

**Objekt:** Projekt-Nr.: K 2001 053

**Projekt:** 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Kölleda-Kiebitzhöhe"  
- Neustandort - und 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet  
"Kölleda-Kiebitzhöhe" - Altstandort -

**Beilage:** **Begründung zum Bebauungsplan  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB  
(mit integrierter Begründung zur Grünordnung)**

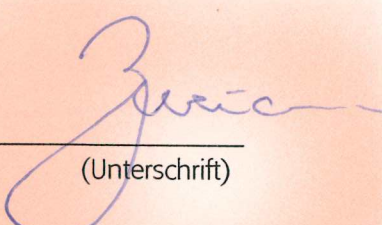
**Auftraggeber:** Stadt Kölleda  
Markt 1  
99625 Kölleda

Kölleda,

den 15.02.02

Stadt Kölleda  
Markt 1  
99625 Kölleda

(Stempel)

  
(Unterschrift)

**Bearbeiter:** igr AG  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt  
Telefon: 03 61.74 39-0  
Telefax: 03 61.74 39-1 00

Erfurt,

im Oktober 2001



(Stempel)

  
(Unterschrift)

## GLIEDERUNG

1. Anlass der Bebauungsplanänderung
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
  - 2.1 Tatsächliche Entwicklung
  - 2.2 Rechtliche Entwicklung
    - 2.2.1 Verfahren
    - 2.2.2 Änderungen der Rechtsgrundlagen
    - 2.2.3 Änderungen der Planfestsetzungen
3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
  - 3.1 Städtebauliche Konzeption
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.4 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung
  - 3.5 Öffentliche und private Grünflächen
  - 3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 3.7 Verkehrstechnische Erschließung
  - 3.8 Ver- und Entsorgung
  - 3.9 Immissionsschutz
  - 3.10 Flächen mit Bodenbelastungen
  - 3.11 Schutz von Natur und Landschaft
  - 3.12 Denkmalschutz
  - 3.13 Kosten

Anlage 1  
Regelprofile

## **1. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Kiebitzhöhe“ Kölleda soll auf Grund besonderer Ansiedlungsanforderungen sowie zur Anpassung an den Bebauungsplan 1/01 "Großinvestitionsfläche Kölleda- Kiebitzhöhe" nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt bestehen und wird lediglich in zwei Teilgeltungsbereiche untergliedert.

Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den ersten Teilgeltungsbereich "Neustandort" des Gewerbegebietes, d. h. auf das Baufeld A bis L (alte Bezeichnung 1 - 14) und teilweise das Baufeld O (alte Bezeichnung 18). Dies macht sich erforderlich, um weitere Ansiedlungen im Neustandort auch langfristig möglich zu machen. Hierzu ist jedoch ein rechtskräftiger Bebauungsplan Voraussetzung.

Im zweiten Teilgeltungsbereich "Altstandort" - ehemaliges Funkwerk - sind weitergehende und umfangreiche Untersuchungen bezüglich Altlastenverdachtsflächen notwendig, welche einen noch nicht abzuschätzenden Zeitraum in Anspruch nehmen werden. Die Abarbeitung und die Ergebnisse dieser offenen Fragen werden mit der 4. Bebauungsplanänderung dokumentiert werden.

## **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet**

### **2.1 Tatsächliche Entwicklung**

Im ca. 62 ha großen Gewerbegebiet „Kiebitzhöhe“ sind seit 1993 diverse Grundstücke verkauft und bebaut worden. Diese Bebauung, hauptsächlich entlang der Planstraßen A und E1, ist im geänderten Bebauungsplan dargestellt. Weitere Bauungen wurden im Bereich des Baufeldes 15 - 21 (N, O, M), E/J und F realisiert und der Bedarf an bebaubaren Flächen ist weiterhin vorhanden.

Bereits realisiert wurden Teile der Planstraße B, die Planstraße A, die Planstraße E1, Teile der Planstraße G einschließlich deren Nebenanlagen und der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich im öffentlichen Straßenraum befinden. Weiterhin fertiggestellt ist die Planstraße D mit Anschluss an den Altstandort des Funkwerkes. Zur Realisierung kam auch die Trafostation an der Straße E1 und die Gasregelstation an der Planstraße B2.

