

STADT KÖLLEDA

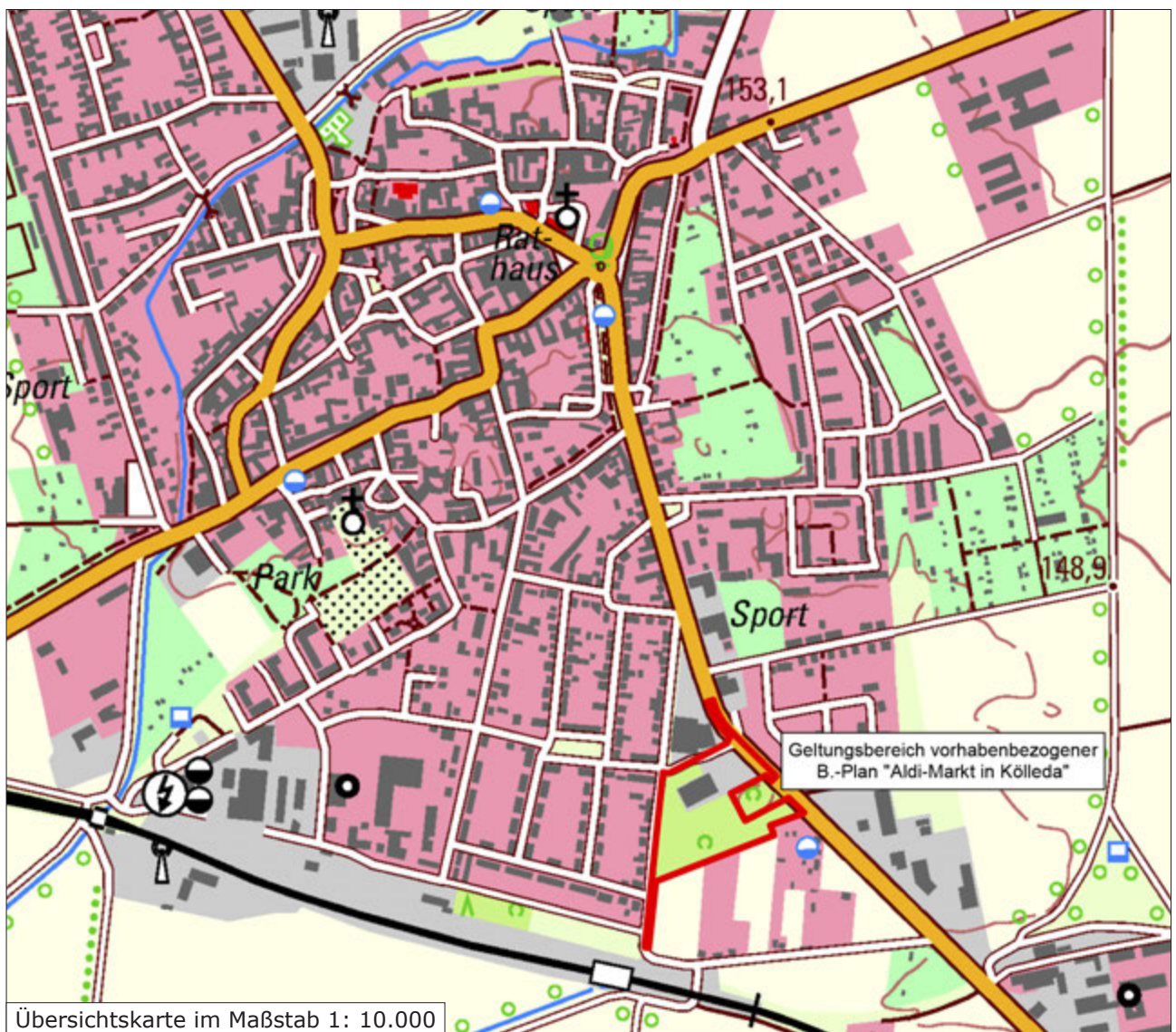
Landkreis Sömmerda, Thür.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda"



Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Entwurf Dezember 2025



bearbeitet im Auftrag der Stadt Kölleda von:

TEPE

■ landschafts-
■ städtebau-
■ architektur

Wolfsangerstraße 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 850 11 700
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 176 663 61 910
info@planungsbuero-tepe.de



1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt Kölleda hat in den Jahren 2011/2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda" aufgestellt. Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat hierzu am 06.06.2012 den Satzungsbeschluss gefasst; der Durchführungsvertrag zwischen dem damaligen Vorhabenträger (GPM e.K., Herr Detlef Mispelbaum, Am Ampfurther Weg 6, 39164 Wanzleben/Börde OT Seehausen) und der Stadt Kölleda wurde am 10.08.2012 geschlossen. Allerdings ist dieser Bebauungsplan bis heute nicht in Kraft getreten und somit nicht über die Planreife gemäß § 33 BauGB hinaus gekommen. Das Landratsamt Sömmerda hat mit Schreiben vom 03.09.2012 der Stadt Kölleda mitgeteilt, dass über die formelle Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren zu dem Vorhaben "Neubau Aldi-Markt an der Weimarischen Straße" in Kölleda entschieden und die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wurde. Auf dieser Grundlage wurde seinerzeit der heute in Kölleda an der Weimarischen Straße vorhandene Aldi-Markt errichtet.

In der Zeit danach erfolgte ein Wechsel des Vorhabenträgers. Die ALDI Grundstücksgesellschaft BK 1 BV 7649 Kölleda GmbH & Co. KG, vertreten durch die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Hohewardstraße 345-349 in 45699 Herten hat mit diesem Wechsel sowohl die Liegenschaften als auch sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag von 2012 übernommen.

Mit der nunmehr erfolgenden Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der gegenüber der planreifen Planfassung von 2011 aktuell vorgesehenen Änderungen und unter Zugrundelegung des damals zur Bebauungsplanung erarbeiteten Grünordnungsplanung und des Umweltberichtes der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda" abschließend zur Rechtskraft gebracht werden. Hierfür werden die 2011 vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan, die Ausgleichsmaßnahmen, das Kompensationskonzept, die Gutachten des "alten" Verfahrens in der aktuellen Planung zur Verfügung gestellt, im Hinblick auf die aktuell vorgesehene Änderungen ggf. entsprechend ergänzt und damit nunmehr Teil des Verfahrens. Darüber hinaus wird das "alte" Bauleitplanverfahren mit Rechtskraft des "neuen" vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingestellt und nicht weiterverfolgt.

