



Genehmigungsfähige Planfassung

**Bebauungsplan Nr. 01/05
Wohngebiet „Am Paradiesweg“ in Köllda
mit integrierter Grünplanung**

Begründung

Vorhabenträger: Stadt Köllda

**Planung: Ingenieurbüro Bach GmbH
Alexander-Puschkin-Promenade 12a
99706 Sondershausen
Tel. 03632 706710
e-mail: sek@ib-bach.eu**

Erstellt: Sondershausen, 11.03.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1. ZIEL UND INHALT DER PLANUNG	4
1.1 Anlass der Planung	4
1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung	5
1.3 Planungsstand	6
1.4 Planungsziel	7
1.5 Bezug auf die übergeordneten Planungen	8
1.6 Räumliche Einordnung des Planungsgebietes	9
2. GELTUNGSBEREICH.....	11
3. BESTEHENDE UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	12
4. ERSCHLIEßUNG.....	13
4.1 Verkehrsanbindung und innere Erschließung.....	13
4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet	14
5. GRÜNORDNUNG	17
6. IMMISSIONSSCHUTZ	19
7. GEOLOGIE UND BODENSCHUTZ	22
8. ABARBEITUNG ZUR EINGRIFFSGENEHMIGUNG	23
8.1 Hinweise zum Umweltbericht	23
8.2 Bestands- und Konfliktbewertung	23
8.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen.....	24
8.4 Bilanzierung von Eingriffssituation und Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	26
8.5 Maßnahmeblätter.....	29
9. FLÄCHENBILANZ	35

Anlagen

- Anlage 1** **Bebauungsstudie für den Eigenheimkomplex Paradiesweg Dezember 1978**
- Anlage 2** **Untersuchung der Wohnstandortvarianten, Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda von 1992**
- Anlage 3** **Auszug aus dem Flächennutzungsplan zur Wohnflächenbedarfsanalyse, Stand März 2013**
- Anlage 4** **Aktennotiz 19.01.2009**
- Anlage 5** **Gutachtliche Stellungnahme TÜV Nord Umweltschutz GmbH, Stand 09/2012**
- Anlage 6** **Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Lärmschutz, Stand 09/2013**
- Anlage 7** **Erwiderung zur Stellungnahme des Landratsamtes vom 13.11.2013 zur Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.13 zum Bebauungsplan Nr. 01/05 der Stadt Kölleda für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Am Paradiesweg“**
- Anlage 8** **Umweltbericht, Stand 09/2013**
- Anlage 9** **Pflanzschema aus dem Ökokonto der Stadt Kölleda**

1. Ziel und Inhalt der Planung

1.1 Anlass der Planung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann der Nachfrage nach Flächen zur Errichtung von Eigenheimen in Köllda nicht nachgekommen werden. Um den anstehenden Bedarf decken zu können und zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung soll für die Fläche „Am Paradiesweg“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach kleineren bis mittelgroßen Grundstücksflächen zur Errichtung von Eigenheimen in absehbarer Zeit befriedigen zu können, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Paradiesweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am Paradiesweg“ soll der Nachfrage nach attraktiven Wohngrundstücken gerecht werden.

Mit der Aufstellung des Entwurfes des FNP hat die Stadt bereits den Planungswillen zur Ansiedlung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dieser Fläche dargestellt. Bereits durch eine Bebauungsstudie aus dem Jahr 1978 (Anlage 1) und der Untersuchung von Wohnstandortvarianten aus dem FNP von 1992 (Anlage 2) geht das Baugebiet „Am Paradiesweg“ als geeigneter Wohnstandort hervor.

Der Flächennutzungsplan, mit dem Bearbeitungsstand von März 2012, lag bereits zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 aus.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung

Um der Nachfrage nach Wohnbaustandorten entgegen zu kommen wurden durch die Stadt Kölleda 1995 und 1996 zwei Bebauungspläne für Allgemeine Wohngebiete aufgestellt und zur Rechtsgültigkeit geführt. Der Bebauungsplan „Am alten Bahndamm“ liegt östlich der Ortslage Kölleda und umfasst eine Fläche für 95 Bauplätze, der BP „Am Unteranger“ liegt im Ortsteil Battendorf und umfasst eine Fläche für 30 Bauplätze. Aufgrund der errechneten Erschließungskosten konnte eine Erschließung beider Bebauungspläne nicht realisiert werden. Die Nachfrage von Bauplätzen außerhalb des Ortes Kölleda ist zurückgegangen, so dass sich die Stadt entschlossen hat, eine Erschließung der Bebauungspläne nicht durchzuführen.

Die als rechtskräftige Bebauungspläne beschlossenen Wohngebiete „Am alten Bahndamm“ und „Am Unteranger“ Battendorf werden aus Mangel an Erschließungsträgern und nachhaltig negativer Zerschneidung des Stadtbildes aufgehoben. Das zweistufige Verfahren der Rückplanung läuft seit September 2011, im März 2014 wird der Satzungsbeschluss zur Rückplanung gefasst.

Entsprechend der Wohnflächenbedarfsanalyse aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda (Stand 03/2013) konnte festgestellt werden, dass trotz schrumpfender Bevölkerung mehr Wohneinheiten nachgefragt werden. Bei der Ermittlung von zukünftigem Wohnflächenbedarf für die Stadt Kölleda ist festzustellen, dass in Kölleda ein Neubedarf, ein Nachhohlbedarf und ein Ersatzbedarf an Wohnungen besteht. Für bestehende Bebauungspläne bestehen kein verfügbaren Wohnbauflächenpotentiale (siehe Tabelle 15 FNP Kölleda) Somit ist für Kölleda die Neuausweisung von Wohnbauflächen begründet, da einerseits mehr Wohneinheiten für zuziehende Personen, andererseits bereits Interessenten für den Neubau von Einfamilienhäusern vorhanden sind. Am Wohnungsmarkt von Kölleda finden sich sowohl Defizite als auch Potentiale. Vor dem Hintergrund des TLS-Szenarios, aus welchem ein Leerstand von rund 5% hervorgeht und den beständigen Rückbaumaßnahmen an bisher unsanierte Wohneinheiten, ist eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen durchaus gegeben.

Die Baulücken im Stadtgebiet sind überwiegend als Gärten in Nutzung und in Privatbesitz und daher nicht verfügbar.

Die Fertigstellung an Neubauten der letzten Jahre belegen gleichfalls eine hohe Bautätigkeit und folgen dem Trend nach gesteigertem Wunsch an Privateigentum. Dies zeigt sich in Köllda durch Anfragen von ca. 18 Bauherren für den Bebauungsplan „Am Paradiesweg“.