Weitere Baumaßnahmen wie der Bau von zwei Löschteichen einschließlich deren Grünfläche wurden im Jahr 2000 abgeschlossen.

Die Kleingartenanlage im Süden des Gebietes wurde durch den Lärmschutzwall ausreichend abgeschirmt.

Die Ausgleichsfläche B (außerhalb des Bebauungsplangebietes) wurde im Jahr 2000 bereits realisiert. Der Bebauungsplan 1/01 "Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe" hat diese als Grünfläche (Bestand) aufgenommen, somit ist sie planungsrechtlich gesichert.

Weitere öffentliche Grünflächen wurden im Frühjahr des Jahres 2001 fertiggestellt:

- Baumreihe entlang der L 2135 - Eugen-Richter-Straße
- Regenrückhaltung südliche Grenze des Geltungsbereiches Eugen-Richter-Straße
- Grünflächen um den Löschwasserteich F 2 und F 3
- Streifen südlich Planstraße D für Maßnahme zum Schutz der Landschaft bis zur Straße B 3.

## **2.2 Rechtliche Entwicklung**

### **2.2.1 Verfahren**

Der Stadtrat hat in den vergangenen Jahren zwei vereinfachte Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen. Diese wurden in die nunmehr vorliegende 3. und 4. wesentliche Planänderung eingearbeitet.

Das Verfahren wird nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

### **2.2.2 Änderungen der Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen wurden wie folgt überarbeitet:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch die Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16. Januar 1998 (BGBl. I Nr. 5 S.137)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 ff), zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466 ff)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. Juni 1994 (GVBl. S. 553)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I. S. 880 ff), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. April 1997 (BGBl. I. S. 805)
6. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubekanntmachung der Thüringer Kommunalordnung vom 27. April 1998 (GVBl. Nr. 5 S. 73)
7. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I. Nr. 66 S. 2994)
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 28. Januar 1993 (GVBl. S. 57 ff), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. April 1999 GVBl. Nr. 10 S. 298 ff
9. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, S. 2102), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902 - 2903)
10. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 10. Mai 1994 (GVBl. S. 445) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Mai 1995 (GVBl. S. 413)

### 2.2.3 Änderungen der Planfestsetzungen

#### Änderung des Geltungsbereiches

Der Lagerplatz des Flurstückes 242/72 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst.

#### Art der baulichen Nutzung

Umwandlung SO - Gebiet Baufeld J (13) in Gewerbegebiet GE

#### Maß der baulichen Nutzung

Zur Anpassung an den genehmigten Bebauungsplan 1/01 "Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe" wurde das Maß der baulichen Nutzung auf die Bestimmungsgrößen des o. g. Bebauungsplanes hinsichtlich der Grundflächen- und Baumassenzahl geändert

### Verkehrsflächen (3. Änderung)

- Wegfall der Planstraße F komplett einschließlich deren Nebenanlagen
- Wegfall der verlängerten Planstraße F zwischen Baufeld 6 und 7
- Im Baufeld 8 entfällt die Straßenanbindung auf die Straße H aus östlicher Richtung. Die Straße H endet mit einem Wendehammer - für LKW bis 18 m Länge befahrbar.
- Der Rad-Gehweg entlang der Straße D entfällt. Dies wird zur öffentlichen Grünfläche und ist der Verlegung von Leitungen vorbehalten.
- Der Rad-Gehweg entlang der Planstraße H wird von 4,25 m auf 1,50 m Gehweg reduziert.
- Nachrichtliche Übernahme der bestehenden Straßenanbindung an die L 2135 auf Höhe der Tankstelle (südlich der Werner-von-Siemens-Straße - Planstraße A).

### Baufelder

Durch den Wegfall vorgenannter Straßen im Bereich des Neustandortes ergeben sich größere Baufelder, die neu mit den Buchstaben A bis L gekennzeichnet wurden. In Klammern sind die ursprünglichen Baufelder aufgezeigt.

Im Altstandort sind die zukünftigen Bezeichnungen (4. Änderung) der Baufelder nachrichtlich von M bis O dargestellt.