Mit der aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung wird über den Nachvollzug der bereits in der "planreifen" Planung vorgesehenen Festsetzungen hinaus die Erweiterung des in Kölleda an der Weimarischen Straße bereits vorhandenen Aldi-Marktes ermöglicht und das sonstige Sondergebiet dementsprechend mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" festgesetzt. Zugleich wird dabei die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.050 m² begrenzt. Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat hierfür in seiner Sitzung am 15. Oktober 2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2011 vorgesehene Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche betrug seinerzeit 800 m². Nach mehreren Umbaumaßnahmen, die allesamt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgten, umfasst

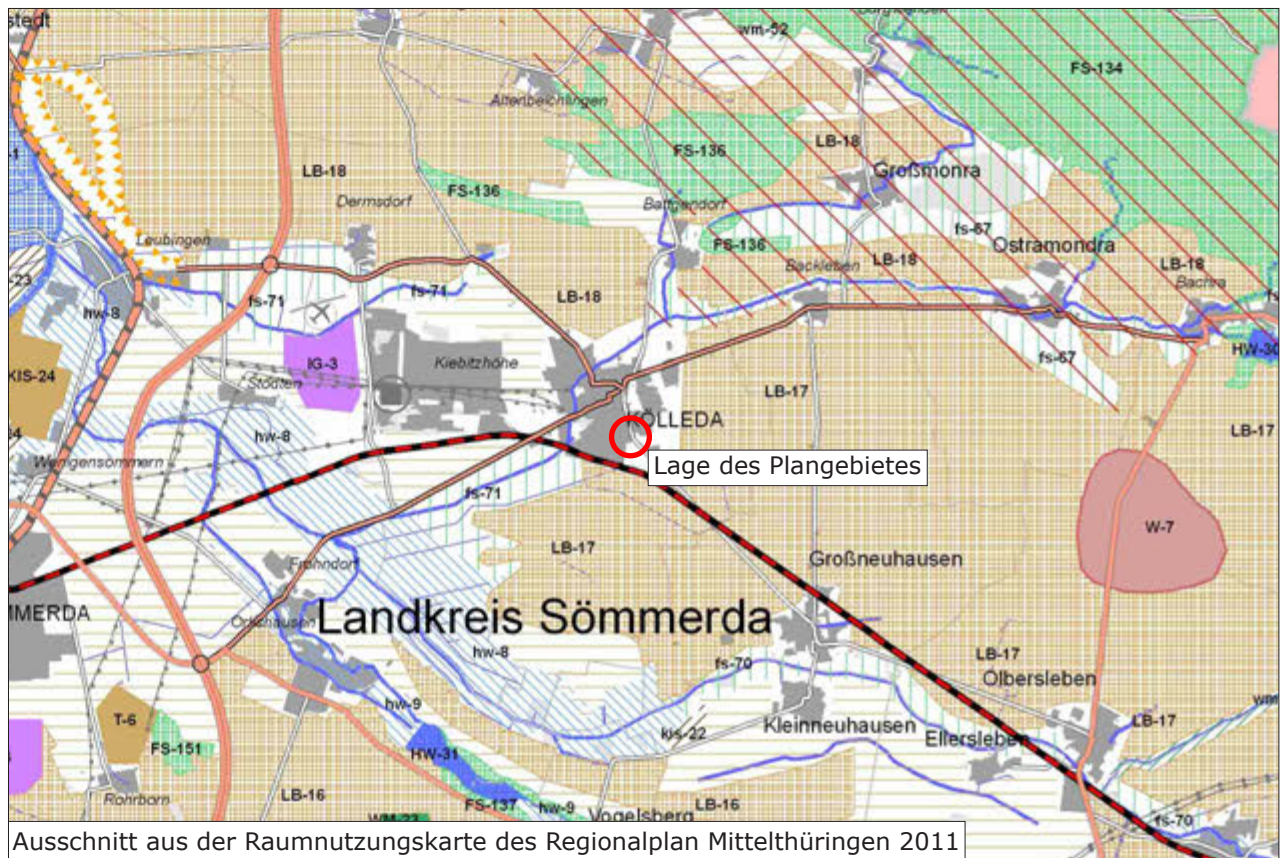


die inzwischen bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche des Aldi-Marktes derzeit ca. 880 m². Mit der aktuell vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um 5,0 m in südliche Richtung und der Zulassung von Verkaufsflächen für Lebensmittel bis zu 1.050 m² überschreitet der Aldi-Markt nunmehr die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO, so dass eine rechtsverbindliche Widmung des Gebietes als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich ist.

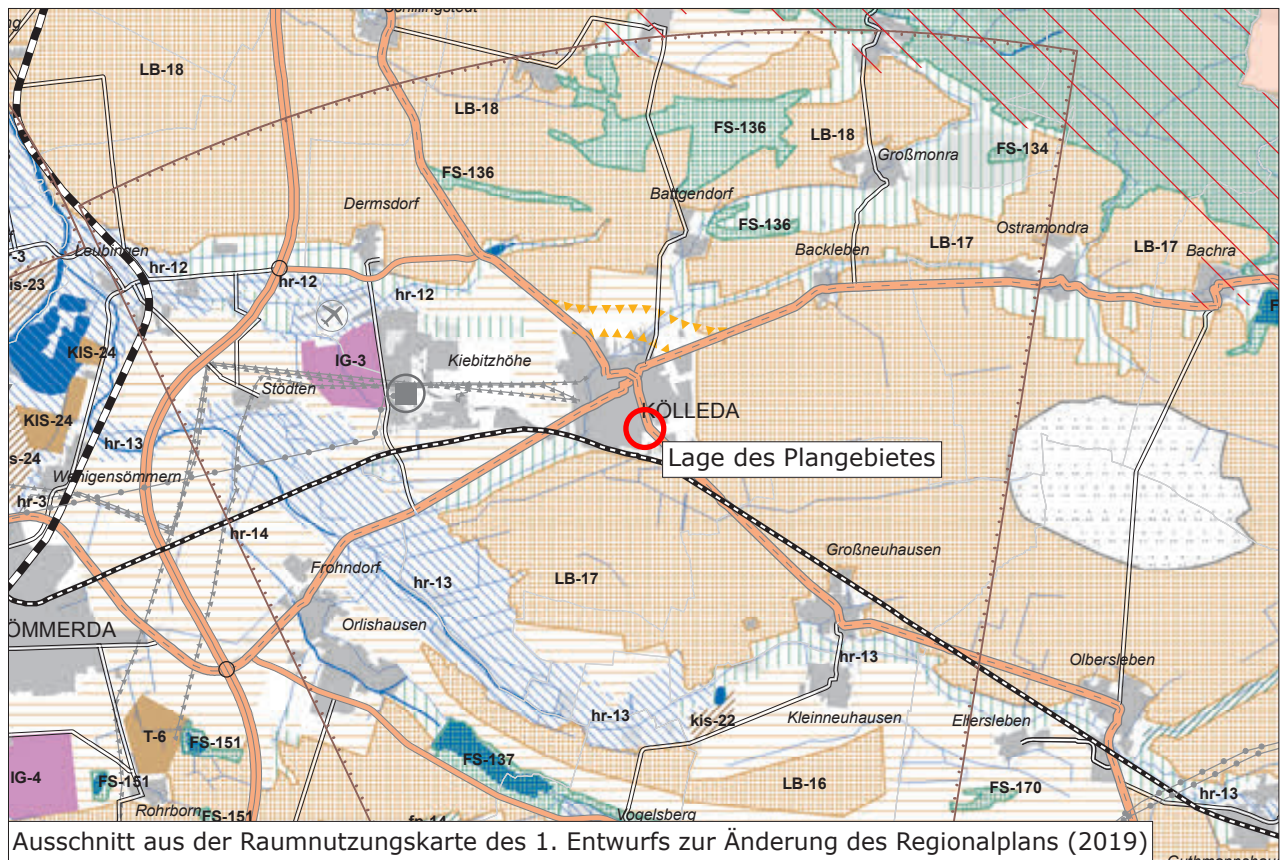
2 Geltungsbereich und planerische Grundlagen

