.2019 in keiner wasserwirtschaftlichen Schutzzone oder in einem wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Hinweise Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda – Trinkzweckverband vom 17.07.2019:

erschlossen. Hierbei handelt es sich um Leitungen verschiedener Dimensionen und Werkstoffe (DN 100 GG I DN 100 AZ I DN 150 GG). Die Lage ist in der beiliegenden Planunterlage ersichtlich.
Die ehemals durch die Grundstücke verlaufende TWL 100 AZ zur Versorgung der abge-rissenen Wohnblöcke ist an der TWL 150 GG abgetrennt und somit außer Betrieb. Die hierfür im Grundbuch eingetragenen Leitungsrechte können auf Antrag der Grundstückseigentümer gelöscht werden.
Das TW-Leitungsrecht im Flurstück 106/153, welches aus dem Vorgängergrundstück 106/60 übertragen wurde, bleibt jedoch für die TWL DN 150 GG bestehen.
Ob die Löschwasserversorgung entsprechend DVGW- Arbeitsblatt W 405 über das zu errichtende öffentliche Trinkwassernetz ganz oder teilweise gewährleistet werden kann, muss im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht werden. Die Trinkwasserqualität darf auf keinen Fall durch eine Überdimensionierung der Leitungen gefährdet werden. Kann dieses Kriterium nicht eingehalten werden, sind andere Löschwasserquellen (Teiche oder geschlossene Behälter) erforderlich.

Zur Ermittlung der Leistungsfähigkeit des vorgelagerten Netzes ist bei Bedarf eine Leistungs-messung durchzuführen. Diese ist durch den Erschließungsträger oder die Stadt Kölleda zu beantragen.
Unbeschadet der technischen Vorgaben, sind zur Durchführung der beabsichtigten Erschließung die folgenden grundsätzlichen Erfordernisse umzusetzen.
Für die innere Erschließung des Plangebietes, insbesondere der Wohnbebauung mit Zufahrtsstraße in der Baufläche 1 ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Trinkwasserzweckverband "Thüringer Becken" (folgend ausschließlich Verband) unumgänglich.
In diesem Vertrag ist der Erschließungsträger mit der Planung und Herstellung der trinkwassertechnischen Erschließungsanlagen auf seine Kosten zu beauftragen. Der Abschluss eine solchen Vertrages ist notwendig, da zum einen die Mittel für eine trinkwassertechnische Erschließung durch den Verband nicht geplant sind, so dass dieser wirtschaftlich die Maßnahme nicht durchführen kann und zum anderen der Verband nicht bereit ist, das Vermarkungsrisikos für die erschlossenen Grundstücke zu tragen.
Darüber hinaus ist nur auf diese Weise die Inanspruchnahme etwaiger Fördermittel (durch den Erschließungsträger als Fördermittelempfänger) möglich. Der Verband würde sich im Anschluss an die Erschließung bereit erklären, die so geschaffenen Trinkwasseranlagen kostenfrei in sein Eigentum zu übernehmen und sich im Gegenzug dazu verpflichten, gegenüber den Grundstückseigentümern keine Baukostenzuschüsse für die erstmalige Erstellung der Trinkwasseranlagen nach § 9 der AVBWasserV zu erheben. Der Verzicht auf die Erhebung von Baukostenzuschüssen ist selbstverständlich daran gebunden, dass dem Verband keinerlei Kosten für die trinkwassertechnische Erschließung des B-Plangebietes entstehen. Dem folgend muss der Verband im Erschließungsvertrag des Weiteren auf die Abgabe einer 100%igen Vertragserfüllungsbürgschaft durch den Erschließungsträger bestehen.
Sollten für die trinkwasserseilige Erschließung des Plangebietes Fördermittel zur Verfügung stehen, werden diese im Erschließungsvertrag bzw. bei der Berechnung eventueller Baukostenzuschüsse berücksichtigt.
Ohne bereits im Rahmen dieser Stellungnahme auf die Einzelheiten des Erschließungs-vertrages eingehen zu wollen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Beauftragung von Planungsbüros, Baubetrieben und weiteren am Bau der Trinkwassererschließung beteiligten Unternehmen der Zustimmung des Verbandes bedarf. Gleiches gilt für die Erschließungs-planung, die ihrerseits einer engen Abstimmung mit dem Verband und letztendlich seiner Zustimmung bedarf.

Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser
Das Plangebiet ist als bereits erschlossen zu betrachten. Im Geltungsbereich liegen Altbestände mit Schachtbauten, die der Entsorgung der abgerissenen Wohnblöcke dienten.
Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sömmerda der Schmutzwasserkanalisation im Wilhelm-Pieck-Ring zu zuführen.
Das anfallende Regenwasser ist der Regenwasserkanalisation im Wilhelm-Pieck-Ring zu zuführen.
Die Anschlussabstimmungen sind mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem AZV Finne, abzuklären.

Nach Aussage der *Betriebsgesellschaft Wasser und Abwasser mbH Sömmerda - Abwasserzweckverband* vom 17.07.2019 ist das Gebiet durch im Trennsystem verlegte Kanäle des Verbandes, mit Ableitung der Schmutzwässer in die Verbandskläranlage Großneuhausen, erschlossen. Eine separate Klärung der anfallenden Schmutzwässer auf den Grundstücken ist somit nicht erforderlich.

Zur Regenwasserableitung sowie den Bestandskanälen gibt die Betriebsgesellschaft folgende Hinweise:
„[…] Das o.g. B·Plangebiet ist äußerlich durch im Trennsystem verlegte Kanäle des Verbandes mit Ableitung der Regenwässer in die Vorflut erschlossen.
Um verbandsseitig abschätzen zu können, ob diese Kanäle zur Ableitung der im zukünftigen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswässer uneingeschränkt nutzbar sind, fordern wir die Übergabe einer hydraulische Berechnung zur Niederschlagswasserentsorgung des zukünftigen Wohngebietes. Unter Umständen kann der Verband in diesem Zusammenhang den Bau einer RW-Rückhaltung verlangen, wenn der Spitzendurchfluss die Aufnahmefähigkeit des bestehenden Regenwassernetzes übersteigt. Die Kosten hierfür hat der Erschließungsträger zu übernehmen.
Für den Verband gilt die Straßenoberkante als Rückstauebene. Gegen Rückstau hat sich der Anschlussnehmer zu sichern. Zur Kontrolle oder Reinigung der Grundstücksanschlüsse ist ein Revisionsschacht hinter der Grundstücksgrenze in den Grundstücken zu errichten.
Des Weiteren verweisen wir auf § 9 (5) der Entwässerungssatzung - EWS des Abwasserzweckverbandes "Finne", wonach sich jeder Anschlussnehmer gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu schützen hat.

Bestandsleitungen
In den Grundstücken des B-Plangebietes verlaufen die Altkanäle der ehemaligen Wohnbebauung, welche durch Leitungsrechte für den AZV "Finne" im Grundbuch gesichert sind. Inwieweit diese für eine innere Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung genutzt werden können, muss vom Verband anhand der zu übergebenden hydraulischen Nachweise und der geplanten Wohnbebauung geprüft werden.
Sollte eine weitere Nutzung möglich sein, verbleibt das Leitungsrecht im Grundbuch und es ist bei der Planung der Bebauung ein Schutzstreifen von 8,00 m (mittig über Leitungsachse) zu berücksichtigen, welcher nicht überbaut werden darf.
Ist keine weitere Nutzung des vorhandenen Kanalbestandes möglich, so ist für die innere Erschließung des B-Plangebietes der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband "Finne" (folgend ausschließlich Verband) unumgänglich.
In diesem Vertrag ist der Erschließungsträger mit der Planung und Herstellung der abwassertechnischen Erschließungsanlagen auf seine Kosten zu beauftragen. Der Abschluss eine solchen Vertrages ist notwendig, da zum einen die Mittel für eine abwassertechnische Erschließung durch den Verband nicht geplant sind, so dass dieser wirtschaftlich die Maßnahme nicht durchführen kann und zum anderen der Verband nicht bereit ist, das Vermarkungsrisiko für die erschlossenen Grundstücke zu tragen.
Darüber hinaus ist nur auf diese Weise die Inanspruchnahme etwaiger Fördermittel (durch den Erschließungsträger als Fördermittelempfänger) möglich. Der Verband würde sich im Anschluss an die Erschließung bereit erklären, die so geschaffenen Abwasseranlagen kostenfrei in sein Eigentum und Betreibung zu übernehmen Dem folgend muss der Verband im Erschließungsvertrag des

Weiteren auf die Abgabe einer 100%igen Vertragserfüllungsbürgschaft durch den Erschließungsträger bestehen.
Sollten für die abwasserseitige Erschließung des Plangebietes Fördermittel zur Verfügung stehen, werden diese im Erschließungsvertrag berücksichtigt.
Ohne bereits im Rahmen dieser Stellungnahme auf die Einzelheiten des Erschließungsvertrages eingehen zu wollen, wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Beauftragung von Planungsbüros, Baubetrieben und weiteren am Bau der Abwasserentsorgungsanlagen beteiligten Unternehmen der Zustimmung des Verbandes bedarf. Gleiches gilt für die Erschließungsplanung, die ihrerseits einer engen Abstimmung mit dem Verband und letztendlich seiner Zustimmung bedarf […]".

