

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1/15
der Stadt Köllda
„Markt an der Weimarischen Straße“**

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Stadtrates der Stadt Köllda in seiner Sitzung am
28.01.2015

durch das Architekturbüro Thanheiser
Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt

Stand: Januar 2016

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
0. Vorbemerkungen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	1
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1/15 „Markt an der Weimarischen Straße“	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Rahmenbedingungen der Planung und Anpassung an die Planungsziele	4
3.1. Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan	6
3.3. Landschaftsplan	6
3.4. Sonstiges	6
4. Derzeitige Situation	7
4.1. Städtebauliche Situation	7
4.2. Verkehrsanbindung	7
4.3. Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	8
4.4. Geologie, Hydrologie	8
4.5. Denkmalschutz/Archäologie	9
5. Ziele und Zwecke der Planung	9
5.1. Objektplanung/Bauweise	9
5.2. Nutzfläche	9
5.3. Verkaufsfläche	10
5.4. Sortiment	10
6. Erschließung	10
6.1. Verkehr	10
6.1.1. Verkehrsanbindung	10
6.1.2. Verkehrsaufkommen	11
6.1.3. Zahl der Stellplätze	11
6.2. Medienanschlüsse	12
6.2.1. Trinkwasser	12
6.2.2. Abwasser	12
6.2.3. Elektroenergie	13
6.2.4. Gas	13
6.2.5. Telefon	13
6.2.6. Löschwasser	13
6.3. Abfallentsorgung	13
7. Festsetzungen im Bebauungsplan	14
8. Grünflächen	15
8.1. Private Grünflächen	15
8.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	15
8.3. Sonstiges	16
9. Gewässer	16
10. Umweltverträglichkeit	16
11. Planverwirklichung	22

0. Vorbemerkungen

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)

Durch den Bebauungsplan Nr. 1/15 der Stadt Köllda „Markt an der Weimarischen Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Lebensmittelmarktes (Vollversorger) geschaffen werden, um den Bedarf der Bevölkerung der Stadt und des Einzugsbereiches auch zukünftig sicherzustellen.

Da der vorhandene Lebensmittelmarkt in vielerlei Hinsicht nicht mehr die Anforderungen an moderne Handelseinrichtungen erfüllt ist am gleichen Standort ein Ersatzneubau geplant.

Der vorhandene Markt wurde seinerzeit nach § 34 BauGB errichtet.

Nach derzeitigen gesetzlichen Vorgaben stellt die Stadt Köllda nunmehr einen Bebauungsplan auf, um die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel planungsrechtlich auszuweisen.

Die Aufstellung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen. Dies ist unter folgenden Aspekten möglich:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung des Ortes.

Anmerkung: Die Plangebietsfläche liegt in dem im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Köllda. Durch die geplante Baumaßnahme soll die Fläche weiterhin durch einen Lebensmittel-Supermarkt genutzt werden.

2. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt (gem. § 13 a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB).

Anmerkung: Die noch zu vermessende Plangebietsfläche beträgt nur rd. 8.633 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche deutlich unter dem vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

3. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, BGBl. I S. 94, geändert am 11.08.2010, BGBl. I S.1163) oder nach Landesrecht besteht.

4. Eine weitere Voraussetzung ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Anmerkung: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung bestehen nicht, da keine

- Flora-Habitat-Gebiete
 - Natura 2000-Gebiete
 - Vogelschutzgebiete
 - Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestände,
gesetzlich geschützte Biotop
 - Wasserschutzgebiete
- von der Maßnahme betroffen sind.

Aus den vorgenannten Gründen resultiert in der Folge gemäß § 13 a Abs. 2, Nummer 1, dass das Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann.

Somit ergibt sich auch keine Notwendigkeit

- zur Durchführung einer Umweltprüfung
- zur Erarbeitung eines Umweltberichtes
- zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- zu einer umfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Der § 8 Abs. 4 BauGB erlaubt die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes und enthält damit eine weitere Ausnahme vom Grundsatz der vorrangigen Flächennutzungsplanung. Voraussetzung ist, dass dringende Gründe ein Durchbrechen des Grundsatzes erforderlich erscheinen lassen sowie ferner, dass die Bebauung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Als dringende Gründe kommt u. a. die Schaffung der Voraussetzungen für gewichtige Investitionen in Frage.

Die Stadt Köllda besitzt bisher keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Zeitraum, der erforderlich wäre, um den Flächennutzungsplan bis zur Genehmigung zu bringen und erst anschließend einen Bebauungsplan aufzustellen ist für die geplante Maßnahme zu lang. Für die Realisierung des REWE-Marktes gibt es nur ein Zeitfenster von ca. 2 Jahren. Dies ist begründet durch den Zustand des bestehenden Marktes und Festlegungen im Kaufvertrag für dieses Objekt (befristete aufschiebende Wirkung des Kaufvertrages bis zur Erteilung der Genehmigung). Aus diesem Grund ist die kurzfristige Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und die Erteilung einer Baugenehmigung Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens.

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 1/15

„Markt an der Weimarischen Straße“

Am südlichen Ortsrand der Stadt Kölleda befindet sich an der B 85 ein Lebensmittel-Supermarkt.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.650 m² Verkaufsfläche wurde im Jahr 1995 durch die Firma REWE angemietet.

Für den REWE-Markt ist der reguläre Mietvertrag abgelaufen.