Der nahezu ebenflächige, ca. 2,5 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich an der Weimarischen Straße (B 85) am südlichen Ortsausgang der Stadt Kölleda. Im Norden dem Geltungsbereich unmittelbar vorgelagert befindet sich ein REWE-Supermarkt. Während im Osten und im Westen die Parzellen der Weimarischen Straße bzw. der Gebösestraße angrenzen, schließen sich im Süden im Außenbereich liegende Grünflächen an. Der Geltungsbereich umfasst Teile der in der Flur 7 der Gemarkung Kölleda gelegenen Straßenparzelle der Weimarischen Straße Fl.-Stk. 32/11 sowie die in der Flur 8 der Gemarkung Kölleda gelegenen Flurstücke 105/2, 108/3, 108/4 tlw., 108/5, 109 und 1165/98 tlw. (Gebösestraße). Das sonstige Sondergebiet (Flurstücke 105/2) ist über die Weimarische Straße und über die Gebösestraße verkehrlich und versorgungstechnisch voll erschlossen.

Die als Grundzentrum ausgewiesene Stadt Kölleda befindet sich nach den Darstellungen des geltenden **Regionalplan Mittelthüringen 2011** raumstrukturell im ländlichen Raum. Der Grundversorgungsbereich des Grundzentrums umfasst die Stadt Kölleda sowie die umliegenden Gemeinden Beichlingen, Großmonra, Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Schillingstedt. Kölleda liegt zudem an der regional bedeutsamen Schienenverbindung zwischen Sömmerda über Kölleda und Buttstädt nach Bad Sulza sowie an regional bedeutsamen Straßenverbindungen (B 85 und B 176). Das Plangebiet befindet sich nach den Darstellungen der Raumnutzungskarte in einer Fläche, die sich innerhalb als Siedlungsbereich Bestand wiedergegebenen Bereichen befindet. Die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende B 85 wird im RP-MT als Regional bedeutsame Straßenverbindung ausgewiesen. Dementsprechend werden für das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.



Nach den Darstellungen des **1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplan Mittelthüringen (2019)** liegt die Stadt Kölleda im bzw. am Rand des Übergangsbereiches vom "Demographisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum "Innerthüringer Zentralraum"" zum "Demographisch weitgehend stabilen Raum mit wirtschaftlichen Handlungsbedarfen "Mittleres Thüringer Becken"". Hinsichtlich der Ausweisung als Grundzentrum beinhaltet der 12.09.2019 datierte 1. Entwurf gegenüber dem geltenden Regionalplan unter dem Vorbehalt einer Befristung bis zur Fortschreibung des LEP Thüringen 2025 keine neuen Festlegungen. Inzwischen wurde die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 (4) Satz 1 ThürLPlG (Thüringer Landesplanungsgesetz) im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht. Sie ist somit am 31. August 2024 in Kraft getreten. Kölleda wird in der Ersten Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen. Nach wie vor befindet sich das Plangebiet nach den Darstellungen der Raumnutzungskarte in einem als Siedlungsbereich Bestand wiedergegebenen Bereich. Die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende B 85 wird im 1. Entwurf zur Änderung des RP-MT als Bundesstraßenverbindung ausgewiesen. Dementsprechend werden für das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.



Bei der Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel sind außerdem folgende Maßgaben des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025)** von Bedeutung:

"2.6.1 Z

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte

- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und
- in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.

2.6.2 G

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

2.6.3 G

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

2.6.4 G

Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter



Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot)."

Zur Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung und um zu ermitteln, ob und inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Aldi-Marktes und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauN-VO anzunehmen sind, hat die **Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Hamburg/Dresden** mit Datum vom 04.09.2025 ein **Verträglichkeitsgutachten** zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens vorgelegt. Zusammenfassend kommt das Verträglichkeitsgutachten zu folgendem Ergebnis (vgl. Kap. 8, S. 45):

"An der Weimarischen Straße 1A in der thüringischen Kleinstadt Kölleda wird ein ALDI-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 880 qm betrieben. Nunmehr ist geplant, den Markt auf eine zeitgemäße Verkaufsfläche von maximal rd. 1.050 qm zu erweitern. Hierfür soll das Bestandsobjekt an seiner Westseite einen Anbau erhalten.

Das Vorhaben soll im Wege der Bauleitplanung und über die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Prüfungsmaßstab der vorliegenden Untersuchung waren demnach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im Freistaat Thüringen bzw. in der Planungsregion Mittelthüringen.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Der Projektstandort befindet sich in sehr verkehrsgünstiger Lage an der Bundesstraße 85 und weist trotz seiner Ortsrandlage einen räumlichen Bezug zu Wohnstrukturen (v.a. zusammenhängendes Wohngebiet rund um den Jahnplatz im westlichen Standortumfeld) auf. Der ALDI-Markt ist daher für einen großen Teil der Bevölkerung aus dem nördlichen Kernstadtgebiet von Kölleda auch fußläufig gut erreichbar und trägt damit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei.

Das Einzugsgebiet des ALDI-Markts umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Kölleda auch noch die Siedlungsbereiche der Umlandkommunen Ostramondra, Großneuhäusen, Kleinneuhäusen und Vogelsberg sowie Ortsteile der Städte Rastenberg, Sömmerda und Buttstädt. Diesbezüglich ist nicht davon auszugehen, dass es im Zuge der moderaten Erweiterung des ALDI-Markts zu einer wesentlichen räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Eher ist eine stärkere Marktdurchdringung im bestehenden Einzugsgebiet anzunehmen. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr 2027 rd. 11.250 Personen betragen. Das Nachfragepotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens bei rd. 36,4 Mio. € liegen.