Folgende Änderungen, bezugnehmend auf Baufelder, wurden vorgenommen:

- Östlich des Biotops wurde der größtmögliche Teil in bebaubare Fläche umgewandelt, d.h. Fläche L und K wurde vergrößert. Der Grünstreifen zwischen Biotop und Baulinie wird auf 20 m vergrößert.
- Der Streifen südlich der Planstraße D für Maßnahmen zum Schutz der Landschaft wird um 46 m nach Süden verrückt.

### Sonstige Änderungen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anbindung des Baufeldes J (13) an die Planstraße E 1
- Für die Anpassung an den Bebauungsplan 1/01 "Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe" werden in Verlängerung der Straße D in Richtung Osten Verkehrsflächen und in Verlängerung der Straße E 3 in Richtung Osten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zur verkehrlichen Anbindung des Teilgeltungsgebietes 2 des o. g. Bebauungsplanes wird in der Planstraße H nach Süden eine Verkehrserweiterungsfläche festgesetzt.

- öffentliche Grünflächen mit Löschwasserbehälter innerhalb des Baufeldes J und des Baufeldes F
- entlang der Planstraße E3 Anordnung von einer Baumreihe im privaten Grünstreifen
- Einordnung von zwei Werksgleisanlagen zum Baufeld H
- Die Fläche zwischen der Verlängerung der Straße E 3 und dem nördlichen Gleis wird öffentliche Grünfläche.
- Die obere LKW-Parkbucht Straße E 1 entfällt.
- Festsetzung einer Lkw-Parkbucht entlang der Planstraße B 2.

Die Regelquerschnitte der Planstraßen sind in der Anlage zur Begründung beigeordnet.

Aus Absicht der vorgenannten Änderungen ergeben sich in den textlichen Festsetzungen neben einer neuen Gliederung erhebliche Änderungen, die im Wesentlichen Folgendes beinhalten:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Klarstellung der Art der baulichen Nutzung für die Gewerbe- und Industriegebiete
- Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße 1.000 m<sup>2</sup> entfällt (ursprünglich Punkt 2.4)
- Wegfall der Forderung „nur Betriebe zugelassen, von denen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen“ (ursprünglich Punkt 2.5)
- Anzahl der Wohnung gemäß § 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1 wird von 2 auf 1 Wohnung reduziert (ursprünglich Punkt 2.6).
- Änderung der für das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Kenngrößen
- Festlegung einer Baumassen- anstatt einer Geschossflächenzahl
- Entfall der Festsetzung über die Bauweise.

#### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

- Festsetzung des Mindeststammumfanges für die Neupflanzung von Bäumen auf 16 - 18cm (ursprünglich Punkt 3.2)
- Mindestpflanzung Baum für privaten Grundstücksbereich je 250 m<sup>2</sup> bebauter Grundstücksfläche (statt 25 m<sup>2</sup> ) (ursprünglich Punkt 3.4)
- Mindestpflanzfläche Baum auf 6 m<sup>2</sup> erhöht (ursprünglich Punkt 3.7)
- Folgende ursprüngliche Punkte entfallen: Punkt 3.5 und 3.6.

### 3. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Höhe der Einfriedung nicht auf 2,00 m begrenzt (ursprünglich Punkt 4.1)
- Festsetzung geändert, dass alle nicht benötigten Grundstücksflächen zu begrünen sind (ursprünglich Punkt 4.3)
- Änderungen der öffentlichen Verkehrsflächen durch Wegfall der Rad- und Gehwege ( Zuordnung der Flächen zur Grünfläche)
- Folgende ursprüngliche Punkte entfallen: Punkt 4.2, 4.4, 4.5, 4.10, 4.11 und 4.12.

### 4. Allgemeine Hinweise

- Der Löschwasserbedarf ist durch die Bauherren abzusichern, da das Löschwasser nicht in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt werden kann.
- Folgende ursprüngliche Punkte entfallen: Punkt 5.1, 5.2, 5.3 und 5.6.

## **3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption geht von einem Industrie- und Gewerbegebiet aus, dessen Flächenzuschnitt sehr variabel gehalten ist.

Im vorhandenen Altstandort Funkwerk ist der größte Gebäudebestand bereits einer Umnutzung zugeführt wurden. (nachrichtlich 4. Änderung)

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wurde nach § 1 Abs. 4 ff BauNVO als Gewerbegebiete GE 1 und GE 3 und als Industriegebiete GI 1 und GI 2 festgesetzt.