Da die Stadt Köllda keine Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen aufweist und nur 0,30 ha an Baulücken im Innenbereich zur Verfügung stehen, ist eine zusätzliche Neuausweisung an Bauflächen begründet. Mit dem Bebauungsplan „Am Paradiesweg“ würde die Möglichkeit bestehen, Baufelder für 29 Einfamilienhäuser bereitzustellen zu können. Damit kann ein Defizit an mangelnder Bauflächenverfügbarkeit im Innenbereich ausgeglichen werden.

1.3 Planungsstand

Der Stadtrat der Stadt Köllda hat in seiner Sitzung am 15.09.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wohngebiet „Am Paradiesweg“ in Köllda gefasst.

Am 08.10.2008 fasste der Stadtrat den Auslegungs- und Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan. In der Zeit vom 17.11. bis 16.12.2008 wurde dieser gemäß § 3 Abs.1 BauGB zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden in den Entwurf Stand Oktober 2012 eingearbeitet. Ein Umweltbericht (Stand 10/2010) sowie ein Immissionsgutachten (Stand 09/2009) mit einer Ergänzung des Berichts (Stand 09/2012) wurden erstellt. Vom 02.11. bis 03.12. 2012 erfolgte die öffentliche Auslegung und Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Wohnflächenbedarfsermittlung wurde in einer separaten Unterlage von der Stadt Köllda nachgereicht (Bearbeitungsstand Dezember 2012).

Nach dem Eingang der Stellungnahmen wurden der Entwurf und die Begründung überarbeitet. Der Umweltbericht wurde geändert und eine neue Schallimmissions-

prognose erstellt (aufgrund der Veränderung der Erschließung und der Umgebung des Plangebiets).

Am 04.09.2013 wurden die Änderungen dem Bauausschuss der Stadt Kölleda vorgestellt und zugestimmt. Am 11.09.2013 wurde dem Stadtrat der geänderte Bebauungsplan, Bearbeitungsstand September 2013, zur Beschlussfassung des Auslegungs- und Billigungsbeschlusses vorgelegt. Von September bis Oktober 2013 erfolgt die erneute Trägerbeteiligung und vom 04.11. bis 06.12.2013 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Nach dem Eingang der Stellungnahmen wurden der Entwurf und die Begründung überarbeitet. Die überarbeitete Wohnflächenbedarfsanalyse (Stand 03/2013) wurde in die Begründung mit eingearbeitet. Am 30.12.2013 erfolgte eine Erwiderung zur Stellungnahme des Landrastamtes Sömmerda vom 13.11.2013 zur Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.2013 zum Bebauungsplan, erstellt vom Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster und Wolgast.

1.4 Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es die Rechtsgrundlage zur Schaffung eines attraktiven Wohngebietes zu legen, um eine Abwanderung in die Region oder in Ballungszentren entgegen zu wirken und die städtische Infrastruktur auszulasten.

Damit soll dem Leitziel des Regionalplans, dem Bevölkerungsrückgang durch die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum, entgegen zu wirken, Rechnung getragen werden. Das günstige wirtschaftliche Entwicklungspotential von Kölleda soll mit der Entwicklung von Wohnstandorten genutzt werden. Dabei steht die Besiedlung von Ortsrändern im Vordergrund, vor einer Siedlungserweiterung.

Ziel ist es mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Paradiesweg“ Wohnbauplätzen in Kölleda zur Verfügung zu stellen. Mit der Darstellung der Ortsränder, der Bau- und Gewerbeflächen soll eine inaktive Ortsrandstruktur erhalten, geschaffen oder ergänzt werden. Die städtebauliche Raumbildung des Plangebietes wird durch Festsetzungen von Baufeldern, Baulinien, Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse, differenzierten Firstrichtungen, Dachformen und Dachneigungen erreicht.

Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Das Wohngebiet „Am Paradiesweg“ steht der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen (siehe Punkt 1.4). Die erforderlichen dringenden Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Punkt 1.2, Notwendigkeit der Planaufstellung, erörtert.

1.5 Bezug auf die übergeordneten Planungen

Den Willen zur Planung eines Wohngebietes hat die Stadt im Entwurf des Flächennutzungsplanes und im Stadtentwicklungskonzept festgeschrieben.

Im Entwurf des FNP ist das überplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (Stand 03/2012). Die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus den Aussagen des Regionalplans Mittelthüringen, des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Kölleda sowie aus bereits beschlossenen Planungen der verbindlichen Bauleitplanung.

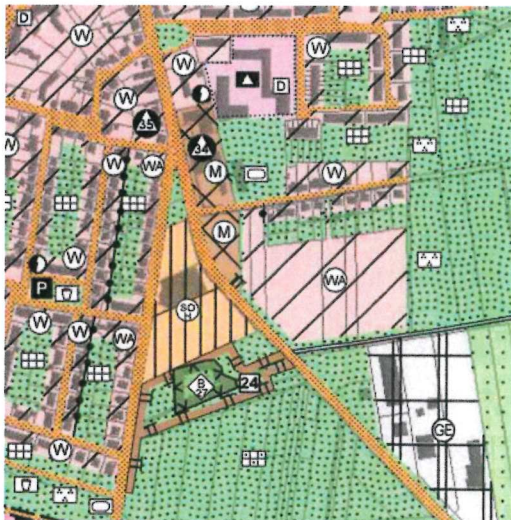


Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Kölleda

Der Regionalplan trifft textliche und zeichnerische Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung für den Gesamttraum Thüringen. Gemäß dem Regionalplan Mittelthüringen sollen im Rahmen der Siedlungsentwicklung die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt wird. Mit der Ausweisung des Wohngebietes „Am Paradiesweg“ erfolgt keine Zerschneidung des

Ortes. Mit dem Wohngebiet „Am Paradiesweg“ wird eine Lücke zwischen einem Wohn- und Gewerbestandort geschlossen. Es erfolgt somit keine Siedlungserweiterung von Ortsrändern sondern ein Lückenschluss.

Ebenso wie die kommunale Bauleitplanung ihre Ziele denen des Regionalplans anpassen muss, müssen bei der Erarbeitung des Planwerks auch die Planungen der Kommunen berücksichtigt werden.