Auf einer Gesamtverkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 3.850 qm wird im Einzugsgebiet aktuell ein Brutto-Umsatz von rd. 22,6 Mio. € erwirtschaftet. Während sich über die unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte bezogen auf den raumordnerisch definierten Grundversorgungsbereich von Kölleda sowie die nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierungen der Discountformate gewisse Entwicklungsspielräume zur Fortentwicklung/Qualifizierung der bestehenden Angebote ableiten lassen, weist die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität von unter 100 % auf gewisse Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. In der kleinräumigen Betrachtung ist allerdings zu beachten, dass sich für das Stadtgebiet von Kölleda eine Zentralitäts-



kennziffer von weit mehr als 100 % ergibt, was den überörtlichen Versorgungsauftrag Kölleda widerspiegelt und beträchtliche Kaufkraftzuflüsse aus dem nahen Umland nahelegt.

Nach den Modellrechnungen ist für den erweiterten ALDI-Markt im worst-case von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 6 Mio. € auszugehen, wovon rd. 5 Mio. € auf das prüfungsrelevante Segment Nahrungs- und Genussmittel entfallen werden. Dies entspricht einem Marktanteil bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel und das gesamte Einzugsgebiet von rd. 13 % sowie einem prüfungsrelevanten Umsatzzuwachs gegenüber dem Status Quo (ALDI-Bestandsmarkt) von rd. 0,7 Mio. €.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 3,1 %, wobei sich rechnerisch nachweisbare Umsatzrückgänge nur teilweise ermitteln lassen und die beiden Lebensmitteldiscounter Penny und Netto mit einem Umsatzrückgang von rd. 4,1 % am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden.

Da sich innerhalb des Einzugsgebiets kein Standortbereich identifizieren lässt, der die Anforderungen an einen faktischen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baurechts vollständig erfüllen kann, kann per se ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche beeinträchtigen wird. Zudem deuten die ermittelten und weit unterhalb von 10 % rangierenden Umsatzumverteilungsquoten keineswegs darauf hin, dass es vorhabeninduziert zu Betriebsaufgaben von für die Nahversorgung bedeutenden Anbietern kommen wird. Damit wird das Vorhaben auch keine Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung im Kölledaer Stadtgebiet auslösen. Es wird vielmehr zu einer Qualifizierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur beitragen.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgung und des zentralörtlichen Versorgungssystems der Region kann für den gesamten Untersuchungsraum vollständig ausgeschlossen werden.

Mit den Bestimmungen der Raumordnung im Freistaat Thüringen ist das Vorhaben zudem vollständig kompatibel:

Als Grundzentrum ist die Stadt Kölleda als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung dienen, legitimiert. Einen solchen Einzelhandelsbetrieb stellt der geplante ALDI-Lebensmitteldiscounter dar. Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.

Das Vorhaben wird etwa 80 % seines Umsatzes mit Verbrauchern aus dem Grundversorgungsbereich von Kölleda erwirtschaften und ist damit eindeutig auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in diesem Bereich ausgerichtet. Es ist so konzipiert, dass es keine übermäßigen Kaufkraftabzüge aus den Verflechtungsbereichen umliegender Zentraler Orte auslösen wird, womit es sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügt und dem Kongruenzgebot entspricht.

Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner wird das Vorhaben weder zu einer mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum noch zu einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Stadtgebiet von Kölleda führen. Vielmehr ist mit dem Vorhaben eine qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Grundversorgungsbereich von Kölleda verbunden. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt insofern nicht vor.

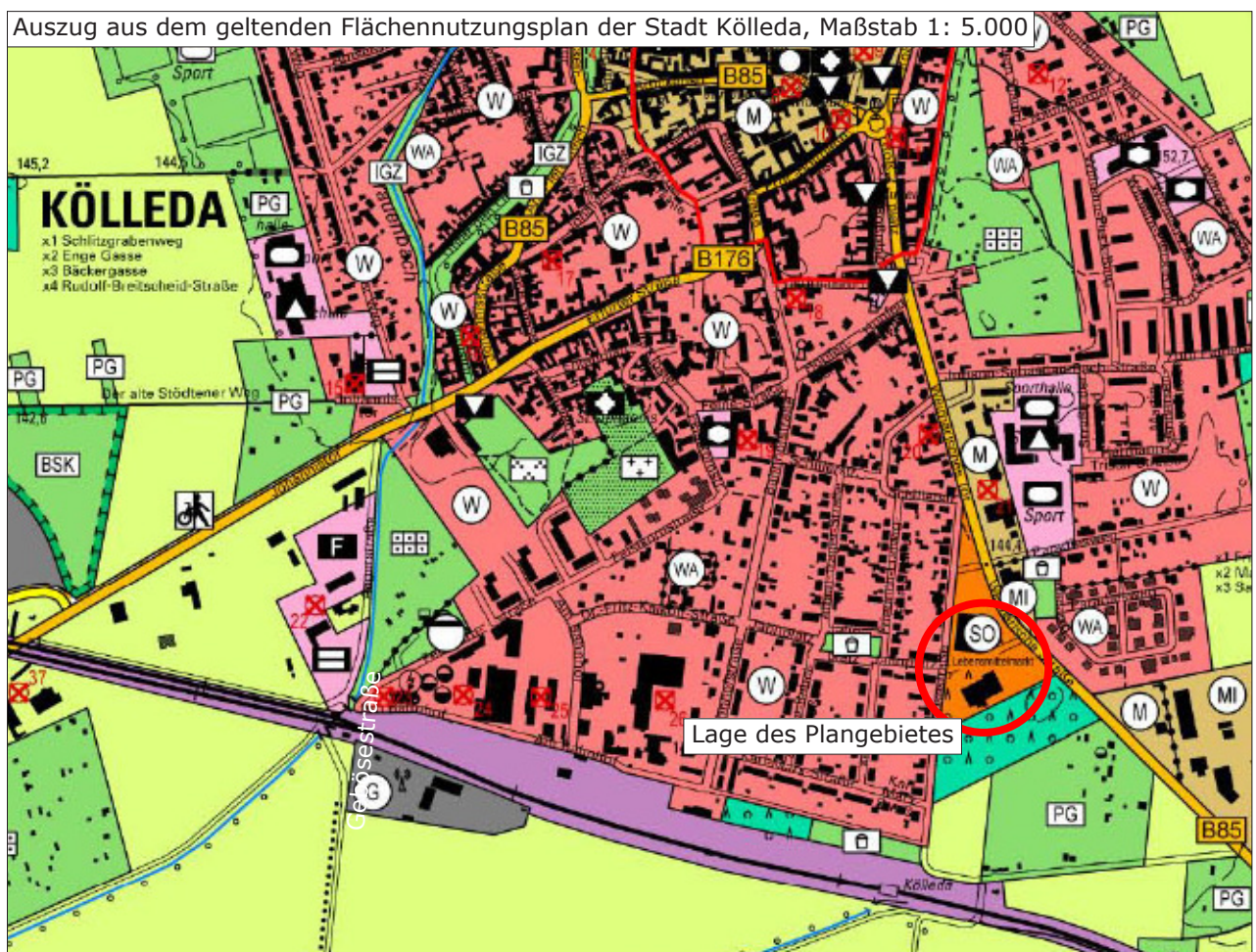


Der ALDI-Markt steht in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und ist für die Verbraucher aus dem südlichen Kölledaer Kernstadtgebiet sowohl fußläufig als auch mit dem Rad gut erreichbar. Es besteht zudem eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Anbindung an den ÖPNV. Das Vorhaben soll an einem städtebaulich-integrierten Standort im Sinne des LEP Thüringen 2025 realisiert werden und entspricht damit dem Integrationsgebot.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB kann dem Vorhaben uneingeschränkt bescheinigt werden."