Durch die REWE Markt GmbH wurden seit längerer Zeit Gespräche mit dem Grundstückseigentümer geführt, um die teilweise ungünstigen Bedingungen in diesem Objekt zu verbessern. Ziel war es, einen umfassenden Umbau und eine Erweiterung des Objektes zu erreichen, bei dem die Gebäudesituation an die neue Verkaufsstrategie der Firma REWE angepasst wird. Ein weiteres wichtiges Ziel wäre die Installation einer neuen Haustechnik mit intelligenter Regelungstechnik, konsequenter Nutzung der Abwärme aus den Kälteanlagen sowie einer wesentlich verbesserten Wärmedämmung, um den Energieverbrauch wesentlich zu reduzieren.

Die Gespräche verliefen jedoch ergebnislos, da die Eigentümer die bestehende Situation nicht verändern wollten. Unter den gegebenen Umständen ist jedoch eine Weiternutzung des Objektes durch die Firma REWE so nicht möglich und die Verlängerung des Mietvertrages nicht gegeben.

Nach etlichen Gesprächen mit den Alteigentümern kam es nunmehr zu einem Verkauf des Objektes. Ziel des neuen Eigentümers, der Immobilien Hasshold GmbH ist es, in Abstimmung mit der Fa. REWE einen neuen Markt als Ersatzneubau am Standort zu errichten.

Auf Grund der Umsatzsituation des Marktes vor Ort, der räumlichen Lage in Beziehung zu anderen Orten und dem vorhandenen Potential an Kunden im Einzugsbereich möchte die REWE Markt GmbH am Standort in Kölleda weiterhin präsent bleiben.

Deshalb sind in den letzten Monaten Gespräche mit dem Investor durch Verantwortliche der Stadt Kölleda, des Landkreises Sömmerda und der Fa. REWE geführt worden. Im Ergebnis soll in Vorbereitung der geplanten Maßnahme ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da es sich bei der beabsichtigten Baumaßnahme um einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) als Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² handelt sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Errichtung geschaffen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Köllda ca. 700 m vom zentralen Bereich der Stadt entfernt und ist damit auch gut fußläufig zu erreichen.

Der Planbereich besteht aus den Grundstücken Gemarkung Köllda, Flur 8, Flurstücke 101; 102; 103; 104 und 105/1. Die Flurstücke 103; 104 und 105/1 befinden sich schon im Eigentum des Investors. Dieser beabsichtigt, das Flurstück 101 (Eigentum der Stadt Köllda) zusätzlich käuflich zu erwerben.

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt von einem Graben mit Begrünung und der Wohnbebauung an der Gebösestraße, im Norden von der Aufmündung der Schillerstraße auf die Weimarische Straße (B 85) und im Süden durch den ALDI-Markt mit den dazugehörigen Parkplätzen.

Die Fläche des Plangebietes besitzt eine Größe von rd. 8.633 m².

3. Rahmenbedingungen der Planung und Anpassung an die Planungsziele

3.1. Regionalplanung

Derzeit gültige Planungsgrundlage für dieses Vorhaben ist das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) vom 15. Mai 2014, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen (GVBl. Thüringen Nr. 6/2014 vom 04. Juli 2014).

Dieses ist am 05. Juli 2014 in Kraft getreten.

Laut LEP, Pkt. 2.6, Leitvorstellung Pkt. 2, steht: „Für alle Bevölkerungsgruppen soll die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung angemessen gewährleistet werden.“

„Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Grundzentren dient insbesondere der Sicherung der Grundversorgung in ländlich geprägten Räumen als wichtigem Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe und somit zusätzlich der Gewährleistung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Um die Grundversorgung insbesondere an Nahrungs- und Genussmitteln möglichst wohnungsnah und barrierefrei zu ermöglichen kann zudem in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion eine Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten erforderlich sein. Im Lebensmittel-Einzelhandel in Form der Vollsortimenter kann angesichts

der heute üblichen Angebotsstrukturen regelmäßig die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO überschritten werden, ohne dass dies zu den nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu missbilligenden Folgen führt. Entsprechende Betriebe sind daher bauplanungsrechtlich nicht als Einzelhandelsgroßprojekte zu behandeln und damit vermutlich auch raumordnungsrechtlich außerhalb zentraler Orte zulässig. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen benachbarter zentraler Orte sind interkommunal abgestimmte Einzelhandelskonzepte sinnvoll, insbesondere bei Betrieben mit einem dauerhaft breiten Sortimentsangebot (Lebensmittel-Vollsortimenter mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren).“ In Vorbereitung der vorliegenden Planung wurde deshalb durch die GMA Dresden eine Auswirkungsanalyse erstellt, die die örtliche und überörtliche Situation analysiert und Auswirkungen auf Handelsobjekte in Kölleda und darüber hinaus untersucht hat.

Kölleda ist im LEP Thüringen 2025 als Grundzentrum kategorisiert (s. Pkt. 2.2.11., S. 27 LEP 2025) und hat damit Versorgungsfunktionen für die Stadt und das unmittelbare Umland zu übernehmen. Deshalb ist der weitere Betrieb eines Vollsortimenters am Standort zur Sicherung der Grundversorgung sinnvoll und geboten.

Negative Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen benachbarter Orte können im Prinzip ausgeschlossen werden, da sich weder die Größe der Verkaufsfläche noch das Warenangebot signifikant verändern.

„Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebotes gelten Standorte von Einzelhandelsprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzeptes sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- und Radwegenetz eingebunden sind.“

Der Standort in Kölleda liegt in der im Zusammenhang bebauten Ortslage und kann ohne Abstriche als integriert angesehen werden. Er befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung und etwa 700 m vom Mittelpunkt des Stadtzentrums entfernt.

