DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT

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

Stadt Kölleda
Stadtverwaltung / Bauamt
Frau Bamberg
Markt 1
99625 Kölleda

Erfurt, den 19.07.2023

Stadt Kölleda
Aufstellung eines Flächennutzungsplans der Stadt Kölleda inklusive aller Ortsteile
---
Erarbeitung einer Wohnflächenbedarfsanalyse durch Prognose & Planung
---
- **Baulückenerfassung Stand 07/2023**

Sehr geehrte Frau Bamberg,

im Rahmen der Aufstellung eines Flächennutzungsplans der Stadt Kölleda inklusive aller Ortsteile haben Sie als Stadt eine Wohnflächenbedarfsanalyse beim Büro Prognose und Planung / Herr Gutting in Auftrag gegeben. Dazu liegt ein Gutachten vom 21.02.23 vor.

Im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen der TöB zum Vorentwurf des FNP wurden seitens des Landesverwaltungsamtes und des LRA Sömmerda Einwendungen zur Methodik der Berechnung vorgenommen. Dies betraf dabei die geforderte Gesamtbetrachtung der Kernstadt inclusive aller Ortsteile bei der Bedarfsberechnung bei Abzug aller Potentialflächen in der Summe.

Baulückenkartierung – Stadt Kölleda und Ortsteile

1. Vorbemerkungen zur Verfahrensweise

Bei der Betrachtung von derzeit möglichen Neubauten für Wohngebäude in der Kernstadt und den Ortsteilen wird im Sinne der vorhandenen Baustruktur der erkennbaren Baulückenbereiche grundsätzlich von einer Einzelhausbebauung ausgegangen. Dies bedeutet konkret eine Wohnungseinheit (WE) pro Einzelhaus. Einordnungen von zusätzlichen Einliegerwohnungen in diesen Einzelhäusern sind dabei jeder Zeit möglich, werden aber nicht auf die WE-Zahl angerechnet.

Mehrfamilienhausstandorte sind an Hand der Struktur des Bestandes bzw. der Festsetzungen der B-Pläne bzw. der Planungsziele der Stadt nicht gewünscht bzw. auch nicht umsetzbar.

Bei der notwendigen Ermittlung von vorhandenen bebaubaren Baulücken in den deklarierten Innenbereichen der jeweiligen bebauten Ortslagen spielt es gemäß Vorgabe der Oberen Landesplanungsbehörde keine Rolle, ob die jeweilige Fläche derzeit zum Verkauf steht oder vom jeweiligen Eigentümer in Zukunft bebaut werden soll.

In rechtskräftigen Bebauungsplangebieten (B-Plan-Gebiete WA) sind gemäß den Festsetzungen des jeweiligen B-Plans bebaubare Flächen, die derzeit noch nicht bebaut sind, als Potentialflächen zu rechnen.

Ein Sonderfall sind rechtskräftige Bebauungsplangebiete, die noch nicht erschlossen sind und wo durch die derzeit noch fehlende Erschließung aktuell keine Bebauung möglich ist. Dabei sind in der Aufstellung möglicher Wohnbauflächen die gemäß rechtskräftigem B-Plan möglichen Baugrundstücke für die fest-

gesetzten Wohngebäude einzubeziehen. Es spielt auch keine Rolle, ob die Gemeinde eine Erschließung durch noch fehlenden Zugriff auf einzelne Grundstücke derzeit nicht durchführen kann. Maßgeblich ist die Rechtskraft des B-Planes. Dies gilt so lange, bis der B-Plan per Verfahren aufgehoben würde!

Ein Sonderfall ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Wohngebiet Bahnhofsviertel" in Kölleda. Da die gesamte Geltungsbereichsfläche komplett mit dem B-Plan neu geordnet werden soll, werden dort derzeit (im Bestand) vorhandene Baulücken nicht gezählt, da es bei einer Zählung ja zu einer doppelten Anrechnung (vorhandene Potentialflächen auf Basis Bestand / Ausweisbare Flächen mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan) käme.

2. Baulücken in den im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB

Die Erfassung der in der Ortslage vorhandenen Baulücken als Potentiale für Einfamilienhäuser erfolgte nach örtlicher Aufnahme auf Grundlage der rechtswirksamen Klarstellungssatzungen. Dabei wurde der eigentumsrechtliche Status und der Flurstückszuschnitt dieser aus planerischer Sicht theoretischen Lückenbereiche vernachlässigt und keine Rücksicht auf derzeitige Eigentümervorstellungen genommen. Die Ausweisung der Baulücken wurde daher unter der Annahme von theoretisch möglichen Grundstücksneuordnungen (Teilungen oder/und Zusammenlegungen) vorgenommen.

Die dargestellten Bauplätze in den jeweiligen bebauten Ortslagen sind daher die zum Erfassungszeitpunkt theoretisch möglichen noch aufsiedelbaren Standorte für Einzelhäuser im Sinne von Einfamilienhausstandorten, **die aktuell gemäß den Regelungen des § 34 BauGB möglich wären. Dabei mussten die vorhandenen Klarstellungssatzungen und deren Grenzen stringent beachtet werden!** Standorte für Mehrfamilienhäuser sind im Rahmen des § 34 BauGB im Innenbereich und auch in B-Plangebieten nicht vorhanden.

3. Bebaubare Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten nach § 30 BauGB

Die Erfassung der vorhandenen Baulücken in B-Plänen für Wohngebiete als noch vorhandene Potentiale für Einfamilienhäuser erfolgte nach örtlicher Aufnahme auf Grundlage vorhandener rechtswirksamer Bebauungspläne mit der Zulässigkeit von Wohnhäusern. Maßgebend sind die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes. Die dargestellten Bauplätze sind daher die **zum aktuellen Erfassungszeitpunkt 07/2023** theoretisch möglichen noch aufsiedelbaren Standorte für Einzelwohnhäuser im Sinne von Einfamilienhäusern gemäß § 30 BauGB.

4. Zusammenfassung vorhandenen Baulücken – Stand 07/2023

Ort/Ortsteil	Baulücken in der bebauten Ortslage (§34 BauGB)	Aufsiedelbare Flächen in rechtskräftigen B-Plangebieten WA
Stadt Kölleda	17	30
OT Kibitzhöhe	0	0
OT Dermsdorf	1	0
OT Beichlingen	8	2
OT Altenbeichlingen	1	0
OT Battgendorf	3	0
OT Backleben	0	0
OT Großmonra	3	0
OT Burgwenden	0	1
Summe	33	33
Gesamtanzahl	**66**	

Lutz Walther
Dr. Walther+Walther / Architekten und Stadtplaner

Anlage: Übersichtspläne Kölleda und OT (außer Kibitzhöhe)