1.6 Räumliche Einordnung des Planungsgebietes

Kölleda liegt im Landkreis Sömmerda ca. 9 km nordöstlich von Sömmerda entfernt und gehört zur Planungsregion Mittelthüringen. Die Bevölkerungszahl von Kölleda wies zum 31.12.2011 einen Stand von 5459 Einwohnern auf. Die Stadt Kölleda ist im Regionalplan Mittelthüringen als Grundzentrum im Landkreis Sömmerda ausgewiesen. In der Region Mittelthüringens nimmt die Stadt Kölleda eine zentrale wirtschaftsgeografische Lage ein und weist eine gute Infrastruktur auf.

Kölleda ist umgeben von Vorranggebieten der landwirtschaftlichen Bodennutzung, dem Gebiet östlich von Kölleda und nordöstlich von Leubingen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem wasserwirtschaftlichen Vorbehalts- und Schutzgebiet. Hochwasserüberschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete des Flutgrabens, des Frauenbaches und der übrigen Vorfluter wurden gemäß § 80 ThürWG noch nicht festgestellt.

Nahe Kölleda befinden sich noch ein Schutzgebiet mit Trockenstrukturen bei Battendorf sowie der Unterlauf der Schafau und Monna.

Durch die Bundesstraßen B 85 und B 176 mit dem Anschluss an die Bundesautobahn A 71 hat Kölleda eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz Deutschlands. Außerdem verfügt Kölleda über eine Schienenanbindung (Regional bedeutsame Straßen- und Schienenverbindung).

Aufgrund der guten infrastrukturellen Bedingungen konnten sich in Kölleda die traditionellen Wirtschaftsbereiche wie die Landwirtschaft, Handwerk, Elektrotechnik/Elektronik, Baugewerbe, Zulieferer der Bauindustrie und Metallverarbeitung auch nach 1990 weiterentwickeln. In Kölleda sind 175 kleinere und mittelständige Unter-

nehmen registriert. Zunehmende Bedeutung haben in den letzten Jahren die Zweige Elektrotechnik/Elektronik und die Metallverarbeitung erlangt. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes Kölleda/Kiebitzhöhe 1995 konnten hier zahlreiche Betriebe in der Lebensmittelbranche sowie in der Automobilindustrie angesiedelt werden.

Wichtige Arbeitgeber in Kölleda sind Hörmann Funkwerk Kölleda GmbH, Hörmann-Audifon GmbH, MDC Power GmbH, Logatec, Fromm Plastics GmbH und Randstad In-house Services Kölleda. Hörmann Funkwerk Kölleda GmbH ist heutiger Weltmarktführer in Zugfunkausrüstung und die MDC Power GmbH produziert Verbrennungsmotoren für Daimler AG.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt südöstlich der Ortslage Kölleda und erstreckt sich von der Straße „Paradiesweg“ in südliche Richtung bis an die vorhandenen Gärten. Nördlich wird das Gebiet vom Paradiesweg bzw. von den am Paradiesweg stehenden Wohnhäusern begrenzt. Westlich grenzt die Straße Weimarisches Tor und eine Mischgebietsfläche an, die derzeit durch eine Tankstelle genutzt wird. Südlich grenzen Gärten und landwirtschaftliche Flächen an, östlich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich erfasst die Flächen der Flurstücke 1/5, 1/6, 2/6, 2/16, 3/4, 3/12, 3/15, 4/17 Flur 7 der Gemarkung Kölleda. Er bildet eine Abrundung der nördlich und westlich vorhandenen Wohnbebauung. Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich außerdem eine Schule, ein Sportplatz und ein Einkaufszentrum.

Das Plangebiet des Allgemeinen Wohngebietes umfasste eine Fläche von 3,1 ha. Diese Fläche wird in 29 Grundstücke, in Verkehrs- und Grünflächen aufgeteilt.

3. Bestehende und geplante bauliche Nutzung

Derzeitig ist das gesamte Gebiet unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Von der Topographie stellt sich das Gebiet als eben dar.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 (1) BauNVO festgelegt. Zulässig sind dabei entsprechend § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise. Die Traufhöhe wird auf 4,50 m beschränkt.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen: Zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für das Baugebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Alle Mischverkehrsflächen sind in wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf Mindestbreiten gemäß der RAS beschränkt.

Die Baugrenze legt die Flächen innerhalb der Grundstücke fest, in der das Gebäude errichtet werden kann. Durch die Festlegung einiger Baulinien werden die Gebäude entlang der Erschließungsstraße städtebaulich geordnet.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Carports und Stellplätze außerhalb des Baufensters (maximale Versiegelung 25%), diese sind in wasserdurchlässigen Oberflächenmaterial auszuführen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsanbindung und innere Erschließung

Das Gebiet wird verkehrstechnisch über die sich nördlich angrenzende Straße Paradiesweg erschlossen. Von hier erfolgt die Anbindung an die B 85. Fußläufig wird ein Anschluss an den Paradiesweg und an den sich südlich angrenzenden Feldweg geschaffen.

Die Straßenführung erfolgt mit einer Erschließungsstraße zum Baugebiet (Planstraße A) die dann in eine Einbahnstraßenregelung übergeht (Planstraße B).

Die Innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die gemäß dem Wohncharakter des Gebietes mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigt“ belegt wird.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports auf den Privatgrundstücken und auf der Planstraße B berücksichtigt.

Der Aufbau der Straßen richtet sich nach den Vorgaben der Richtlinien für Anlagen von Straßen herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Zufahrtsstraßen, die Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge entsprechen den Anforderungen des § 5 ThürBO.

Planstraße A

Die Planstraße A dient der Erschließung des Wohngebietes. Sie grenzt an die vorhandene Straße Paradiesweg an. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 7,00 m angelegt, bestehend aus 5,50 m breiter Fahrbahn und beidseitig 0,75 m überfahrbarem Bankett. Die Straßenbereite entspricht einem Begebungsfall PKW / LKW.

Planstraße B

Die Planstraße B schließt als Einbahnstraße an die Planstraße A an. Für die Planstraße B ist eine Breite von 6,40 m vorgesehen. Die Breite ergibt sich aus der benötigten Fläche für die Ver- und Entsorgungsleitungen. Es erfolgt eine Ausbildung der Fahrbahn in einer Breite von 4,90 m und beidseitigen Bankett von je 0,75 m Breite.

Gehweg

Die Gehwege stellen eine Verbindung zur Umgebung des Wohngebietes dar. Sie haben eine Breite von 2,00 m. Durch die Gehwege ist eine kurze fußläufige Anbindung nördlich und südlich zu den angrenzenden Wegen und Straßen möglich. Neben der Hauptanbindung des Wohngebiets über die Planstraßen soll das Gebiet zusätzlich über weitere Wege fußläufig erreichbar sein.