Die geplante Maßnahme entspricht damit den Zielen des LEP.

Ergänzend hierzu sollten auch folgende Aspekte zur Beurteilung der geplanten Baumaßnahme mit herangezogen werden:

1. die räumliche Situation und ländlich geprägte Siedlungsstruktur um die Stadt Kölleda
2. die Entfernung zum Oberzentrum Erfurt (ca. 33 km), zu den Mittelzentren Weimar (ca. 30 km) und Sömmerda (ca. 11 km)
3. die Einwohnerzahl im Einzugsbereich von Kölleda
4. die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld von Kölleda
5. die Altersstruktur der Bevölkerung in und um Kölleda (Zunahme des Anteils der älteren Bürger)

Insbesondere für diese Bevölkerungsgruppe ist eine wohnungsnaher Versorgung von grundlegender Bedeutung, da deren Mobilität mit zunehmendem Alter immer mehr eingeschränkt ist.

3.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kölleda besitzt einen Flächennutzungsplan in Aufstellung. Allerdings ist dieser bisher nicht genehmigt worden.

Ein Bebauungsplan kann aber auch aufgestellt werden, ohne dass ein genehmigter Flächennutzungsplan vorliegt.

3.3. Landschaftsplan

Für den Bereich der Stadt Kölleda gibt es einen Landschaftsplan. Für das Stadtzentrum und den bebauten Innenbereich sind im Landschaftsplan keine planerischen Vorgaben, die einer Berücksichtigung bedürfen.

3.4. Sonstiges

3.4.1. Sanierungssatzung Altstadt (Beschluss Nr. 161/1991 vom 03.07.1991)

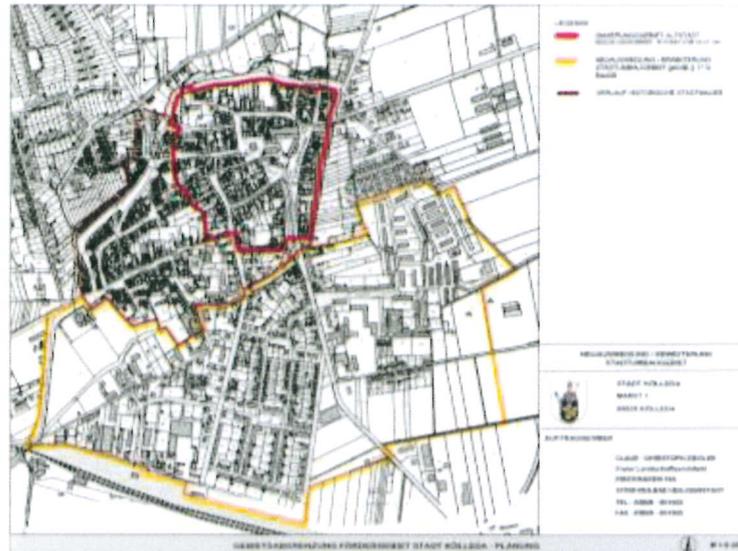
Das Sanierungsgebiet betrifft nur die unmittelbare historische Altstadt von Kölleda.

Der Planbereich liegt außerhalb des Sanierungsgebietes der Stadt.

3.4.2. Neuausweisung/Erweiterung Stadtumbaugebiet

Das gemäß § 171 b BauGB ausgewiesene Stadtumbaugebiet befindet sich südlich der Altstadt.

Der Planbereich liegt innerhalb dieses Bereiches.



4. Derzeitige Situation

4.1. Städtebauliche Situation

Der Planbereich liegt, wie bereits ausgeführt, südlich der historischen Altstadt (Stadtkern), unmittelbar an der Bundesstraße B 85. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Graben mit zum Teil Begrünung und die Wohnbebauung an der Gebösestraße. Auf der Ostseite des Plangebietes ist ein Mischgebiet mit Tankstelle und weiteren Verkaufseinrichtungen vorhanden.

Südöstlich der Tankstelle ist weitere Wohnbebauung vorgesehen. In Vorbereitung der geplanten Wohnbebauung wurde der Bebauungsplan 01/05 „Am Paradiesweg“ der Stadt Kolleda aufgestellt.

Auf der Südseite des REWE-Standortes befindet sich ein Aldi-Markt, der vor ca. zwei Jahren gebaut wurde. Für Kunden der zwei Märkte soll eine direkte Verkehrsverbindung für PKW zwischen REWE- und Aldi-Markt geschaffen werden, damit Kunden nicht von einem zum anderen Objekt über die Bundesstraße fahren müssen.

4.2. Verkehrsanbindung

PKW, LKW

Von der Bundesstraße B 85 aus erfolgt die Zufahrt zum Grundstück und dem angrenzenden Wohngebiet, das westlich des Planbereiches liegt. Hier soll eine Änderung erfolgen.

ÖPNV

Kolleda besitzt auf Grund seiner relativ geringen Größe kein Stadtbusnetz.

Die nächste öffentliche Haltestelle der Buslinie ist am Roßplatz in einer Entfernung von circa 670 m bzw. ca. 8 Gehminuten.

Der Bahnhof ist ca. 430 m Luftlinie entfernt. Von dort aus bis zum Markt beträgt die Gehwegentfernung ca. 5 – 6 Minuten.

4.3. Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Der Planbereich ist nicht im Altlastenkataster des Landkreises erfasst. Es ist davon auszugehen, dass Altlasten im Planbereich nicht vorzufinden sind.