Baufeld: Neustandort: (3. Änderung)

A (5)	GE 2
B (9)	GE 3
C (6, 7)	GE 2
D (8)	GE 2
E (1)	GE 2
F (2, 3)	GE 2

G (4)	GE 2
H (10, 11)	GI 2
I (12)	GI 1
J (13)	GE 1
K (14)	GI 1
L (12)	GI 1

Altstandort: (4. Änderung)

15 (M)	GE
16, 17, 19 (N)	GI
18 (O)	GI
20 (O)	GI
21 (O)	GI
22 (O)	GI

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,7 festgesetzt. Gebäudehöhen sind bis max. 10 m über OK Gelände geplant. Ausnahme bildet das Baugebiet J (13), hier sind nur 9,00 m über OK Gelände zugelassen. Als Bezugspunkt gilt die OK vorhandene bzw. geplante Fahrbahn Erschließungsstraße.

Weitere Ausnahmen sind im Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen festgelegt.

### 3.4 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung

Durch das Baugebiet E wurde als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eine 7,50 m breite Trasse geführt, um die Zugänglichkeit des Gebietes J zur Planstraße E1 zu gewährleisten.

Für die Anpassung an den Bebauungsplan 1/ 01 "Großinvestitionsfläche Kölleda-Kiebitzhöhe" werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Verlängerung der Straße E in Richtung Osten festgesetzt.

### 3.5 Öffentliche und private Grünflächen

Entlang der L 2135 wird ein 20 m breiter, davon 10 m öffentlich mit Baumfestsetzung (bereits realisiert) und 10 m privater Grünstreifen über die gesamte Länge geführt. Die Begrünung wird an allen Planstraßen analog weitergeführt, wobei der private Grünstreifen in einer Breite von 5 m bis 10 m festgesetzt ist.

Im südlichen Teil des Gebietes befindet sich eine Kleingartenanlage, die bereits durch einen Lärmschutzwall abgegrenzt wurde.

Öffentliche Grünflächen findet man entlang der Planstraßen A; B2; B3; E1; E2; D und H mit Breiten bis zu 5 m. Die Restflächen oberhalb der Bahnanlage (Werksgleis) und um die Feuerlöschteiche gehören ebenfalls zum öffentlichen Grün und sind zum Teil realisiert (siehe Punkt 2.1).

Der Bereich der alten Kläranlage südöstlich des Gebietes wurde bereits begrünt und mit einem Regenrückhaltebecken (als Naturteich) umgestaltet.

Im gesamten Plangebiet dürfen entsprechend den Festsetzungen zur Landschaftsplanung nur einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher unter Berücksichtigung der Pflanzliste gepflanzt werden.

#### A) Bäume (Artenliste 1)

(Straßenbäume sind mit \* gekennzeichnet)

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)\*  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Quercus petraea (Traubeneiche)\*  
Quercus robur (Stieleiche)\*  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### B) Sträucher (Auszug aus den Artenlisten 2 und 3)

Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Euonymus euopaeus (Pfaffenhütchen)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
osa canina (Hundsrose) u.a. spec.  
Salix aurita (Ohrweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix triandra (Mandelweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Schneeball)

Der Mindeststammumfang wird mit 16 - 18 cm festgelegt.

Je 250 m<sup>2</sup> überbauter Grundstücksfläche sind ein Baum oder 5 Sträucher (bei mindestens 2 Bäumen) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alle einheimischen vorhandenen Gehölze und Sträucher sind zu erhalten. Unabhängig der Pflanzgebote sind je 6 Stellplätze 1 Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, dies gilt auch für alle privat gepflanzten Gehölze und Bäume.

### **3.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Unter der von Baufeld J, K, E und 16 + 17 (N\*) eingeschlossenen Fläche (ca. 28.000 m<sup>2</sup>) mit Anbindung an die Ausgleichsfläche A, außerhalb des Geltungsbereiches, befand sich ursprünglich eine alte Bunkeranlage, die gesprengt wurde. Jetzt ist das Gebiet ein großflächiges, waldartiges, von Wegen und Brachflächen durchzogenes Gebiet, welches sehr unzugänglich ist. Somit ist es ungestört von direkten anthropogenen Einflüssen und soll als solches erhalten bleiben.