Der geltende **Flächennutzungsplan** der Stadt Kölleda wurde am 01. Oktober 2024 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (Az. 5090-340-4621/3468-4-168706/2024) genehmigt. Die Genehmigung des Landesverwaltungsamtes ist am 30. Oktober 2024 amtlich bekannt gemacht und der Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda damit wirksam geworden. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda" wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

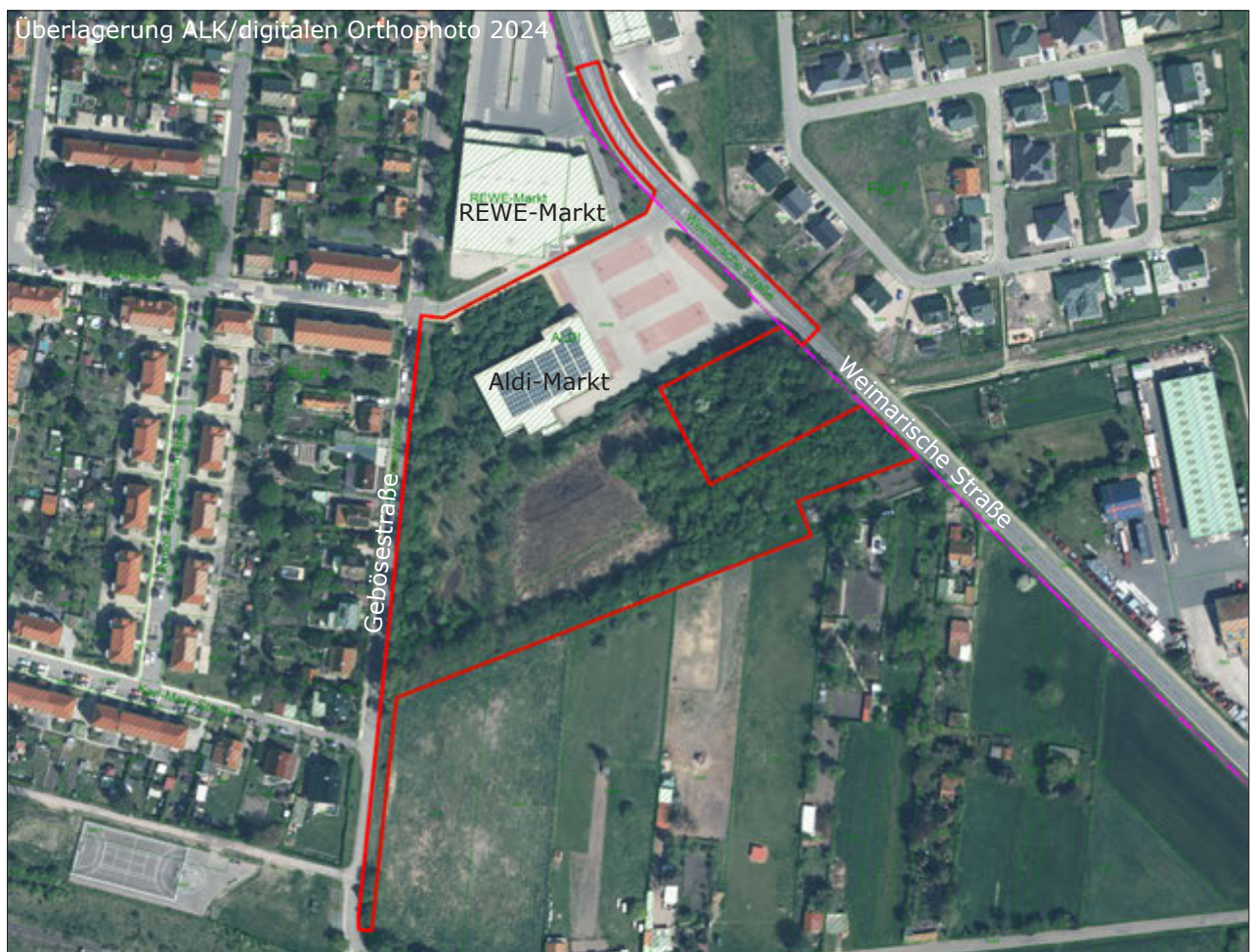
Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Köllda, Maßstab 1: 5.000





3 Städtebauliche Situation und aktueller Bestand

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand Kölledas westlich der Weimarischen Straße (B 85). Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Gebösestraße begrenzt. Westlich der Gebösestraße und östlich der Weimarischen Straße schließen sich großflächig Wohngebiete an. Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein REWE-Supermarkt. Gegenüberliegend an der Weimarischen Straße in Richtung Innenstadt befindet sich zudem eine Shell-Tankstelle, ein Raiffeisen-Baumarkt, ein Getränkemarkt und ein Fahrradgeschäft. Im Süden schließen sich landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzte Flächen an.



Aktuelle Nutzungen:

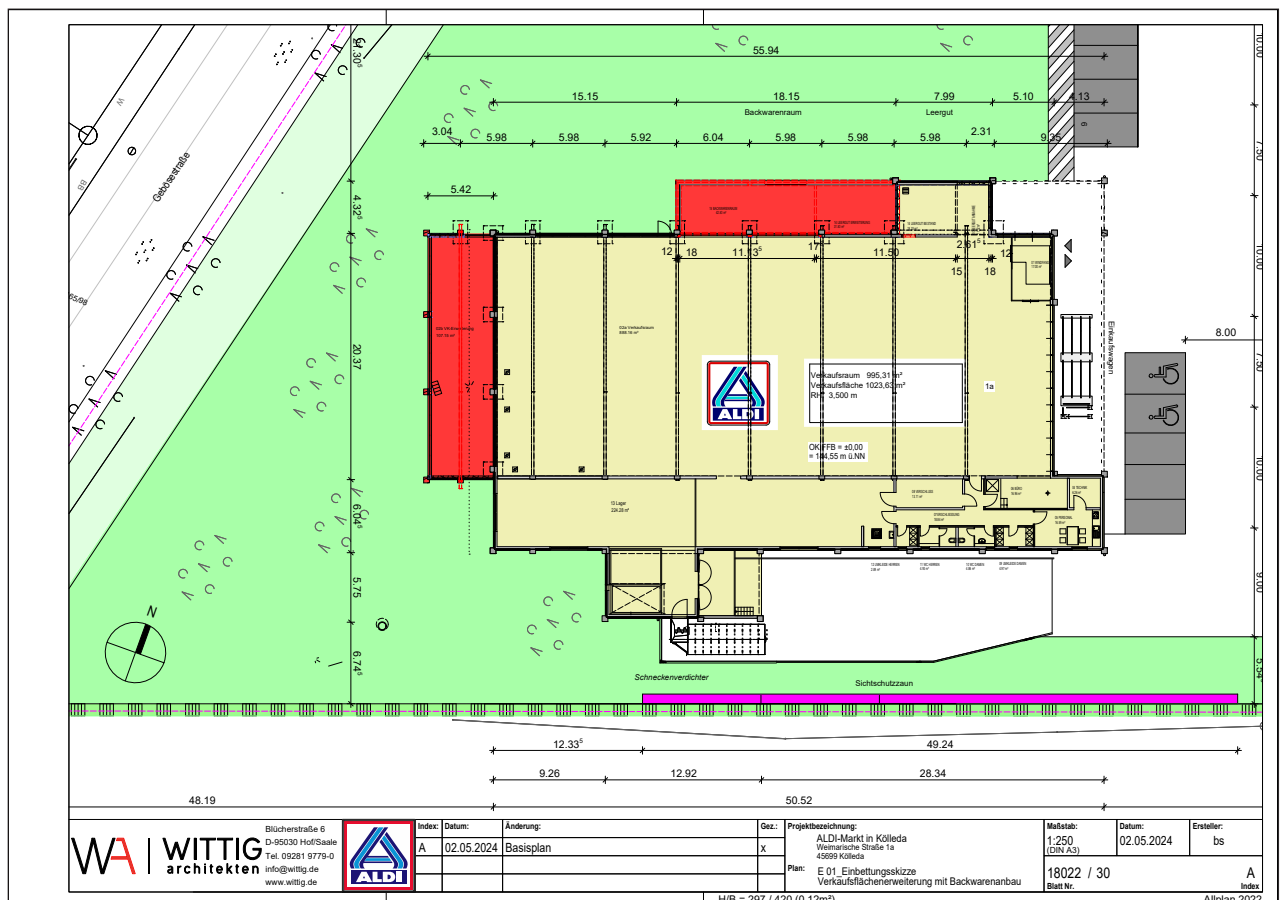
Der sonstige Sondergebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bereits heute durch den Aldi-Markt genutzt. Im Hinblick auf die Erschließung, die Anordnung des Gebäudes sowie der Stellplätze und die grünordnerischen Festsetzungen wurden die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2011/2012 weitestgehend umgesetzt; bei der Inanspruchnahme der Flächen für Stellplätze mit Ihren Einfahrten bleiben die realisierten Versiegelungen jedoch hinter den damals hierfür vorgesehenen Ausweisungen zurück. Statt dessen wurden größere Teile der Stellplatzflächen im Sinne der 2011/2012 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern



bepflanzt. Auch die in der Planung von 2011/2012 an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Sichtschutzwand zum Schutz des Lebensraumes der Rohrweihe in den südlich benachbarten Grünflächen wurde wie seinerzeit geplant umgesetzt.

4 Planungskonzept

Grundlage der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ist die Entwurfsplanung des Architekturbüros Wittig Architekten, Hof/Saale, das im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG die Vorhabensplanung übernommen hat.

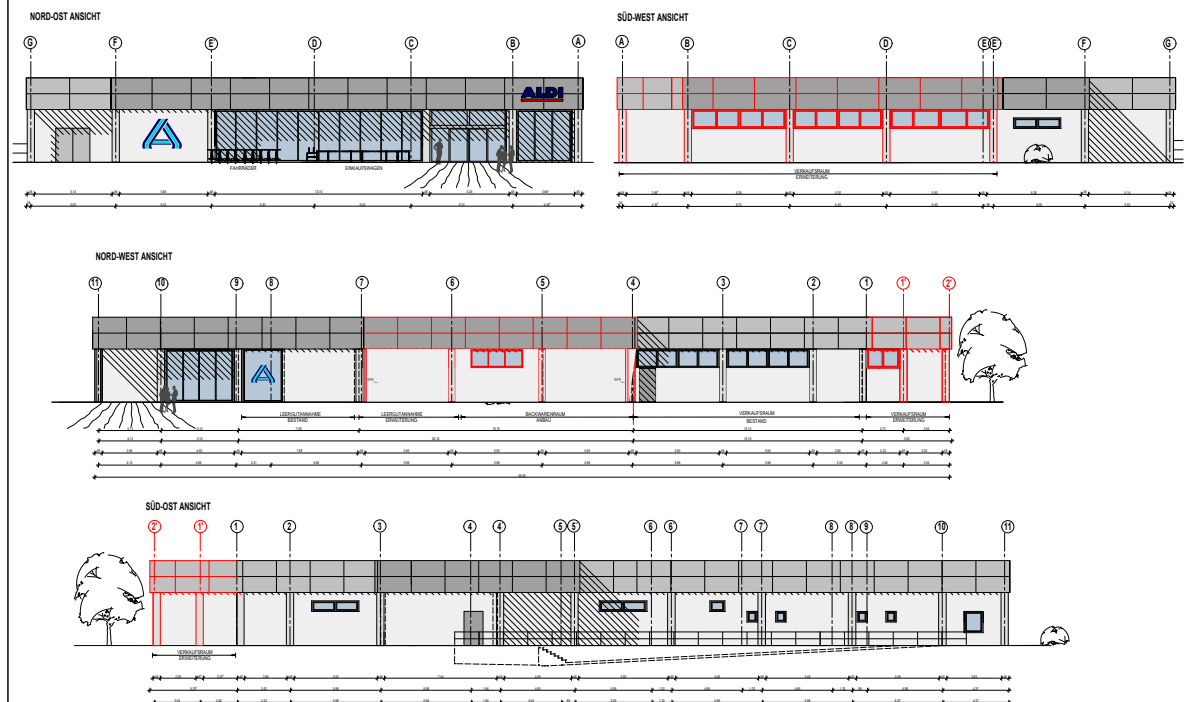


Entsprechend dieser Entwurfsplanung sind zwei Anbauten an den bestehenden Baukörper vorgesehen. Während die auf der Nordseite des Gebäudes geplante Verlängerung des bereits vorhandenen Anbaus (Leergutannahme und -lagerung) als Erweiterung der Leergutlagerung sowie als Backwarenraum noch innerhalb der Baugrenzen der im planreifen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen erfolgen kann, ist für die auf der Westseite des Gebäudes über die gesamte Breite des Verkaufsraumes vorgesehene Erweiterung eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen erforderlich. Hierfür werden Flächen in Anspruch genommen, die im planreifen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind. Durch die geplanten Erweiterungen vergrößert sich die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes von derzeit 880 m² auf zukünftig 1.024 m². Darüber hinaus sind keine Änderungen an der Gebäude- und Nutzungsstruktur des Grundstücks vorgesehen.