Da Köllda im 2. Weltkrieg kaum strategische Bedeutung hatte wurde die Stadt auch nicht bombardiert. Auch von größeren Bodenkämpfen in diesem Bereich ist nichts bekannt, so dass von einer Belastung durch Kampfmittel nicht auszugehen ist.

4.4. Geologie, Hydrologie

Vom Planbereich wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Es wird in dem Bereich von tragfähigem Boden ausgegangen. Der Standort befindet sich in der Erdbebenzone 0 und außerhalb relevanter geologischer Störungen. Erdfälle oder ähnliche Erscheinungen sind am Standort und seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Im Rahmen der Erkundung wurden in gewachsenen Erdstoffen und im Grundwasser keine organoleptischen Auffälligkeiten (Verfärbung, Geruch usw.) festgestellt. Nach organoleptischer Einschätzung ist eine Einstufung des Bodens mit dem Zuordnungswert Z 0 bis Z 1 nach LAGA zu erwarten. Anzeichen für eine chemische Verunreinigung sind ebenfalls nicht gegeben. Generell kann Erdaushub am Standort bei Bedarf verwendet und wieder eingebaut werden.

Der Grundwasserhorizont liegt zwar unterhalb der Gebäudesohle bzw. der Fundamente, jedoch andererseits so hoch, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auf Grund des schlecht durchlässigen Untergrundes nur teilweise möglich ist.

Für die Verkehrsflächen kommt eine Kombination aus flächenhafter Versickerung im Bereich der Stellplätze (z. B. Ökopflaster) und eventuell lokalen Sickermulden in den Grünflächen in Frage. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen kann für Auffüllungen Verwitterungslehm und zersetztes Festgestein mit einer mittleren Durchlässigkeit von $k_F = 1 \times 10^{-6}$ m/s gerechnet werden.

Im Rahmen der Baumaßnahme sind keine großflächigen und länger andauernden Grundwasserabsenkungen erforderlich und zulässig.

4.5. Denkmalpflege/Archäologie

Im Planbereich sowie seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine gemäß Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Denkmale. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten archäologische Funde sichtbar werden sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Grundlage hierfür ist § 16 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (ThürDSchG) vom 14.04.2004.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1. Objektplanung/Bauweise

Es ist vorgesehen, mit dem Bebauungsplan Nr. 1/15 „Markt an der Weimarischen Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Vollversorger) zur Sicherung der Grundversorgung der Bürger der Stadt und des Umfeldes zu schaffen. Das im Prinzip rechteckige Gebäude soll in Massivbauweise errichtet werden und ein flach geneigtes Dach erhalten. Die Dachkonstruktion wird aus ca. 35 m langen Leimholzträgern bestehen. Diese sind so zu dimensionieren, dass auf der Dachfläche die Installation einer Photovoltaikanlage möglich ist.

Der Baukörper soll eine gut gedämmte Außenhülle aus umweltfreundlichen Materialien und Baustoffen erhalten.

Besonders anzumerken ist, dass in diesem Markt eine äußerst energieeffiziente Verbundkälteanlage mit einem intelligenten Regelungssystem vorgesehen ist, die die anfallende Abwärme aus den Kälteanlagen konsequent nutzt.

Im Objekt wird keine konventionelle Heizung eingebaut, sondern neben der Nachnutzung der Abwärme aus den Kälteanlagen kommen Luftwärmepumpen zum Einsatz. Durch ein Lichtband, das sich über die gesamte Gebäudelänge erstrecken soll, gelangt Tageslicht in den gesamten Markt, was den Einsatz von Energie zur Belichtung reduziert. Die geplante Beleuchtungsanlage (vorwiegend mit LED) kann je nach Nutzung und Lichteinfall bedarfsabhängig geregelt werden. Zusätzlich anzumerken ist, dass für das Gebäude (wie alle REWE-Märkte) zu 100 % zertifizierter Grünstrom aus regenerativen Energiequellen zum Einsatz kommt.

5.2. Nutzfläche

Die Nutzfläche des geplanten Lebensmittelmarktes beträgt ca. 2.250 m².

5.3. Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche wird maximal rd. 1.700 m² betragen und gliedert sich wie folgt:

Verkaufsfläche gesamt

davon

- Back-Shop mit Cafe, Vorkassenzone
- Obst und Gemüse
- Frischeabteilung
(Molkereiprodukte/Fleisch/Wurst/Käse/Backoff)
- Getränke
- Lebensmittel-Trockensortiment, incl. Non-Food
- Tiefkühlprodukte
- sonstige Flächen, z. B. Kassen
- Windfang

5.4. Sortiment

Gemäß § 9 Abs. 1, Nummern 1 und 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO soll das Sortiment eingeschränkt werden, um Überschneidungen mit anderen Verkaufseinrichtungen, insbesondere im Stadtkern, zu vermeiden.

Zulässig ist ein breites Kernsortiment aus Nahrungs- und Genussmitteln (Lebensmittel, Getränke, Obst und Gemüse, Fleisch, Molkereiprodukte sowie Tabakwaren). Der Anteil dieser Warengruppe sollte mindestens 75 % betragen.

Der Anteil des Randsortimentes (Nonfood, ständige Sortimente, Aktionsartikel etc.) darf einen Anteil von 25 % nicht übersteigen.