4.2 Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet

Die Versorgung mit den verschiedenen Medien, Trinkwasser, Elektro, Gas, Telekom erfolgt vom Paradiesweg über die Erschließungsstraße bis zu den Grundstücken. Es besteht auch die Möglichkeit zur Nahwärmeversorgung.

Die trink- und abwassertechnische Erschließung wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Abwasserzweckverband „Finne“ bzw. dem Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ geregelt.

Die Fläche des Planungsgebietes ist im Trennsystem zu entwässern.

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserseitig wird das Gebiet durch den Trinkwasserzweckverband betreut. Derzeit ist das Gebiet trinkwasserseitig nicht erschlossen. Trinkwasserschutzgebiete sind von dem BP nicht betroffen. Die trinkwassertechnische Erschließung hat in den öffentlichen Verkehrsflächen zu erfolgen. Als Anschlusspunkt des Bebauungsplanes ist die Trinkwasserleitung DN 100 an der B 85 Ecke Paradiesweg möglich. Es ist ein Erschließungsvertrag mit dem Trinkwasserzweckverband „Finne“ abzuschließen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 über das zu errichtende Trinkwassernetz ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu untersuchen. Die Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 h, je nach Abhängigkeit der Bauart (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung), ist durch die Trinkwasserleitung abzusichern. Wenn die Löschwasserversorgung über die Trinkwasserleitung nicht abgesichert werden kann, besteht auf der privaten Grünfläche die Möglichkeit zur Errichtung eines Löschwasserbeckens.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die abwassertechnische Erschließung bindet in den sich südlich des Gebietes verlaufenden Abwasserkanal ein. Entlang der südlichen BP- Grenze verläuft ein SW-Sammler DN 200 vom Pieck-Ring bis zum Pumpwerk Gebösestraße. Mit dem Pumpwerk Gebösestraße erfolgt die Anbindung an die Verbandsleitung und damit an die Zentrale Kläranlage des AZV Finne in Großneuhäusen. Der hydraulische Nachweis erfolgt nach Absprache mit dem Abwasserzweckverband „Finne“ in der Erschließungsplanung.

Parallel zum Schmutzwasserkanal läuft ein verrohrter Vorflutgraben, der am südlichen Ende der Gebösestraße im offenen Flutgraben endet. Es ist geplant das Regenwasser der Erschließungsstraßen in einem Kanal zu fassen und nach Rückhaltung in einem Mulden-Rigolen-System in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Rückhaltung des Regenwassers der Dachentwässerung und der versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken kann durch eine Rückhaltung auf den Privatgrundstücken erfolgen bzw. über geregelte Ableitung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers sowie der Bau von Brunnen auf den Baugrundstücken sind aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zulässig.

Das verrohrte Rohrbörnchen (verrohrtes Gewässer am nördlichen Rand des Plangebietes) ist bei der hydraulischen Berechnung der Ableitung von Niederschlagswasser in der Erschließungsplanung mit zu beachten. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Sammlung und konzentrierter Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Nieder-

schlagswassers in einen Vorfluter bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, sowie die Leitungskreuzung mit Gewässern.

Elektroenergieversorgung

Die Stromerschließung erfolgt über die Anlagen der Thüringer Energienetze GmbH (TEN). Die elektrotechnische Erschließung ist mit der Erweiterung des Niederspannungsnetzes der Allgemeinen Versorgung der TEN als Voraussetzung zur Leistungsbereitstellung verbunden. In der Straße Paradiesweg befindet sich ein Niederspannungskabel, an welches angeschlossen werden kann. Die Hauptversorgungskabel im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind durch den Netzbetreiber, der TEN zu verlegen. Dazu ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Hausanschlüsse sind bei der Thüringer Energienetze GmbH zu beantragen und vertraglich zu vereinbaren.

Im Nordsüden des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen, dem Standort für eine Trafostation.

Über das Grundstück 4/17 verläuft ein außer Betrieb befindliches 10 kV Kabel. Bei Beschädigungen kann eine ölige Flüssigkeit auftreten. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf diesem Bereich ist der Technische Netzservice der e-on zu informieren.

Gasversorgung

Die Gaserschließung erfolgt ebenfalls über die Anlagen der Thüringer Energienetze GmbH. In der Straße B 85 besteht die Möglichkeit bei Bedarf das Wohngebiet an die Erdgasleitung anzuschließen. Es ist ein Erschließungsvertrag mit der TEN abzuschließen.

Telekommunikationsversorgung

Zur vollständigen bedarfsgerechten Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

5. Grünordnung

Das Grünordnungskonzept im Bebauungsplan sieht Grünflächen in privaten und öffentlichen Bereichen vor.

Öffentliche Grünflächen

Zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild wird am Rand des Geltungsbereiches ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen angelegt. Er grenzt das Gebiet von Westen nach Osten fast durchgängig ein.

Der umgrenzende Grünstreifen wird als Maßnahmefläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Für die Bepflanzung des Pflanzstreifens sind die Arten entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

Ein Teil des nördlichen Grünstreifens wird nur mit einer Rasenansaat bepflanzt, in diesem Bereich befinden sich unterirdisch Versorgungsleitungen.

Durch die Eingrünung wird eine räumliche Grenze und ein Schutzstreifen zwischen Wohngebiet und Tankstelle, Bundesstraße Gewerbegebiet und Acker geschaffen.

Die Grünflächen am Gehweg in Richtung Paradiesweg stellen ebenfalls öffentliche Grünflächen dar, die mit Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste zu versehen sind. Bei der Bepflanzung der Grünflächen entlang des Gehweges sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu beachten und von der Bepflanzung mit Gehölzen frei zu halten.

Private Grünflächen

Nördlich des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche angeordnet. Dieser unterteilt sich in eine Spielplatzfläche und in eine private Grünfläche. Die Flächen sind als Scherrasen zu begrünen.

Weitere Private Grünflächen befinden sich östlich im Wohngebiet mit der Festsetzung zur Anlage einer einfachen Rasenfläche. Sie sind die optische Weiterführung der Planstraße und dienen einer gleichmäßigen Aufteilung des Wohngebietes.

Zusätzlich sind zur Eingrünung des Gebietes Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume sind außerhalb der Maßnahmeflächen anzuordnen. Die Gehölzpflanzungen sind zu sichern und zu erhalten.