Die Kleingartenanlage umfasst eine Fläche von 4.500 m<sup>2</sup> und wechselt kleinsäumig zwischen intensiv genutzten Flächen und Wiesenflächen. Besonders wertvoll sind die in der Anlage wachsenden, sehr alten Obstbäume, die als Hochstamm vorkommen.

\* nachrichtlich Gegenstand 4. Änderung

### **3.7 Verkehrstechnische Erschließung** (siehe Regelprofile in der Anlage)

Das Bebauungsgebiet ist von Köllda von der B176 über die Eugen-Richter-Straße sowie von der B 85 über Dermsdorf und die L 2135 erreichbar. Die B-Straßen und die L 2135 sind im guten Zustand. Die Eugen-Richter-Straße wurde instand gesetzt.

Ein kleiner Flughafen wird westlich des Bebauungsgebietes betrieben (Rundflüge). Der Bahnhof „Kiebitzhöhe“ liegt an der Bahnstrecke Großheringen - Sömmerda. Für das Bebauungsgebiet ist es geplant, den Gleisanschluss von der Handels- und Lagerhausgesellschaft und dem Agrar- und Transportservice bis zum Baufeld H als Werksgleisanschluss auszubauen.

Der straßenverkehrstechnische Anschluss des Bebauungsgebietes erfolgt zurzeit von der L 2135 über zwei vorhandene Anschlüsse - Funkwerk, Straße C und D - sowie dem Anschluss -Straße A.

Die vorhandene Straße durch das Funkwerk und spätere Straße C muss noch gemäß den Regelprofilen grundhaft ausgebaut werden.

Alle Straßen A bis E und H sind Haupterschließungsstraßen. Sie sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und einem Gehweg von 1,50 m geplant. (Die Fahrbahnbreite der Straßen D und C beträgt nur 6,0 m.)\* Die Nebenerschließungsstraße G hat eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und eine Gehwegbreite von 1,50 m.

An der bereits fertiggestellten Planstraße A findet man einen 2,75 m breiten Geh- und Radweg, der entlang der Straße bis zum Ende des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden soll.

Parkflächen sind von den jeweiligen Bauherren auf ihren Grundstücken zu schaffen, nur im Bereich der Planstraße A und östlich der Planstraße E1 wurden je eine LKW-Standfläche gebaut.

\* nachrichtlich Gegenstand 4. Änderung

### 3.8 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Erschließung durch die Stadt Köllda erfasst die Bereiche

- Schmutz- und Regenwasser (als Trennsystem)
- Trinkwasser (kein Löschwasser)
- Straßenbeleuchtung der öffentlichen Flächen.

In den zurzeit vorhandenen Straßen sind diese o. g. Medien einschließlich deren Hausanschlüsse verlegt. Das Schmutzwasser wird der neu errichteten Kläranlage in Großneuhausen zugeführt. Das Regenwasser wird an einem zentralen Punkt gesammelt und über ein Pumpwerk der Vorflut (Monna) zugeführt.

Die Verlegung von Telekom- und Elektrokabeln bzw. der Gastrassen erfolgt von dem jeweiligen Versorgungsunternehmen in Koordinierung mit dem Bauablauf der Gesamterschließungsmaßnahme.

Die bereits verlegte Gasstrasse entlang der Planstraße A liegt auf Privatgrundstück und ist über Dienstbarkeiten zu sichern.

Weitere Dienstbarkeiten machen sich im nördlichen Teil des Baufeldes E erforderlich.

### 3.9 Immissionsschutz

Auf das neue vorliegende Schallschutzgutachten vom 21.12.1999 wird verwiesen. Die Ergebnisse sind in den Festsetzungen und der Planzeichnung eingeflossen.

### 3.10 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Ergebnis des Gutachtens zur historischen Recherche - Bezug nehmend auf Altlastenverdachtsflächen - werden folgende Altlastenverdachtsflächen benannt:

Bez. nach Gutachter	Bezeichnung	ehemalige Nutzung
ALVF 4	Trümmerfeld	Technikbereich Benzinlager
ALVF 5	Ölleitung	Feldtankanlage

Das Altlastgutachten Phase II a - orientierende Untersuchung vom 21.02.2001 und die ergänzende abfallwirtschaftliche Stellungnahme vom 12.04.2001 vom Staatlichen Umweltamt Erfurt sagen aus, dass die Fläche Nr. 4 - ehemaliges Trümmerfeld - zu kennzeichnen ist und die vorh. Ölleitungen Fläche Nr. 5 im Rahmen der Munitionsbergung zu orten und zu beräumen sind. Eine Kennzeichnung der Fläche Nr. 5 muss hier nicht erfolgen.

