

Stadt Kölleda



Zusammenfassende Erklärung
(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

zum

Bebauungsplan 01/08

Gewerbegebiet (GE)

„Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ in
Kölleda



Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung
3. Städtebauliche Planungsziele
4. Verfahrensverlauf
5. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan
Bebauungsplan und dessen Begründung
6. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren
- 6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- 6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 6.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
7. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommenden
Planungsmöglichkeiten

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südöstlich (außerhalb der geschlossenen Ortslage) von Kölleda, liegt auf ca. 146 m ü NHN und fällt leicht von Ost nach West. Es handelt sich um das Gelände der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft Kölleda (während der DDR-Zeit entstanden) und danach der ehemaligen Agrargenossenschaft Kölleda.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 8,23 ha und umfasst die Flurstücke 25/2, 25/6, 25/7, 25/9, 25/11, 26/2, 27/1, 31/2, 50/46, 50/50, 50/51, 50/52, 50/53, 50/59, 50/61, 50/61, 50/62, 50/74, 50/76, 50/78, 50/79, 50/82, 50/83, 50/84, 50/85, 50/86, 50/87, 50/88, 50/89 sowie Teilflächen der Flurstück 23/1, 25/5, 25/8, 25/10, 28/1, 28/2, 28/3, 31/1 (Wegeflurstück), 50/44, 50/81 und 228/50 (Wegeflurstück) in der Flur 7 der Gemarkung Kölleda.

2. Anlass und Ziel der städtebaulichen Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/08 Gewerbegebiet „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ in Kölleda soll die Art der baulichen Nutzung der Gewerbeflächen im Geltungsbereich des B-Plans geordnet und gesichert/festgeschrieben und dadurch Rechts- und Planungssicherheit für die vorhandenen und zukünftigen Bauherren/Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Die derzeitige Nutzungsstruktur im Geltungsbereich des B-Plans geht auf DDR-Zeiten zurück, wo sich hier ein Standort eines landwirtschaftlichen Großbetriebes befand. Noch heute wird der Geltungsbereich des B-Plans auf Grund des Flächenumfangs und der Gebäudegröße sowie einer Biogasanlage vom Betriebsgelände der Pflanzenproduktion Kölleda GmbH dominiert. An der westlichen und nördlichen Grenze entlang des Betriebsgeländes haben sich in angrenzenden Wirtschaftsgebäuden verschiedene private Gewerbetreibende angesiedelt.

3. Städtebauliche Planungsziele

Der Standort des Geltungsbereichs des B-Plans wurde in der Vergangenheit bauplanungsrechtlich oftmals dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet, d.h. dass hier grundsätzlich nur privilegierte Nutzungen (z.B. Landwirtschaft) zulässig sind. Insofern soll der B-Plan den bereits seit Jahren eingesetzten Entwicklungsprozess hin zu einem Gewerbegebiet aufgreifen, diesbezüglich Rechts- und Planungssicherheit schaffen und damit die zukünftige Nutzung des B-Plangebietes eindeutig regeln.

Weitere Planungsziele waren:

- Sicherung des bisherigen Bestandes
- Neuordnung der Erschließungsanlagen für bestehende und künftige Nutzer (diverse Versorgungsleitungen/Wärmeleitungen, Elektro-Unterverteilung usw.)
- Verbesserung der Wasserversorgung (einschl. Löschwasserbedarf) für den aktuellen und zukünftigen Bedarf bezüglich Qualität und Quantität – auch unter dem Aspekt, dass die vorhandene Wasserversorgung durch bestehende Brunnen weiter genutzt werden kann
- Vorbereitung eines Anschlusses an ein zentrales Abwassersystem
- Realisierung einer an den künftigen Erfordernissen ausgerichteten Verkehrserschließung
- Verlagerung des landwirtschaftlichen Verkehrs von sensiblen Nutzungen
- Schaffung einer Grundlage für die ggf. erforderliche Neuordnung des Grundbesitzes (Bodenordnung/Flächenerwerb)
- Vermeidung von Zersiedlungstendenzen außerhalb des Stadtgebietes von Kölleda.

4. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat in seiner Sitzung am 12. 03. 2008 den Beschluss zur Aufstellung des B-Plans 01/08 GE „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ in Kölleda gefasst. Zugleich wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB beschlossen. Im Ergebnis der Bauausschusssitzung am 29.04.2009 wurde das Planaufstellungsverfahren vorerst eingestellt. Die Gründe hierfür waren

- . Abgrenzung Geltungsbereich,
- . Entscheidung des Thür. Verfassungsgerichtshofes vom 21. 04. 2009,
- . Stellungnahmen des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes.

In der Stadtratssitzung am 06.06.2012 wurde die Änderung des Geltungsbereiches des B-Plans als reine Bestandsüberplanung beschlossen. Der Entwurf des B-Plans wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 27.06.2012 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentl. Belange festgelegt.