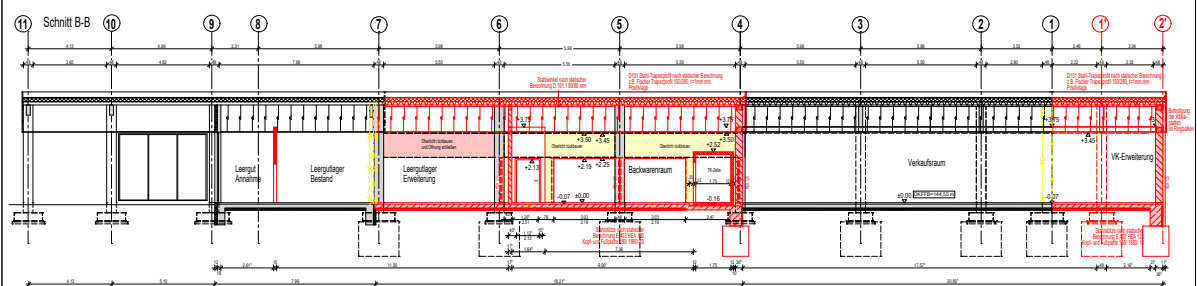
STADT KÖLLEDA, Landkreis Sömmerda/Thüringen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB, Entwurf Dezember 2025

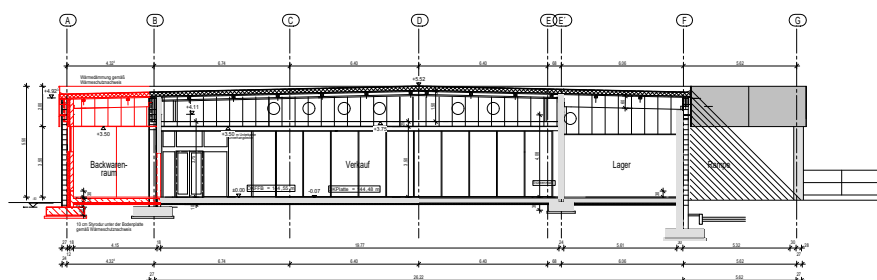
S. 11



WA WITTIG architekten	Blücherstraße 6 D-95030 Hof/Saale Tel. 09281 9779-0 info@wittig.de www.wittig.de		Index:	Datum:	Änderung:	Gez.:	Projektbezeichnung:	Mastab:	Datum:	Ersteller:		
			A	09.04.2025	Basisplan	yo	ALDI-Markt in Kölleda Weimarische Straße 1a 43599 Kölleda	1:200 (DIN A3)	09.04.2025	yo		
			Plan: Ansichten							18022 / 32	A	
			HB = 297 / 420 (0.12m²)							Blatt Nr.	Allplan 2022	



Schnitt A-A



WA WITTIG architekten	Blücherstraße 6 D-95030 Hof/Saale Tel. (09281) 9779-0 info@wittig.de www.wittig.de		Index:	Datum:	Änderung:	Gez.:	Projektbezeichnung:	Mastab:	Datum:	Ersteller:		
			A	09.04.2025	Basisplan	yo	ALDI-Markt in Kölleda Weimarische Straße 1a 43599 Kölleda	1:150 (DIN A3)	09.04.2025	yo		
			Plan: Schnitte							18022 / 31	A	
			H/B = 297 / 420 (0.12m²)							Blatt Nr.	Allplan 2022	



Das sonstige Sondergebiet ist bereits versorgungstechnisch vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation und Energieversorgung sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Für die Entwässerung des Grundstücks wurden die in der Planung von 2011/2012 vorgesehenen Maßnahmen im südlichen Teil des Geltungsbereiches sowie die erforderlichen Anlagen/Anschlussleitungen für die Schmutzwasserentsorgung funktionsfähig umgesetzt.

5 Landschaftspflegerisches Konzept

Im Hinblick auf die landschaftspflegerische Konzeption ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des vorhandenen Aldi-Marktes auch sämtliche seinerzeit in der planreifen vorhabenbezogenen Bebauungsplanung vorgesehenen grünordnerischen (Ausgleichs-) Maßnahmen umgesetzt worden sind. Dementsprechend werden im aktuellen Bebauungsplan die im Sinne der Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekten Claus-Christoph Ziegler, Heiligenstadt, vom 06.06.2012 (sh. Anlage) damals bereits umgesetzten Kompensationsflächen 1, 2 und 3 mit den hierfür geltenden textlichen Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Zusätzlich werden die bisher lediglich in den Maßnahmeblättern zum o.g. Grünordnungsplanes beschriebenen Pflegemaßnahmen nunmehr in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus werden die aus der "Artenschutzrechtlichen Beurteilung ALDI-Markt in Kölleda Landkreis Sömmerda / Thüringen" des Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen 27.06.2025 (sh. Anlage), zur aktuell geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes resultierenden Artenschutzmaßnahmen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den textlichen Festsetzungen (Festsetzung 1.2.6 Nr. 2) ergänzt.

Angesichts der aktuell vorgesehenen Erweiterung des Aldi-Marktes ist nunmehr darzulegen, in welchem Umfang die aufgrund der planreifen Planung vorhandenen Pflanzungen und Grünflächen reduziert werden müssen. Da bereits im vorangegangenen Bauleitplanverfahren zum Aldi Markt der Stadt Kölleda (2011/2012) festgelegt wurde, dass auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird, erfolgt auch aktuell lediglich eine verbal-argumentative Darstellung der Auswirkungen und ggf. erforderlicher Maßnahmen.