Um die Fläche Nr. 4 wurden 4 Pegel gesetzt, die 2 x im Jahr kontrolliert und beprobt werden. Alle weiteren in der historischen Erkundung ausgewiesenen Verdachtsflächen sind Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass darüber hinaus bei Ausschachtungen und Abrissarbeiten bislang unbekanntes Alttablagerungen angeschnitten werden. Deshalb wird grundsätzlich bei allen derartigen Arbeiten - auch in den als unbelastet geltenden Bereichen - die durchgängige gutachterliche Begleitung durch qualifizierte Fachleute für erforderlich gehalten.

### 3.11 Schutz von Natur und Landschaft

Das Gebiet entlang der Planstraße D wird als Biotop erhalten bzw. entwickelt. Auf der Ostseite erhält das Biotop eine ca. 20 m breite Verbindung (mit Straßenunterquerung) zu der Biotopausgleichsfläche A östlich des Funkwerkes. Dieses Gebiet wird durch Aufbringen von Mutterboden aus dem Bebauungsgebiet sowie Bepflan-

zung mit ortstypischen Bäumen, Büschen und Obstbäumen ökologisch aufgewertet.

Für die Vergrößerung der Baufelder L (12) und K (14) wird die Ausgleichsfläche B (nicht dargestellt) mit ca. 2,0 ha - Gemarkung Kölleda Flur 4; Flurstücke Teilbereich 228, 229, 230 und 231/2 - neu festgesetzt und wurde bereits realisiert. Sie befindet sich im Bereich der Bahntrasse und ist als Sukzessionsfläche, die mit einheimischen Gehölze zu bepflanzen ist, zu gestalten.

Die Kleingartenanlage im Süden des Bebauungsplangebietes wird erhalten und wurde bereits durch einen Lärmschutzwall abgeschirmt.

Im Bebauungsgebiet liegt der Schwerpunkt in den Grünbereichen entlang der Erschließungsstraßen. Dabei gilt grundsätzlich, dass die Bebauungsgrenze im Abstand von mindestens 5 m zur Fahrbahn bzw. zum Gehweg festgelegt wird.

Die Freifläche neben der Fahrbahn bzw. dem Gehweg wird mit Rasen begrünt. Die breiteren Freiflächen neben dem Gehweg werden mit ortstypischen Bäumen (Straße A; E1; E3; B2; B3; H) bzw. Büschen und Sträuchern gestaltet. Dabei ist die Freifläche parallel der L 2135 20 m breit (10 m öffentlich und 10 m private Grünfläche).

In den einzelnen Baugebieten gelten weiterhin folgende Richtlinien:

- Grüngestaltung und unversiegelte Befestigungen für PKW-Parkplätze
- Fassadenbegrünung soweit technisch möglich und zweckmäßig
- Ersatzpflanzung entlang der Straße C soweit Rodungen von Baumbeständen unvermeidbar
- Oberflächenwasser soweit möglich im Baugebiet versickern

### **3.12 Denkmalschutz**

- entfällt -

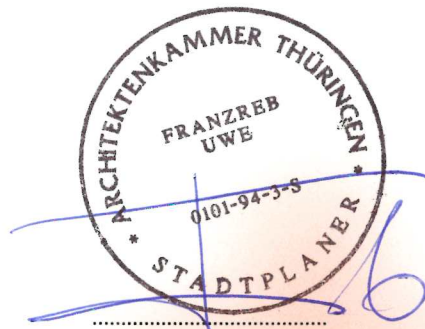
### **3.13 Kosten**

Die vorliegende Kostenschätzung reduziert sich durch den Wegfall öffentlicher Verkehrsflächen.

Aufgestellt:

igr AG  
Hohenwindenstraße 14  
99086 Erfurt

Erfurt, im Oktober 2001



.....  
Dipl.-Ing. U. Franzreb