

Bebauungsplan 1/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“ in Köllda



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Gem. § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese Erklärung ein abgeschlossenes Bauleitplanverfahren voraussetzt.

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Wohngebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand im Bereich der Bundesstraße B 85 und der Verlängerung der Straße „Langer Weg“.

Die Notwendigkeit der Realisierung des geplanten Wohngebietes begründet sich aus dem Trend der jüngeren Vergangenheit an die Anforderungen an das Wohnen, der mit Blick auf die demografischen Veränderungsprozesse sowie sich zunehmend ausdifferenzierender Lebensstile auch für die kommenden Jahre noch anhalten wird. Um den künftig nachgefragten Wohnbedarf gerecht zu werden, ist die Gestaltung eines vielschichtigen Wohnungsmarktes erforderlich. Innerhalb des Sektors der Mehrgeschossbauten besteht in der Kernstadt Köllda bereits ein gutes Wohnraumangebot an Mietwohnungen. Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland für den Einfamilienhausbau war die Entwicklung dieses Standortes erforderlich.

Die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Baugebietes konnten nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. In den Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen tragen dazu bei, den Belangen des Naturschutzes, des Umweltschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, des Lärmschutzes und des Städtebaus gerecht zu werden. Es soll eine harmonische Bebauungsstruktur durch die aufgelockerte Bauweise, die Integration eines hohen Grünanteils in den Randbereichen und unter Anknüpfung an benachbarte Erschließungsanlagen entstehen.

Als planerische Zielstellungen wurden definiert:

- Schaffung einer architektonisch und energetisch modernen Wohnbebauung unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben des Umgebungsbestandes,
- Schaffung einer attraktiven Wohnbaufläche zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs der Stadt Köllda,
- Nutzung eines Randstandortes, der angrenzend bereits bebaut ist, mit dem Vorteil der Integration in die bebaute Ortslage und unter Bereitstellung eines hohen Grünanteils und der Fortsetzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zur Erhaltung und Absicherung der Verfügbarkeit von Arbeitskräften für den Großindustriestandort Köllda-Kiebitzhöhe sowie
- Stärkung der Stadt Köllda als Leistungsträger im ländlichen Raum mit wirtschaftlichen Potentialen und einem breiten Spektrum an qualifizierter Grundversorgung.

Mit dem Bebauungsplan Wohngebiet „Am Meisenweg“ sollen 22 Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden, die über die Verlängerung der bestehenden Straße „Langer Weg“ und eine östlich davon abzweigende Stichstraße erschlossen werden.



2. Verfahrensablauf

Der Stadtrat Köllda hat in der Sitzung vom 20. 09. 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/17 Wohngebiet „Am Meisenweg“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wurde auf der Grundlage des § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren) durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung war nicht erforderlich, eine Kompensationspflicht entfällt. Nach § 13b BauGB i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zu der vorliegenden Planung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Feldhamsterkartierung im Bereich Köllda, Dipl. agr. Ing. Stefani Martens, Pfarrgasse 53, 99869 Großbrettbach (vom 13. 05. 2020)
- Entwässerung B-Plangebiet/hydraulisches Gutachten, Björnßen Beratende Ingenieure Erfurt GmbH (vom Oktober 2021)
- Schallimmissionsprognose Nr. 2127-19-AA-21-PB002, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf (vom 23.06.2021)
- Fortschreibung der Wohnflächenbedarfsanalyse f. d. Stadt Köllda mit Ortsteilen, Claus-Christoph Ziegler/Freier Landschaftsarchitekt, Heilbad Heiligenschaft (vom 29.04.2021)

Verfahrensschritte:

Datum	Verfahrensschritte
20.09.2017	Aufstellungsbeschluss B-Plan
05.03.2019	1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
26.09.2020	2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
20.07.2021	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
09. 08. 21 bis 08. 09. 21	Öffentliche Auslegung Beteiligung Behörde, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden – Anschreiben der Stadt Köllda vom
23. 11. 2021	Abwägungsbeschluss
23. 11. 2021	Satzungsbeschluss
23.02.2022	Genehmigung B-Plan durch die Kommunalaufsicht

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurden in der Begründung und bei der Abwägung berücksichtigt. Ein Umweltbericht war gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat in der Zeit vom 09.08.2021 – 08.09.2021 stattgefunden. Es wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. 6 haben keine Stellungnahme abgegeben und 3 Antworten waren ohne Hinweise und Anregungen. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.



Folgende Belange wurden bei der weiteren Planung im Planwerk berücksichtigt und ergänzt:

- Ergänzung der Bemaßung und Klarstellung von Piktogrammen in der Planzeichnung,
- Ergänzung von Hinweisen zum Artenschutz, zum Baulärm, zu Erdarbeiten und zu landwirtschaftlichen Emissionen,
- Klarstellung der Festsetzung zur Lärmschutzwand,
- Ergänzung der Festsetzung u Mülltonnenstandplätzen und zur Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile,
- Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung,
- Festsetzung von Rückhaltezysternen (Regenwasser) sowie
- Wegfall des westlichen Feldweges.

Über die Abwägung der Belange, Hinweise und Anregungen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 23. 11. 2020 beschlossen.

5. Planungsalternativen

Eine Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ergab durchweg geringe Eingriffserheblichkeiten. Die techn. Infrastruktur kann über die vorhandenen Medien im bebauten Straßenabschnitt „Langer Weg“ angeschlossen werden.

Standorte mit noch geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen der Stadt Köllda für die kurz- und mittelfristig beabsichtigte Nutzungsänderungen nicht zur Verfügung.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen hierzu nicht, insofern waren keine weiteren Planungsalternativen zu betrachten.

Aufgestellt:
Köllda, im März 2022

Lutz Riedel
Bürgermeister der Stadt Köllda