Telekommunikation
Das Plangebiet ist als bereits erschlossen zu betrachten.

Abfallentsorgung
Die sich im Planbereich befindende Liegenschaft ist mit einem ausreichenden Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Sömmerda auf Grundlage der jeweils geltenden Satzung anzuschließen.

Löschwasserversorgung / Brandschutz
Es ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden nachzuweisen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Netz.
Die Feuerwehrzufahrt zum Plangebiet erfolgt direkt vom „Wilhelm-Pieck-Ring". Wendemöglichkeiten für Feuerwehrfahrzeuge sind innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich, da ein Ringverkehr möglich ist. Die Ausbaubreiten der Straßen sind ausreichend für die Feuerwehrfahrzeuge und der erforderlichen Seitenabstände beim Einsatz.

Hinweise des Landratsamt Sömmerda - Ordnungsamt, Brand- und Katastrophenschutz vom 23.07.2019:
„[…] Da für die Baufläche 2 vier Vollgeschosse zulässig sind, ist zur Löschwasserversorgung entgegen der Angaben im Abschnitt 5.8 eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden nachzuweisen.
Die Zufahrtsstraßen und die Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen des § 5 der Thüringer Bauordnung - ThürBO - und der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) entsprechen.
Für die Aufstellflächen für die Drehleiter (Baufläche 2) sind die Festlegungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Der Bereich der anzuleiternden Öffnungen (Fenster) ist frei von Bewuchs (Bäume) zu halten […]".

Bezüglich der Forderung der erhöhten Löschwasserbereitstellung wird Folgendes vermerkt:
Die Kommune ist nur für die Absicherung des Grundschutzes zuständig (48 m³/h). Der zukünftige Investor muss im Rahmen der Baugenehmigung, die bei 4 Vollgeschossen erforderlich ist (kein Anzeigeverfahren), die Abdeckung des erhöhten Löschwasserbedarfs nachweisen!

5.9 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten
-nicht erforderlich

5.10 Übernahme, Kennzeichnung
-Keine-

5.11 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Einwirkungen auf das Plangebiet, die die gesetzlichen Schutzansprüche des Wohngebietes und der Gemeinbedarfsfläche beeinträchtigen würden, sind nicht bekannt.

6. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne der Innen-entwicklung nicht erforderlich.

Hinweise zum Naturschutz

Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.
Sofern die Entfernung einzelner Gehölze unvermeidbar ist, sind die Baumfällarbeiten mit der Stadt Kölleda gemäß der Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kölleda vom 26.01.2007) abzustimmen.
Im Annäherungsbereich von Großgehölzen sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).

Festsetzung zu vorhandenen Bäumen

Der vorhandene schützenswerte Großbaumbestand entlang des östlichen „Wilhelm-Pieck-Rings“ ist zu erhalten und während der Baumaßnahme zu sichern. Nicht vermeidbare Baumfällungen werden gesondert beantragt und nach Möglichkeit durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Im Nordwesten des Plangebietes ist die Erhaltung eines standortgerechten Einzelbaumes festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Beidseitig der neuen Querstraße unterhalb der Gemeinbedarfsfläche ist eine Pflanzbindung auf einem öffentlichen Grünbereich (ÖG) mit einer Breite von jeweils 6,0 m, festgesetzt (vgl. Abbildung 9)

Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Sömmerda vom 23.07.2019

„[…] Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht, da die Fläche bereits bebaut war und von Bebauung umgeben ist und Festsetzungen gemäß§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr.2 BNatSchG mit in den B-Plan aufgenommen wurden.
Der Bebauungsplan berührt direkt keine nach §§ 23 ff. BNatSchG i.V.m. §§ 12 ff. ThürNatG besonders geschützte Flächen oder Einzelobjekte (Naturschutzgebiete, Nationalparks, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope, FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete). Beeinträchtigung dieser können daher ausgeschlossen werden […]“.

Abbildung 9: Grünkonzept (QUELLE: PLANUNGSBÜRO KEHRER & HORN GBR)

Ende der Begründung