Maßnahmeflächen

Für den Bebauungsplan „Am Paradiesweg“ wurden als Ausgleich Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Die Maßnahmen sind in den Maßnahmeblättern (Siehe Punkt 8.5) beschrieben.

Die Umsetzung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erfolgt spätestens im Folgeherbst nach Realisierung der Erschließungsstraße.

Allgemeine Hinweise zur Grünordnung

Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbissschutzmanschetten bzw. der Wildschutzzaun und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.

6. Immissionsschutz

Durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Büro Halle wurden im September 2009 und 2012 Gutachtliche Stellungnahmen zu den Geräuschemissionen in der Nachbarschaft durch Straßenverkehr und Gewerbe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 01/05 Wohnbebauung „Am Paradiesweg“ Stadt Köllda angefertigt.

Mit der Änderung der Erschließung und der Verringerung der äußeren Begrünung wurde ein neues Gutachten beauftragt. Durch das Ingenieurbüro Förster & Wolgast wurde eine neue Schallimmissionsprognose erstellt.

Die darin empfohlenen Maßnahmen wurden in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes integriert.

Anhand der Ergebnisse der vorgenommenen schalltechnischen Berechnungen wurden zusammenfassende Aussagen getroffen:

1. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 /5/ zu DIN 18005 /4/ für die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ werden nach den Angaben im Punkt 5.6. der vorliegenden Schallimmissionsprognose für die Geräusquellenart „Straßenverkehr“ im mittleren und östlichen Bereich der Planfläche eingehalten und z.T. deutlich unterschritten.
2. Lediglich in der 1. (südwestlichen) Bebauungsreihe (vgl. IO 1 bis IO 5) werden die schalltechnischen Orientierungswerte an den straßenzugewandten SW-Fassaden sowie an den Seitenfassaden (NW- und SO-Fassaden) der geplanten Wohngebäude um bis zu 6 dB tags und um bis zu 5 dB nachts überschritten.
3. Insofern sollte an den SW-Fassaden sowie an den NW- und SO-Fassaden der Wohngebäude auf den Baufeldern Nr. 1 bis Nr. 5 auf die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) so weit wie möglich verzichtet werden. Für die zur Tages- oder Nachtzeit schutzbedürftigen

Räume, die an den SW-Fassaden oder an den NW- oder SO-Fassaden der Wohngebäude auf den genannten Baufeldern angeordnet werden, sind deshalb Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Einbau geeigneter Schallschutzfenster, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.

Auf die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den SW-Fassaden sowie an den NW- und SO-Fassaden der Wohngebäude auf der Fläche der Nutzungsbeschränkung sollte so weit wie möglich verzichtet werden.

Für die zur Tages- oder Nachtzeit schutzbedürftigen Räume, die an den SW-Fassaden sowie an den NW- und SO-Fassaden der Wohngebäude auf der genannten Fläche angeordnet werden, sind deshalb Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Einbau geeigneter Schallschutzfenster, ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen) vorzusehen.

Die Außenbauteile für solche Räume sind entsprechend dem in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereich gemäß Nummer 5. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden und im Zuge der konkreten Planungen nachzuweisen:

	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ gemäß DIN 4109 in dB(A)	Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 8 der DIN 409
SW-Fassade sowie NW- und SO-Fassade (Fläche Nutzungsbeschränkung))	61 bis 65	III

Hinweis:

Die genannte DIN-Norm ist beziehbar über die Beuth Verlag GmbH in 10787 Berlin und einsehbar in den DIN-Normen-Auslegestellen.

Bei den Baufelder entlang der B 85 bestehen Überschreitungen entsprechend den schalltechnischen Orientierungswerten an der straßenzugesandten Seite der geplanten Wohngebäude um bis zu 6 dB tags und um bis zu 5 dB nachts. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die

maximale Höhe der genannten Überschreitung lediglich an den straßenzugewandten SW-Fassaden der geplanten Wohngebäude erreicht werden kann. Das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster und Wolgast weist darauf hin, dass an den beiden Seitenfassaden wird jeweils die Hälfte des Verkehrsweges (Weimarische Straße, B 85) durch das entstehende Wohngebäude abgeschirmt, d.h., an beiden Seitenfassaden können im ungünstigsten Fall nur Überschreitungen von bis zu 3 dB tags und von bis zu 2 dB nachts auftreten.

In bebauten und insbesondere in dicht bebauten Gebieten (vor allem eben in städtischen Bereichen) sind kaum Standorte zu finden, an denen die anspruchsvollen „Vorsorgewerte“ für städtebaulichen Planungen, nämlich die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts durch die Verkehrsgeräusche vollständig eingehalten werden können. Insofern ist es die Regel, dass im Ergebnis der überwiegenden Anzahl von erstellten Schallimmissionsprognosen im Freistaat Thüringen (wie auch in der gesamten Bundesrepublik Deutschland) eine verbleibende Überschreitung dieser niedrigen Zielwerte festgestellt wird und im Zuge der weiteren Abwägung Vorschläge für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet werden.

Wenn angemessene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden reicht der Ermessungsspielraum wenigstens bis zu den Immissionsgrenzwerten gemäß § 2 Abs. (1) Punkt 3 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), die tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) betragen.

Die gutachtlichen Stellungnahmen sind als Anlage der Begründung beigelegt.

7. Geologie und Bodenschutz

Die Stadt Kölleda liegt regionalgeologisch im Keupergebiet. Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand, wo Gesteine bzw. deren Verwitterungsprodukte des Unteren Gipskeupers anstehen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Rohstoffsicherungsinteressen der Thüringer Landesanstalt für Geologie.

Der Grundwasserspiegel ist im Planungsgebiet bei ca. 10 – 1,30 m u GOK zu erwarten. Das Grundwasser ist stark aufgehärtet und versalzen, somit sollte bei den Bauvorhaben die Betonaggressivität des Grundwassers berücksichtigt werden.

Aufgrund der anstehenden Gesteinsfolgen sind Grundwasserstauer zu erwarten, insbesondere sollte auf eine ausreichende Drainage der Gebäude und eine dichte Ausführung der Wasserzu- und -ableitungen geachtet werden. In Gebäudenähe ist die Oberflächenversickerung zu vermeiden.

Das Planungsgebiet ist im Subrosionskataster der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie als potentiell Erdfallgebiet gekennzeichnet. Eine Versickerung in den tieferen Untergrund ist daher nicht zu empfehlen.

Belange des Biotopschutzes werden nicht berührt. Die Forderungen der Thüringer Landesanstalt für Geologie und Umwelt sind als Hinweise in die textlichen Festsetzungen integriert.