6. Erschließung

6.1. Verkehr

6.1.1. Verkehrsanbindung

Es ist vorgesehen, die vorhandene Zufahrt von der B 85 zukünftig nur für Liefer- und Kundenfahrzeuge des REWE-Marktes zu nutzen und die Durchfahrt in Richtung Gebösestraße zurückzubauen. Weiterhin ist geplant, südlich des REWE-Marktes (zwischen Aldi- und REWE-Markt) eine Durchfahrt von der Bundesstraße in Richtung Wohngebiet (Jahnplatz) für PKW zu schaffen. Diese soll für maximal 30 km/h ausgewiesen werden. Das soll durch eine Verringerung der Fahrspurbreite und eine entsprechende Beschilderung erreicht werden. Am Ende der Zufahrt in Richtung Jahnstraße wird zusätzlich durch einen Wechsel der Fahrbahnoberfläche (z. B. Kopfsteinpflaster) sichergestellt, dass die vorgeschriebene

Geschwindigkeit durch die Fahrzeuge eingehalten wird, um die Sicherheit der Passanten und Anwohner im Wohngebiet zu gewährleisten.

In der Folge dient die Gebösestraße zukünftig nur als verkehrsberuhigte Anliegerstraße; in dieser Straße wird kein Durchgangsverkehr mehr vorhanden sein. Um PKW's und Kleinbussen, z. B. den Fahrzeugen der Post, das Wenden in der Straße zu erleichtern, soll im nördlichen Bereich der Straßenbereich aufgeweitet und eine Wendemöglichkeit geschaffen werden. Für Rettungs- und Müllfahrzeuge (LKW) ist vorgesehen, eine Zufahrtmöglichkeit von der Schillerstraße in die Gebösestraße zu schaffen. Diese wird für den normalen Verkehr jedoch blockiert. Das kann z. B. durch versenkbare Poller erreicht werden.

Für die Anwohner der Gebösestraße und fußläufige Kunden aus dem nördlich und westlich gelegenen Stadtbereich ist geplant, eine direkte fußläufige Verbindung von der Gebösestraße in Richtung Parkplatz herzustellen, da eine Verlängerung des Gehweges an der Weimarischen Straße nicht vorgesehen ist.

6.1.2. Verkehrsaufkommen

Bei vergleichbaren realisierten Objekten in ländlichen Gebieten ist im Schnitt mit ca. 1.000 bis 1.200 Kunden pro Tag zu rechnen. Dies wiederum bedeutet, dass im Schnitt rd. 3.600 bis 4.000 PKW je Woche das Objekt anfahren.

Auch für die geplante Baumaßnahme ist die oben genannte Zahl als realistisch anzusetzen, da ein größerer Teil der Kunden aus den umliegenden Orten des Einzugsbereiches kommt und nur ein Teil der angrenzenden Wohngebiete der Stadt Köllda den Markt zu Fuß besucht.

Zu beachten ist, dass hierbei kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht. Durch den geplanten Ersatzneubau wird es keine signifikanten Änderungen des Einzugsbereiches und damit Anzahl der Kunden geben, da sich weder die Verkaufsfläche, noch das Sortiment stark verändert.

6.1.3. Zahl der Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind bisher 67 Stellplätze vorhanden. Die Stellflächenzahl soll auf nunmehr 80 erhöht werden, da es insbesondere vor Feiertagen z. T. Parkplatzengpässe gab.

Weiterhin werden die Breiten der Kundenparkplätze auf 3 m vergrößert, was ein besseres Ein- und Ausparken ermöglichen soll (bisher 2,50 m).

Anteilig sind auch Stellplätze für Behinderte und Mutter mit Kind vorgesehen, die eine Breite von 3,50 m erhalten.

Die Stellplätze sollen nach Möglichkeit mit Ökopflaster befestigt werden, da vorgesehen ist, das anfallende Niederschlagswasser zum Teil auf dem Grundstück zu versickern.

6.2. Medienanschlüsse

6.2.1. Trinkwasser

Am bestehenden Markt ist bereits ein Trinkwasseranschluss vorhanden. Dieser soll weiterhin auch für den Ersatzneubau genutzt werden.

Der Gebäudeanschluss muss ein Druckniveau größer als 3,5 bar besitzen. Es wird pro Tag eine Menge von max. 8 m³ Trinkwasser benötigt.

6.2.2. Abwasser

Das Grundstück ist abwassertechnisch erschlossen.

Der Anschluss der Schmutzwasserleitung erfolgt an eine der zwei in der Gebösestraße vorhandenen Mischwasserleitungen. Ggf. kann der vorhandene Anschluss des bestehenden Marktes in Richtung Gebösestraße nachgenutzt werden.

Für die Vorreinigung fetthaltiger Abwässer aus dem Fleischverkaufsbereich ist auf dem Grundstück ein Fettabscheider (NG 4) zu bauen. Das Baugrundstück wird durch eine Abwasserleitung in Verlängerung des Paradiesweges in Richtung Gebösestraße gequert.

Für die geplante Entsorgung des Niederschlagswassers ist auf Grund der verminderten Durchlässigkeit des Untergrundes nur eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück im Bereich der Parkflächen und eventuell mit Hilfe von Sickermulden möglich. Weiterhin ist ggf. eine Einleitung in den Gebösegraben gegeben. Dies jedoch nur nach Rückhaltung und Beschränkung der Abflussmenge auf 3,5 l/s x ha der Gesamtfläche. Eine Rückhaltung nach DWA-A 117 ist zu bemessen und planerisch darzustellen und der Nachweis nach DWA Merkblatt M 153 zu führen.