Im Zuge der Auswertung der Behördenbeteiligung mussten Probleme bei der rechtskonformen Sicherstellung der Erschließung von Trink- und Abwasser festgestellt werden, die im Ergebnis eines Abstimmungsprozesses gelöst werden konnten. In der Folge wurden zum Entwurf des B-Plans mehrfach die Öffentlichkeit und die Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt; zuletzt vom 27.07.2018 bis 30.08.2018. Durch einen festgestellten erheblichen Verfahrensfehler geriet das Aufstellungsverfahren 2018/2019 erneut ins Stocken.

Am 28.09.2021 hat die Stadt Kölleda den Planentwurf aktualisiert und mit Stand 09/2021 gebilligt und die Wiederholung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen und damit das Aufstellungsverfahren wieder in Gang gesetzt.

Am 13.12.2022 hat der Stadtrat der Stadt Kölleda die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und den vorliegenden B-Plan auf der Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Durch die bestehende Bebauung und dem hohen Grad an Versiegelung für Verkehrs-, Rangier- und Abstellflächen ist der mit dem Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt (Ausbau der südlichen Erschließung des Geltungsbereiches durch die Pflanzenproduktion Kölleda GmbH) sehr gering. So sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB: Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Straßenbauversiegelung.

Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben, die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz dokumentiert.

Im Bebauungsplan beinhaltet auf Grund des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen eine Reihe von umweltbezogenen Festsetzungen:

- Maximal zulässige Bebaubarkeit (Versiegelung) von Bodenflächen,
- Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Bäumen,
- Anlage einer Feldgehölzhecke.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich/Ersatz keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes „Gewerbepark an der Weimarischen Straße“ der Stadt Kölleda zu erwarten sind.

6. Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse im Bebauungsplanverfahren

6.1 Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB zum Entwurf erfolgte im Zeitraum vom 29.09. bis 26.10.2012; vom 22.03. bis 28.04. 2017, vom 27.07. bis 30.07.2018 und im Zeitraum vom 08.11. bis 10.12.2021. Dabei sind insgesamt 3 Stellungnahmen eingegangen.

Den Hinweisen von 2 betroffenen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich zur Verschiebung der Baugrenze auf die Grundstücksgrenze wurde gefolgt und die Baugrenze im Planteil angepasst.

Dem Hinweis zur Veränderung der Abgrenzung der Nutzungsbereiche GE und GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet) wurde gefolgt. Der Bereich des GEe wird im nördlichen Bereich des B-Planes reduziert auf die Bereiche des Hotels, der Tankstelle und der 2 Gebäude auf der nördl. gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Hinweise zur Flüchtlingsunterkunft, zur Kindereinrichtung und zur Bedürftigkeit einer Sondergenehmigung für PV-Anlagen wurden zur Kenntnis genommen.

Korrigiert wurde ein Bereich im B-Plan auf Grund eines weiteren Hinweises, um die beabsichtigte Entwicklung einer Betriebsstätte nicht zu gefährden. Auch wurden die Festlegung von Fahrrechten erweitert. Die Stadt Kölleda wird weder den Weg (FR3) noch Zufahrten auf die B85 bauen bzw. finanzieren. Dies ist vom jeweiligen Anlieger selbst mit dem Thür. Landesamt für Bau und Verkehr zu klären und die Finanzierung zu übernehmen.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Auslegungszeiträume hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden die Möglichkeit, sich zum B-Plan zu äußern; dabei gingen insgesamt 24 Stellungnahmen ein.

Die Hinweise der BEWA mbH im Auftrag des Trinkwasserzweckverbandes „Thüringer Becken“ und des Abwasserzweckverbandes „Finne“ wurden zur Kenntnis genommen und im engen Kontakt mit der BEWA abgeklärt. Im Einzelnen waren dies:

- . Die schmutzwasserseitige Erschließung des B-Plangebietes ist im Abwasserbeseitigungskonzept von 2021 enthalten.
- . Für die Schmutzwasserentsorgung ist ein zentrales Flurstück vorgesehen, das durch die Stadt Kölleda zu erwerben ist.
- . Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser sollte über einen kleinen Binnengraben zum Flutgraben außerhalb des B-Plangebietes abgeleitet werden. Dafür ist eine Rückhaltung vorzusehen, die so zu bemessen ist, dass Wassermengen, die über den Abfluss von 3,5 l/s*ha von den entwässernden Flächen hinausgehen, auf dem Grundstück (B-Plangebiet) zurückgehalten werden.