Allgemeine Hinweise:

Für das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 12 der BBodSchV vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1154), insbesondere auch die Vorsorgeanforderungen, zu beachten.

Am Standort vorhandener unbelasteter Mutterboden ist in den Bereichen, für die Eingriffe in die Oberfläche vorgesehen sind, abzutragen, gesondert von anderen Bodenarten aufzunehmen und zu lagern, wenn kein sofortiger Einsatz möglich ist. Es ist darauf zu achten, dass dabei keine Verdichtung erfolgt. Wenn möglich ist der Boden weiter zu nutzen.

8. Abarbeitung zur Eingriffsgenehmigung

8.1 Hinweise zum Umweltbericht

Zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist der Bebauungsplan aufgrund seiner Größe UVS pflichtig. Durch das Ingenieurbüro Bach GmbH wurde ein Umweltbericht, Stand September 2013, zum Bebauungsplan „Am Paradiesweg“ in Kölleda erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Entwurfes des BP.

Neben der Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile werden die wesentlichen Auswirkungen des BP auf die Umwelt erfasst. In Folge dessen erfolgt eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes sowie Maßnahmen zum Ausgleich.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes wurden in dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zur Minderung des Eingriffes entstehen an der westlichen, südwestlichen, südlichen und östlichen Grenze zum Wohngebiet Pflanzstreifen, die mit Pflanzmaßnahmen versehen sind.

Die aufgeführten Maßnahmen zum Ausgleich sind in den Maßnahmeblättern der Begründung dargestellt und im Planteil bzw. in den textlichen Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes berücksichtigt.

8.2 Bestands- und Konfliktbewertung

Das Bebauungsplangebiet ist eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche. Angrenzend befinden sich Straßenflächen, Wohnbauflächen mit Hausgärten, Flächen des Einzelhandels sowie gewerblich genutzte Flächen.

Auf dem Baugebiet ist ein allgemeines Wohngebiet geplant. In dem Wohngebiet sollen 29 Grundstücke entstehen, die durch unterschiedliche Verkehrsflächen erschlossen werden. Bei der Entwicklung des Wohnbaustandortes ist die Versiegelung von Boden durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Ein 5,00 m breiter Streifen, umgrenzend um das Plangebiet, welcher bepflanzt wird dient als Ausgleichsmaßnahme, dem Schutz vor Immissionen und als Abgrenzung des Geländes.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in die Umwelt wird im beiliegendem Umweltbericht dargestellt. Dabei wird nach den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur, Sachgüter und Landschaftsbild unterschieden.

Für die Schutzgüter Mensch, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei den Schutzgütern Boden, Landschaft, Tiere und Pflanzen liegt aufgrund der anthropogenen Vorbelastung des Planungsgebietes eine sehr geringe Beeinträchtigung vor. Für das Schutzgut Wasser liegt eine Erheblichkeit des Eingriffes durch die Flächenversiegelung vor.

8.3 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Zur Verminderung des Eingriffes wurden verschiedene Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Maßnahmen im Geltungsbereich:

- Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Bäumen auf den Privatgrundstücken vorgesehen.
- An der südlichen und westlichen Grenze werden Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB ausgewiesen. Hierfür sind einheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Durch die Pflanzung sind Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu entwickeln und dem Landschaftsbild eine positive Prägung zu geben.
- Ergänzende Bodenfunktionsbezogene Maßnahmen werden nicht durchgeführt.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Aufgrund fehlender Ausgleichsflächen wird auf weitere Maßnahmen aus dem Ökoko-
konto der Stadt Kölleda zurück gegriffen. Um die Bilanzierung der Ausgleich- und Er-
satzmaßnahmen auszugleichen wird das Ökokonto der Stadt Kölleda mit 200.368
Wertpunkten belastet. Vom Ökokonto der Stadt Kölleda werden zwei Maßnahmen
verwendet, welche die Versiegelung der Oberfläche ausgleichen können.

Die Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Kölleda befinden sich in der Gemar-
kung Dermsdorf, Flur 2, Flurstück 43/2, 1 und in der Gemarkung Battgendorf, Flur 1,
Flurstück 30/1. Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Begrünung von landwirt-
schaftlichen Wegen.

Bei der Maßnahme O 15-23 ist darauf zu achten, dass die Pflanzung nicht mit der
angrenzenden Altablagerungsfläche aus dem Altlastenkataster (Thalis Nummer
11483) in Berührung kommt. Eine Beeinträchtigung des Deponiekörpers durch die
Pflanzung ist zu vermeiden. Beim Antreffen von Müll im Zuge der Pflanzungen ist das
Landratsamt Sömmerda, Amt 14 unverzüglich zu informieren.

Die Pflanzungen der Maßnahme O 14-08 sind entlang des tatsächlich genutzten We-
ges auszuführen.

Die einzelnen Maßnahmen sind in den nachfolgenden Maßnahmeblättern darges-
tellt.

Mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen, der Randbegrünung und den Maßnahmen
aus dem Ökokonto der Stadt Kölleda, kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Maßnahmen im Geltungsbereich

Ausgleichs- und Ersatz- maßnahme	Flächengröße	Biotoptyp Bestand	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp Planung	Bedeutungs- stufe	Biotopwertzahl
Maßnahme M1	540,00 m ²	Ackerland Typ 4110	20	Feldhecke Typ 6100	40	10.800
Maßnahme M2	460,00 m ²	Ackerland Typ 4110	20	Feldhecke Typ 6100	40	9.200
Maßnahme M3	150,00 m ²	Ackerland Typ 4110	20	Feldhecke Typ 6100	30	1.500
Gewinn an Biotopwertzahl						21.500

Der errechnete Verlust an Biotopwertzahlen von **195.090** Punkten wird durch das Ökokonto der Stadt Kölleda ausgeglichen.

Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Kölleda

Ausgleichs- und Ersatz- maßnahme	Flächengröße	Biotoptyp Bestand	Bedeutungs- stufe	Biotoptyp Planung	Bedeutungs- stufe	Biotoptypwertzahl
O 14-08	4.842,00 m ²	Ackerland Typ 4110	16	Streuobstwiese Typ 65x0	40	116.208
O 15-23	4.208,00 m ²	Ackerland Typ 4110	20	Feldhecke Typ 6110	40	84.160
Gewinn an Biotopwertzahl						200.368

8.5 Maßnahmeblätter

Maßnahmenblatt		M 1
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Wohngebiet „Am Paradiesweg“ in Kölleda	
Vorhabensträger:	Stadt Kölleda	

Vermeidung	Schutz	Ausgleich	Ersatz	CEF	FCS
		X			

Bezeichnung der Maßnahme: Anlage eines locker strukturierten Pflanzgürtels		
Lage der Maßnahme: Kölleda, Gemarkung 7, Flur 1/5		
Flächengröße: 540 m ²		
Grunderwerb erforderlich	Künftiger Eigentümer	Künftige Unterhaltung
/	Stadt Kölleda	Stadt Kölleda
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /		

Begründung der Maßnahme
Auslösende Konflikte: Bau eines Allgemeinen Wohngebietes Konflikt: Überbauung von Ackerland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Notwendige Strukturen: Schaffung von prägendem Grün als Sichtschutz, Schaffung von Biotopstrukturen

Ausgangszustand der Maßnahmefläche:	Intensiv genutzter Acker
Zielkonzeption der Maßnahmefläche:	Begrünter Randstreifen

Umsetzung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme:		
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Bäumen und Sträuchern I. und II Wuchsordnung als Abgrenzung des Gebietes in Einzel und Gruppenanordnung • Pro 20 lfm sind mind. 2 Bäume II. Wuchsordnung bzw. 2 Obstbaumhochstämme oder Sträucher der Artenliste zulässig 		
Zielbiotop:	Feldhecke	
Ausgangsbiotop:	Ackerland	
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:		
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten
	X	X

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept: Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbißschutzmanschetten bzw. der Wildschutzzaun und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.
--

Maßnahmenblatt		M 2
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Wohngebiet „Am Paradiesweg“ in Kölleda	
Vorhabensträger:	Stadt Kölleda	

Vermeidung	Schutz	Ausgleich	Ersatz	CEF	FCS
		X			

Bezeichnung der Maßnahme: Anlage einer artenreichen, dichten Randeingrünung		
Lage der Maßnahme: Gemarkung Kölleda, Flur 7, Flurstück 1/5, 1/6, 2/16		
Flächengröße: 460m ²		
Grunderwerb erforderlich	Künftiger Eigentümer	Künftige Unterhaltung
/	Stadt Kölleda	Stadt Kölleda
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /		

Begründung der Maßnahme
Auslösende Konflikte: Bau eines Allgemeinen Wohngebietes
Konflikt: Überbauung von Ackerland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Notwendige Strukturen: Schaffung von prägendem Grün als Sichtschutz, Schaffung von Biotopstrukturen

Ausgangszustand der Maßnahmefläche:	Intensiv genutzter Acker
Zielkonzeption der Maßnahmefläche:	Begrünter Randstreifen

Umsetzung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme:		
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Bäumen und Sträuchern I. und II Wuchsordnung als Abgrenzung des Gebietes in Einzel und Gruppenanordnung • Pro 20 lfm sind mind. 1 Bäume II. Wuchsordnung bzw. 1 Obstbaumhochstamm oder Sträucher der Artenliste zulässig 		
Zielbiotop:	Feldhecke	
Ausgangsbiotop:	Ackerland	
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:		
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten
	X	X

Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:
Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbissschutzmanschetten bzw. der Wildschutzzaun und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.

Maßnahmenblatt		M 3
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Wohngebiet „Am Paradiesweg“ in Kölleda	
Vorhabensträger:	Stadt Kölleda	

Vermeidung	Schutz	Ausgleich	Ersatz	CEF	FCS
		X			

Bezeichnung der Maßnahme: Anlage eines Laubgebüsches		
Lage der Maßnahme: Gemarkung Kölleda, Flur 7, Flurstück 3/12, 3/15		
Flächengröße: 150 m ²		
Grunderwerb erforderlich	Künftiger Eigentümer	Künftige Unterhaltung
/	Stadt Kölleda	Stadt Kölleda
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /		

Begründung der Maßnahme
Auslösende Konflikte: Bau eines Allgemeinen Wohngebietes
Konflikt: Überbauung von Ackerland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Notwendige Strukturen: Schaffung von prägendem Grün als Sichtschutz, Schaffung von Biotopstrukturen

Ausgangszustand der Maßnahmefläche:	Intensiv genutzter Acker
Zielkonzeption der Maßnahmefläche:	Begrünter Randstreifen

Umsetzung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme:		
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Bäumen und Sträuchern I. und II Wuchsordnung als Abgrenzung des Gebietes zur Straße als Reihe • Pflanzung von 1 Hochstamm und 2 Heister gemäß Pflanzliste alle 12,00 m • Entwicklung zu einer linearen lockeren Randausbildung 		
Zielbiotop:	Feldhecke	
Ausgangsbiotop:	Ackerland	
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:		
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten
	X	X
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:		
Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbisschutzmanschetten bzw. der Wildschutzzaun und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.		

Maßnahmenblatt		O 14-08
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Wohngebiet „Am Paradiesweg“ in Kölleda	
Vorhabensträger:	Stadt Kölleda	

Vermeidung	Schutz	Ausgleich	Ersatz	CEF	FCS
		X			

Bezeichnung der Maßnahme: Anlage einer Obstbaumreihe		
Lage der Maßnahme: Gemarkung Dermsdorf, Flur 2, Flurstück 43/2, 1		
Flächengröße: 4.842 m ²		
Grunderwerb erforderlich	Künftiger Eigentümer	Künftige Unterhaltung
/	Stadt Kölleda	Stadt Kölleda
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /		
Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte: Bau eines Allgemeinen Wohngebietes		
Konflikt: Überbauung von Ackerland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		
Notwendige Strukturen: Schaffung von prägendem Grün und Biotopstrukturen		
Ausgangszustand der Maßnahmefläche: Intensiv genutzter Acker		
Zielkonzeption der Maßnahmefläche: Obstbaumreihe		
Umsetzung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme: Südlich des Weges soll ein unbefestigter, landwirtschaftlich genutzter Feldweg entstehen. Die Obstbäume sind als Hochstämme, 3 x v in Containerform oder mit Drahtballierung zu liefern. Diese sollten einen Mindestkronenansatz von 1,80m und einen Stammumfang von 12 – 14 cm aufweisen. Die Obstgehölze sind in einem Abstand von ca. 8 m zu pflanzen. Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Die Arten und Anordnung der Gehölze sind auf der Pflanzliste IV a bzw. dem Pflanzschema IV a im Anhang zu finden. Als Unternutzung soll Extensivgrünland hergestellt werden. Außerhalb des bestehenden Grassaums ist eine Saatgutmischung, RSM 8.1. (Biotopentwicklung, Variante 1) anzusäen. Arten und Anteil der Gräser und Kräuter sind im Anhang zu finden.		
Zielbiotop: Streuobstreihe		
Ausgangsbiotop: Ackerland		
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:		
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten
	X	X
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept: Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungspflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbisschutzmanschetten bzw. der Wildschutzzaun und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.		