Für die Einleitung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Durchgängigkeit des Gebösegrabens ist zu gewährleisten bzw. herzustellen bis zur Einmündung in die Verrohrung des Gewässers II. Ordnung „Rohrbörnchen“. Die Leistungsfähigkeit des Grabens bis zur Einleitung in das verrohrte Gewässer „Rohrbörnchen“ ist für die abzuleitende Menge und die schadlose Ableitung des Notüberlaufes nachzuweisen.

Im Rahmen der Baumaßnahme darf der Gebösegraben durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder in seinem Abflussprofil verringert werden.

Maßnahmen zur Nutzung von Niederschlagswasser (z. B. der Bau von Zisternen) ist zulässig, kann jedoch bei der Bemessung der Rückhaltung nicht mit einbezogen werden.

6.2.3. Elektroenergie

Der Anschluss des neuen Gebäudes soll nach Möglichkeit an das Mittelspannungsnetz erfolgen. Wenn ein Anschluss an die vorhandene Trafostation südlich des Marktes nicht möglich ist, muss ggf. eine neue Trafostation separat für den neuen Lebensmittelmarkt errichtet werden.

Ein konkreter Standort in Nähe der bestehenden Leitungstrasse muss bei der weiteren Vorbereitung der Baumaßnahme noch abgestimmt werden.

Der Lebensmittelmarkt hat einen Leistungsbedarf von 230 kVA (Nennsicherung 3 x 315 A). Weiterhin werden 45 kVA für den Backshop benötigt (80 A). Der Anschluss des Backshops erfolgt über den EVU-Hauptanschluss, ist jedoch separat zu messen. Einen separaten Anschluss mit der gleichen Anschlussleistung erhält der Fleischereibereich im Markt.

6.2.4. Gas

Ein Anschluss ist nicht erforderlich, da der Markt über keine konventionelle Heizung verfügt.

6.2.5. Telefon

In Abstimmung mit der Telekom sollen neue Anschlüsse für den geplanten Markt geschaffen werden. Es werden zwei Telefonhauptanschlüsse als ISDN-Mehrgeräteanschluss benötigt, einer davon mit DSL.

6.2.6. Löschwasser

Für das Objekt wird eine Löschwassermenge von 96 m³ je Stunde (entspricht 1.600 l/min) für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt.

Über die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Bauantrages eine eindeutige Aussage erforderlich. Ist diese nicht aus dem öffentlichen Netz möglich, sind geeignete Maßnahmen notwendig, um den ggf. vorhandenen Fehlbedarf grundstückintern sicherzustellen (Zisterne, Löschwasserbrunnen o.ä.).

Eine beabsichtigte Grundwassererschließung ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 49 Thür. Wassergesetz anzuzeigen.

6.3. Abfallentsorgung

Im geplanten Markt fallen Abfälle und Wertstoffe an, die sortiert und der öffentlichen Entsorgungswirtschaft wieder zugeführt werden.

Dies sind insbesondere:

- Pappe, Kartonagen und Papier (gepresst)

- kompostierbarer Restmüll (z. B. schadhaftes und verdorbenes Gemüse bzw. Obst)
- Kunststoffverpackungsmaterial und Folien
- Hausmüll (kleinere Mengen)

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet

Der B-Planbereich soll als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb spricht man in der Regel dann, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Geschossfläche von 1.200 m² oder eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. In diesem Fall wird von den Genehmigungs- und Planungsbehörden zunächst vermutet, dass der Betrieb nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung hat, so dass der Betrieb nur in bestimmten Gebieten zulässig ist (Kerngebiete, bestimmte Sondergebiete).

Die Festlegung beruht auf einem Urteil vom 24. November 2005 des Bundesverwaltungsgerichtes, in dem festgestellt wurde, dass Einzelhandelsbetriebe (erst dann) großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Zuvor galt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb bereits ab ca. 700 m² Verkaufsfläche vorliegen würde. Bei dem geplanten Markt handelt sich um einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m², der der verbrauchernahen Versorgung des Ortes und des Einzugsbereiches der Stadt Köllda dient.

Gebäudehöhen und Vollgeschosse

Der geplante Lebensmittelmarkt hat im Prinzip ein Vollgeschoss. Lediglich im Bereich der Nebenräume und Technik kann eine Fläche von max. 100 m² zweigeschossig ausgeführt werden. Die Höhe des Gebäudes ist mit maximal 10 m vorgesehen. (Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der Bordstein an der B 85 in Verlängerung der Vorderkante des Marktes.)

Grundfläche/Geschossfläche

Die Grundflächenzahl ist im B-Plan mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 ausgewiesen.

Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf maximal 65,00 m betragen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen sind durch die Grenzen des räumlich festgelegten Geltungsbereiches markiert. Die Baugrenze legt zum Teil auch die Lage der neu zu vermessenden Grundstücksgrenzen, insbesondere auf der Ost- und Nordseite fest.

8. Grünflächen

Auf der Grundlage des § 18 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes ist der Flächenausgleich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und nach § 34 BauGB nicht anzuwenden.

8.1. Private Grünflächen

Im Sondergebiet sind die ausgewiesenen Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Die Freiflächen sind vorzugsweise mit Bodendeckern zu begrünen. Ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück möglich sind zwischen den Stellplatzreihen 1,50 m breite begrünete Versickerungsmulden anzulegen. Diese sind zur besseren Reinigung mit Rasen einzusäen.

An Stellen der ehemaligen Überfahrten von der Gebösestraße zum Parkplatz ist nach Rückbau der Fahrbahnen die Bepflanzung zu ergänzen.