Das Umweltamt beim Landratsamt Sömmerda - Untere Wasserbehörde - hat folgende Hinweise abgegeben:

- . Im Geltungsbereich des B-Planes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt. Dem wurde im B-Plan entsprochen.
- . Gefordert wird eine zentrale Regenwasserrückhaltung mit Ableitung in den Graben zum Flutgraben. In Zusammenarbeit mit der BEWA wird die Stadt Kölleda diesen Sachverhalt auflösen.
- . Die Instandhaltungspflicht für die Kreuzungsbauwerke im Ableitungsgraben einschl. der verrohrten Abschnitte ab der Kreuzung der Weimarischen Straße für die Bauwerke sowie den Bewuchs obliegt der Stadt Kölleda. Das wurde in der Begründung mit aufgenommen.

Der Bereich Immissionsschutz beim Landratsamt Sömmerda verwies darauf, dass bei einer weiteren Ansiedelung von Gewerbe im nahen Umfeld der Biogasanlage, des BHKW oder der Gastanks aktuelle Immissionsprognosen bzw. Ausbreitungsrechnungen vorzulegen sind. Dieser Hinweis wurde in der Begründung aktualisiert.

Die untere Naturschutzbehörde des Umweltamtes beim Landratsamt Sömmerda fordert, dass die festgesetzte Kompensationsmaßnahme E1 im Rahmen der Ausführungsplanung flächengenau zu planen und auch umzusetzen ist. Die bestehende Kompensationsfläche im Bereich der Biogasanlage soll vollumfänglich erhalten bleiben. Diesem Hinweis wurde gefolgt und in der Begründung aktualisiert. Die Maßnahme ist geknüpft an die südliche Erschließung der Grundstücke (5 Grundstücke im südlichen Bereich des B-Planes sind noch nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen).

Dem Hinweis des Thür. Landesamtes für Bau und Verkehr in Bezug auf die Zufahrtsbereiche des B-Planes wurde gefolgt und eine Detaillageplanung zur baulichen Umgestaltung der Zufahrt erarbeitet, die nach Abstimmung mit dem Landesamt umgesetzt werden muss.

Die Forderungen des Thür. Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum, der vorhandenen landw. Wirtschaftsgebäude die Zuwegung vollumfänglich zu gewährleisten und bereits bekannte Erweiterungen von landw. Betrieben in den B-Plan zu integrieren, wurde zur Kenntnis genommen. Die Zuwegungssituation wird mit dem B-Plan verbessert und Erweiterungen von Betrieben des B-Planes werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Kölleda einer Klärung zugeführt.

Die Hinweise des Thür. Landesamtes für Umwelt, Bergbau u. Naturschutz zur Unterlassung der punktuellen Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser und zum Grundwasser (betonaggressive Eigenschaften) wurden in die Begründung aufgenommen.

Der Forderung des Thür. Landesverwaltungsamt (Raumordnung und Landesplanung), dass im Geltungsbereich PV-Freiflächenanlagen und Einzelhandel von den zulässigen Nutzungen auszunehmen sind, wurde zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Bereiches Luftverkehr bzgl. der Beteiligung des Ref. 540 beim Landesverwaltungsamt bei Genehmigungsverfahren bzw. für das Aufstellen von Kränen wurde in die Begründung aufgenommen.

Zur trinkwasserseitigen Erschließung wurden Hinweise vom Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ zur Absicherung der Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Hinweise für die noch zu erfolgenden Erschließungsmaßnahmen der Stadt Kölleda gegeben. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

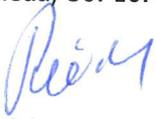
Von den benachbarten Gemeinden Großneuhausen und Kleinneuhausen wurde die Überarbeitung des Bebauungsplanes gefordert zur Aufnahme von Flächen für eine Radwegtrasse. Der Forderung zur Überarbeitung des B-Planes wurde nicht gefolgt. Begründung: Eine Wegtrasse für einen künftigen Radweg zwischen Kölleda und Buttstädt liegt noch nicht vor. Die Stadt Kölleda hat auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße eigene Flächen, die für eine Radwegtrasse geeignet sind und bis fast durchgängig bis zur Gemarkungsgrenze reichen. Damit ist nur eine Querung der B-Straße nur innerhalb der Ortslage erforderlich und zu prüfen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die geplante Radwegtrasse von Kölleda Richtung Großneuhausen bereits enthalten.

7. Planauswahl hinsichtlich anderweitiger in Betracht kommender Planungsmöglichkeiten

Gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB besteht die Pflicht, im Rahmen des Umweltberichtes unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzustellen sowie die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl anzugeben.

Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht untersucht, da mit der Planung eine bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebsstätte, die zu DDR-Zeiten entstanden ist, einer zweckmäßigen Nutzung zugeführt, die Art der baulichen Nutzung der Gewerbeflächen geordnet und gesichert und damit Rechts- und Planungssicherheit für die vorhandene und zukünftigen Bauherren/Grundstückseigentümer geschaffen wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nur die bereits bestehende Bebauung.

Kölleda, 30. 10. 2023



Riedel
Bürgermeister Stadt Kölleda