Durch die Erweiterung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen werden mit der aktuell vorgesehenen Erweiterung des Aldi-Marktes Flächen in Anspruch genommen, die im planreifen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) vorgesehen waren. Entsprechend der o.g. Grünordnungsplanung handelt es sich konkret um Flächen, die gemäß der Pflanzschemen III, IV und V sowie des Maßnahmenblattes VIII zu bepflanzen und aktuell wie seinerzeit geplant auch entsprechend vorhanden sind. Um zu ermitteln, ob in welchem Umfang die Beanspruchung dieser Flächen auszugleichen ist, werden in der Eingriffs-/Ausgleichs-Betrachtung der entsprechend der textlichen Festsetzungen 1.2.6 Nr. 1.6 festgesetzte Umfang dieser Flächen (bisher 1004 m² gemäß



Pflanzschemen III, IV und V) mit dem entsprechend der aktuellen Planung hierfür festgesetzten Flächenumfang (1427 m²) verglichen. Dabei zeigt sich, dass im Zuge der Realisierung der Stellplatzanlage mit Ihren Einfahrten das in der planreifen Planung 2012 vorgesehene Flächenpotenzial für Stellplätze nicht vollständig genutzt wurde. Insbesondere wurden die südwestlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh-/Radweg geplanten Stellplätze nicht errichtet sowie größere Abstände zum südöstlich angrenzenden Flurstück 108/5 (Planzschema VII: Verkehrsbegleitgrün) eingehalten. Auf diese Weise wurden die hier in der planreifen Planung vorgesehenen Grünflächen breiter (6 m statt bisher 2 m) und damit großflächiger ausgeführt (entsprechend der textlichen Festsetzungen 1.2.7 Pflanzschema VI und VII bisher 485 m²; in der aktuellen Planfassung nehmen diese Flächen 816 m² ein) und zudem statt mit einfachen Verkehrsbegleitgrün aus *Rosa rugosa* (Pflanzschema VII) höherwertiger entsprechend der Pflanzschemen III, IV und V bepflanzt. Im Ergebnis ergibt sich über die höherwertige Qualität der Pflanzung hinaus auch ein deutlicher Flächenüberschuss von 754 m², so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und die geplante Erweiterung als bereits ausgeglichen gelten kann.



6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Angesichts nicht zu erwartender Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung durch die vorgesehene Erweiterung des Aldi-Marktes wird das sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächigen Einzelhandel - Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei wird die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf maximal 1.050 m² begrenzt, was einer Verkaufsflächenzunahme von 170 m² gegenüber den aktuell baurechtlich genehmigten Verkaufsflächen von 880 m² entspricht.

Um eine Nutzung erneuerbaren Energien für den Eigenbedarf des Marktes zu ermöglichen, werden darüber hinaus thermische und stromerzeugende Solaranlagen im sonstigen Sondergebiet zugelassen, die jedoch nur an und auf Gebäuden errichtet werden dürfen. Der vorhandene Aldi-Markt verfügt bereits über eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen des Marktgebäudes; darüber hinaus sind keine Photovoltaikanlagen im sonstigen Sondergebiet vorgesehen und somit auch nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Oberkante) vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Baukörpers als auch der vorhandenen Stellplatzanlage mit ihren Einfahrten bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zugelassen werden können. Mit einer Baumassenzahl von 2,0, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m bezogen auf eine Höhe von 144,5 m über NHN ist zudem in Verbindung mit den Baumgrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Oberkante durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend festgesetzt, da die Länge des Baukörpers mehr als 50 m beträgt. Gleichwohl werden aber in jedem Fall die nach der Thüringer Bauordnung erforderlichen bzw. die im planreifen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bisher vorgesehenen Grenzabstände eingehalten. Die Lage der Baumgrenzen orientiert sich zudem eng an dem vorhandenen Gebäude sowie an den im planreifen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bisher vorgesehenen Maßen (52,0 m x 38,0 m), die nunmehr für die Erweiterung des Aldi-Marktes um 5,0 m in südliche Richtung vergrößert werden (57,0 m x 37,5 m).



6.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen und im Bereich der für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich ebenfalls eng an den für diese Nutzungen bereits vorhandenen Flächen.

6.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Diese Flächenwidmungen werden ohne weitere Änderungen und/oder Ergänzungen aus der planreifen Planfassung übernommen. Es gelten die Ausführungen aus der Begründung von 2011/2012.

6.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Grünordnerische Festsetzungen

Diese Flächenwidmungen und Festsetzungen werden weitestgehend unverändert aus der planreifen Planfassung übernommen. Allerdings werden in der aktuellen Planfassung die in den Maßnahmeblättern vorgesehenen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen nunmehr als textliche Festsetzung formuliert und ergänzt. Zudem werden die Flächenangaben zu den gemäß Maßnahmenblatt VIII und XVI den in der aktuellen Planfassung festgesetzten Flächenwidmungen angepasst. Hinsichtlich der Beschreibung und Begründung dieser Festsetzungen gelten weiterhin die Ausführungen aus der Begründung von 2011/2012 sowie dem Grünordnungsplan von 2012.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Werbeanlagen

Die Regelungen für die Errichtung von Werbeanlagen gliedern sich in zwei Sachverhalte: Werbeanlagen an Gebäuden, die keine eigenständige bauliche Anlage sind, sowie Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die hier als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zugelassen werden können.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,5 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 144,5 m ü. NHN zulässig. Diese Höhe entspricht der aufgrund der Festsetzungen maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante). Damit wird gewährleistet, dass die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist zudem eine freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) für die Aufnahme eines Hinweises auf den im sonstiges Sondergebiet ansässigen Aldi-Markt bis zu einer maximalen Höhe von 7,5 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 144,5 m ü. NHN zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Weimarischen Straße darf durch diese Anlage nicht beeinträchtigt werden; daher sind auch Wechselwerbeträger im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unzulässig.



8 Anlagen

- Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda", Architektur- und Ingenieurteam Noak und Sens, Haldensleben 21.05.2012;
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda", Architektur- und Ingenieurteam Noak und Sens, Haldensleben 07.12.2011;
- Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aldi-Markt in Kölleda", Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt 06.06.2012;
- Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda", Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt 06.06.2012;
- Kompensationskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda", Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt 06.06.2012;
- Bestand und Eingriff zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda", Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt, Heiligenstadt 06.06.2012;
- Maßnahmeblätter Nr. I - XVI zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda";
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan "ALDI-Markt in Kölleda", Dipl.-Ing. (TU) Rüdiger Triller, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Erfurt Oktober 2011;
- Artenschutzrechtliche Beurteilung ALDI-Markt in Kölleda Landkreis Sömmerda / Thüringen, Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Mühlhausen 27.06.2025;
- Schallimmissionsprognose zur Errichtung und zum Betrieb eines SB-Marktes an der Weimarischen Straße in 99625 Kölleda, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast, Inhaber: Dipl.-Ing. Lothar Förster, Chemnitz 06.10.2011;
- Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Neubau ALDI-Markt in Kölleda, Weimarische Str./Gebösestr., Flur 8, Flurstück 105, Ingenieurbüro für Baugrund Jacobi, Erfurt 27.09.2011;
- Die Weimarische Straße 1A in Kölleda als Standort für einen ALDI-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Dr. Lademann und Partner, Hamburg/Dresden 04.09.2025;
- Vorhabensplanung Aldi-Markt in Kölleda, Wittig Architekten, Hof 02.05.2024;
- Ansichten und Schnitte zur Vorhabensplanung Aldi-Markt in Kölleda, Wittig Architekten, Hof 09.04.2025;