8.2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Bäume im Planbereich werden zeichnerisch festgesetzt. An den ausgewiesenen Standorten sind als Straßenbegleitgrün einheimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen, zu sichern und dauerhaft zu pflegen.

Die ausgewiesenen Bäume sind in der Pflanzqualität H 3xv. w oB mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Mit den ausgewiesenen straßenbegleitenden Bäumen können auch die Forderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kölleda erfüllt werden (je 5 Stellplätze ein Baum).

Im Bereich der Baumpflanzungen sollte nach Möglichkeit eine Unterpflanzung mit Sträuchern vorgesehen werden.

Artenliste:

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rotdorn
Sorbus thuringiaca “Fastigiata”	Thüringische Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel

Es können auch gleichwertige, als Straßenbegleitgrün geeignete, Bäume angepflanzt werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit der Stadt Kölleda erforderlich.

8.3. Sonstiges

Im Bereich der Grünflächen sind vorzugsweise an Bäumen 5 Nistkästen anzubringen.

9. Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Der vorhandene Graben zwischen dem Baugrundstück und der Gebösestraße darf von der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

10. Analyse der Umweltverträglichkeit

Gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere folgende Aspekte des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu beachten:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Einzelnen ergeben sich zu den o. g. Punkten folgende Analyse- bzw. Auswertungsergebnisse:

zu a) Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Im Plangebiet fehlen wertbestimmende Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Konkrete Hinweise zum gegenwärtigen Vorkommen geschützter Arten in diesem Bereich liegen nicht vor.

Das Projektgebiet ist derzeit schon mit einem REWE-Markt und den dazugehörigen Kundenparkplätzen und Anlieferflächen bebaut und ohne relevante Bedeutung für Arten- und Biotopschutz.

Auf Grund der vorhandenen Überbauung und Befestigung haben die Böden ihre natürliche Produktions- und Regelungsfunktion fast vollständig eingebüßt. Der größte Teil der Flächen ist noch mit Betonpflaster befestigt. Durch die geplante Bebauung und Befestigung gibt es keine negativen Veränderungen zu der vorhandenen Situation.

Natürliche Gewässer, die beeinträchtigt werden könnten, sind im B-Planbereich nicht vorhanden.

zu b) Naturpotentiale

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgüter nach §§ 12 bis 18 ThürNatG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und besonders geschützte Biotope) vorhanden. Der Bereich liegt weder in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, noch in einem Wasserschutzgebiet.

Auch Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

zu c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Die geplante Bebauung dient dem Verkauf von Lebensmitteln. Es werden weder toxische Stoffe gehandelt, noch luftverunreinigende Immissionen erzeugt, die die Gesundheit von Menschen negativ beeinträchtigen.

Auf Grund des relativ geringen Abstandes des Parkplatzes in Richtung der Wohnbebauung an der Gebösestraße sind Auswirkungen des geplanten Marktes und dessen Stellplätze auf die benachbarten Wohngebäude nicht gänzlich auszuschließen. Hinsichtlich der durch den Kunden- und Lieferverkehr verursachten Lärmimmissionen sind Überschreitungen der Orientierungswerte bezüglich der westlich gelegenen Wohnnutzungen möglich.

Um dies zu analysieren wurde im Vorfeld eine Schallimmissionsprognose erstellt. Im Gutachten wurde festgestellt, dass die durch den Kunden- und Lieferverkehr verursachten Lärmimmissionen die Orientierungswerte (tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) bezüglich der westlich gelegenen Wohnnutzungen überschreiten können.

Um dies zu vermeiden wurde im Ergebnis folgendes festgelegt:

1. An der Westseite des Parkplatzes ist zur Abschirmung eine 2 m hohe und auf die Gesamtlänge des Parkplatzes ausgelegte Lärmschutzwand zu errichten (zwischen Bepflanzung am Gebösegraben und dem geplanten Parkplatz).
2. Der Standort der Einkaufswagen ist nach Westen zu schließen und zu überdachen (Öffnung nach Norden oder Osten).
3. Begrenzung der Öffnungszeiten des Marktes auf werktags 6.00 – 22.00 Uhr und des Bäckers sonn- und feiertags auf 7.00 – 11.00 Uhr
4. Realisierung eines Asphaltbelages als Fahrbahnbelag auf dem Parkplatz oder Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen bei Realisierung des Pflasters mit Fugen ≤ 3 mm
5. LKW-Verkehr zur Rampe (incl. Abholung Abfall) und zum Fleischer nur in der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr mit max. 7 LKE/Tag, davon zwei innerhalb der Ruhezeit
6. Belieferung des Bäckers mit Transporter nur zur Tagzeit
7. Zur Nachtzeit dürfen keinerlei Aktivitäten (außer Betrieb der technischen Einrichtungen) auf dem Gelände des Marktes stattfinden
8. Die Schalleistung der technischen Anlagen, welche zur Nachtzeit betrieben werden, ist auf die in der Schallimmissions-Prognose unter Pkt. 7.3. festgesetzten Werte zu begrenzen:
 - Verflüssiger für Kälteaggregate $L_w = 75$ dB(A)
 - Luft-Wärmepumpe $L_p = 66$ dB(A) in 5 m Abstand, Nachtabsenkung ≤ 80 dB(A)
9. Einsatz einer Wärmepumpe ohne ausgeprägte tieffrequente Geräusche

Gemäß der geplanten Konzeption soll der Durchgangsverkehr in der Gebösestraße entfallen. Südlich des Marktes ist eine Zufahrtmöglichkeit zum Wohngebiet in Verlängerung des ALDI-Parkplatzes geplant. Damit wird in der Gebösestraße zukünftig nur noch Anliegerverkehr stattfinden, was die Situation zusätzlich entspannt. Insgesamt wird sich die Situation schalltechnisch für die Anwohner in dieser Straße erheblich verbessern.

zu d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planbereich sowie seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine gem. Thüringer Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Denkmale. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können damit nahezu ausgeschlossen werden (s. auch unter Pkt. 4.5.).

zu e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen hat die vorgesehene Bebauung große Bedeutung.

So ist im geplanten Gebäude keine konventionelle Heizung mit Schornstein vorgesehen, die Temperierung erfolgt mittels Nutzung der Abwärme der Kühlaggregate und Einbau von Luft-Wärmepumpen.

Abfälle von Verpackungsmaterial werden sortiert, gepresst und dem Recyclingsystem zugeführt.

Es entstehen keine stark verunreinigten bzw. toxischen Abwässer. Die Qualität des Abwassers entspricht dem eines normalen Wohnhauses.

Fetthaltige Abwässer der Fleischvorbereitung werden mittels Fettabscheider vorgereinigt und mit den anderen Abwässern des Gebäudes in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet.

zu f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der geplante Ersatzneubau ist insbesondere deshalb geplant, um den Energieverbrauch des Marktes drastisch zu senken. Dies wird insbesondere erreicht durch:

- Nutzung des natürlichen Lichts zur Belichtung des Verkaufsraumes und eine bedarfsabhängige Steuerung der Beleuchtung
- Einsatz umweltfreundlicher Baustoffe und Materialien
- Einbau einer modernen hocheffizienten Technik mit intelligenter Steuerung für Heizung, Kühlung und Lüftung (effektive Nutzung der Abwärme der Kühlaggregate)
- Einbau von LED-Beleuchtung zur Verringerung des Stromverbrauchs und
- Einsatz von 100 Prozent zertifiziertem Grünstrom (wie bei allen REWE-Märkten)

Es ist vorgesehen, das Gebäude als Green Building zu errichten und durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) zertifizieren zu lassen.

zu g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im vorliegenden Landschaftsplan sind keine konkreten Aussagen zum Planbereich vorhanden. Aus diesem Grund können auch die Festlegungen im B-Plan den Angaben nicht widersprechen. Es gibt auch keine Widersprüche zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Planungen im Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht.

zu h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Im Plangebiet befindet sich derzeit schon ein REWE-Markt mit Nebenanlagen. In diesem Gebäude ist eine Gasheizung eingebaut.

Da die neue Bebauung keine konventionelle Heizung besitzt, sondern die benötigte Wärme aus der Abluft der Kühlanlagen und über Luftwärmepumpen bezieht, kommt es zu keiner lufthygienischen Belastung in diesem Bereich durch Immissionen aus dem Gebäude.

Die Fläche des Parkplatzes wird auch weiterhin als solcher genutzt, sodass sich diesbezüglich die Situation nicht signifikant verändert.

Insgesamt reduzieren sich die Immissionen am Standort geringfügig.

zu i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Da Belange des Umweltschutzes nicht beeinträchtigt werden sind auch Wechselwirkungen auszuschließen.

Zusammenfassung und Prognose der Umweltauswirkungen

Nach der Realisierung des Bauvorhabens ist gegenüber der gegenwärtigen Situation eine geringfügige Verbesserung zu verzeichnen.

Insbesondere ist die Lage in der Nähe des Stadtzentrums und nahe zur Wohnbebauung der Stadt von großer Bedeutung, da die Bewohner ihren Einkauf bei Bedarf auch fußläufig oder mit dem Fahrrad erledigen können.

Von einer zusätzlichen Schadstoff- und Lärmbelastung durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen, da es sich bei dem Objekt, wie bereits beschrieben, um einen Ersatzneubau handelt.

Die Belieferung ist nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Schallimmissionsmaximalwerte möglich. Schalltechnisch wird sich durch die in der Schallimmissions-Prognose ausgewiesenen und umzusetzenden Maßnahmen und die Verlagerung des Durchgangsverkehrs die Situation für die Anwohner der Gebösesstraße spürbar verbessern.

Zusammenstellung der Auswirkungen der Maßnahme gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB:

Pkt.	Negative Auswirkungen			keine	Positive Auswirkungen		
	große	mittlere	unbed.		große	mittlere	unbed.
a				X			
b				X			
c						X	
d				X			
e							X
f						X	
g				X			
h							X
i				X			

Im Ergebnis zeigt sich, dass es zu keinen gravierenden Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterung der Situation am Standort kommt.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Es ist sogar nach der geplanten Umsetzung der Maßnahme von einer, wenn auch geringen, Verbesserung der Situation am Standort auszugehen.

Ergebnis:

Nach Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung durch die Stadt Köllda ergibt sich somit keine Notwendigkeit

- zur Durchführung einer Umweltprüfung
- zur Erarbeitung eines Umweltberichtes
- zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- zu einer umfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Daraus resultiert in der Folge gemäß § 13 a Abs. 2 Nummer 1, dass das Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann.

11. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Baumaßnahme ist noch für das Jahr 2016 geplant.

Im Fortgang des B-Planverfahrens werden dann im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag Termine fixiert, die entsprechend umzusetzen sind.

Anlagen:

- Schallimmissionsprognose
- Auswirkungenanalyse