Maßnahmenblatt		O 15-23
Projektbezeichnung:	Bebauungsplan Wohngebiet „Am Paradiesweg“ in Kölleda	
Vorhabensträger:	Stadt Kölleda	

Vermeidung	Schutz	Ausgleich	Ersatz	CEF	FCS
		X			

Bezeichnung der Maßnahme: Anlage einer Feldhecke		
Lage der Maßnahme: Gemarkung Battendorf, Flur 1, Flurstück 30/1		
Flächengröße: 4.208 m ²		
Grunderwerb erforderlich	Künftiger Eigentümer	Künftige Unterhaltung
/	Stadt Kölleda	Stadt Kölleda
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit: /		

Begründung der Maßnahme		
Auslösende Konflikte: Bau eines Allgemeinen Wohngebietes		
Konflikt: Überbauung von Ackerland; Verlust der Biotopfunktion Wasser und Boden; Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen; Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		
Notwendige Strukturen: Schaffung von prägendem Grün und Biotopstrukturen		
Ausgangszustand der Maßnahmefläche: Intensiv genutzter Acker		
Zielkonzeption der Maßnahmefläche: Feldhecke, überwiegend Sträucher		
Umsetzung der Maßnahme		
Beschreibung der Maßnahme: Südlich des bestehenden Feldweges wird eine Heckenpflanzung geplant. Die Heckenpflanzung von heimischer standortgerechter Flurgehölze ist als ein drei-reihig versetzter, frei wachsender (unge-schnitten) 4,50 m breiter Streifen vorgesehen. Die Bäume sind als Heister im Abstand von 12 m in Reihe zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Sträucher sollte 2xv im Container betragen. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt im Herbst. Die Arten entsprechen der Pflanzliste I und die Anord-nung entspricht dem Pflanzschema I a im Anhang. Es hat die Bepflanzung des tatsächlichen Weges und nicht des Katasterweges zu erfolgen.		
Zielbiotop: Feldhecke, überwiegend Büsche		
Ausgangsbiotop: Ackerland		
Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:		
vor Beginn der Bauarbeiten	Im Zuge der Bauarbeiten	nach Abschluss der Bauarbeiten
	X	X
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept: Für die Saat- und Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich einheimische Pflanzen aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Bäume sind mittels 3-fach Pfahlverankerung und gegen Wildverbiss und Verdunstung zu schützen. Für alle Pflanzungen ist gemäß DIN 18916 eine einjährige Fertigstellungs-pflege und gemäß DIN 18918 eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Verbisschutzmanschetten bzw. der Wildschutzzaun und die Pfahlverankerungen sind in regelmäßigen Abständen bezüglich ihrer Funktionstüchtigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu reparieren.		

9. Flächenbilanz

Die Flächen des Geltungsbereiches unterteilen sich wie folgt:

Gesamt:	31.102,59 m²	100,00 %
Bruttobauland:	21.751,13 m ²	69,93 %
Verkehrsfläche:	3.874,18 m ²	12,46 %
Grünflächen:	3.907,20 m ²	12,56 %
Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes:	1.156,48 m ²	3,72 %
Sonstiges:	413,59 m ²	1,33 %

Bebauungsplan 01/05 Wohngebiet „Am Paradiesweg“

Stadt Köllda

Anhang zum Bebauungsplan Stand März 2014

Inhaltsverzeichnis

1. Erwiderung zur Stellungnahme des Landratsamtes Sömmerda vom 13.11.2013 zur Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.2013 zum Bebauungsplan Nr. 01/05 der Stadt Köllda für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Am Paradiesweg“
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplans der Stadt Köllda zur Wohnflächenbedarfsanalyse, Stand 03/2013



Erwiderung

zur Stellungnahme des Landratsamtes Sömmerda vom 13.11.2013

zur Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.2013

zum Bebauungsplan Nr. 01/05 der Stadt Kölleda für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Am Paradiesweg“

1. Sachverhalt

Das Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast aus Chemnitz hatte die Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.2013 zum Bebauungsplan Nr. 01/05 der Stadt Kölleda für das geplante Allgemeine Wohngebiet „Am Paradiesweg“ erstellt. Diese wurde über den Auftraggeber bei der zuständigen Behörde, dem Landratsamt Sömmerda, zur Prüfung eingereicht.

Diese fachliche Prüfung durch das Amt 14 - Umweltamt, SG Immissionsschutz - führte zu weiterhin bestehenden Bedenken gegen den Planentwurf, die im Einzelnen wiedergegeben und zu denen entsprechende Erwiderungen formuliert werden.

2. Baufelder mit prognostizierten Überschreitungen durch Straßenverkehrslärm

Zitat:

Diese Bedenken konzentrieren sich auf die Baufelder mit prognostizierten Überschreitungen des Straßenverkehrslärms an der bestehenden Bundesstraße B 85. Diese Baufelder entsprechen den Immissionsorten (IO) 1 bis 5. In einer zukünftigen Bebauung besonders betroffen sind Fassaden, die der Bundesstraße B85 zugewandt sind. Der Vorschlag des Gutachters, schutzbedürftige Wohnnutzungen auf die Nordostseite der zu errichtenden Gebäude zu verlegen, oder wenn dies nicht möglich ist, notwendige Fenster mit erhöhten Schallschutzanforderungen (Schallschutzklasse des Fensters muss dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 genügen) einzubauen, ist grundsätzlich möglich. Damit kann jedoch nur der Innenbereich der Wohnnutzung, mit erhöhtem Kostenaufwand für die Bauherren und bei geschlossenen Fenstern, hinreichend vor Verkehrslärm geschützt werden. Die Baufelder entlang der B85 sind jedoch dauerhaft einer prognostizierten Lärmpegelüberschreitung ausgesetzt. Das heißt, dass im südwestlichen Außenbereich der Baufelder Freisitze und Hausgärten nicht empfehlenswert sind.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose wird dort unter Punkt 7.1. zunächst konstatiert, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für die Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ für die Geräuschquellenart „Straßenverkehr“ im mittleren und östlichen Bereich der Planfläche eingehalten und z.T. deutlich unterschritten werden.

Allerdings werden - insofern hat die Behörde recht - an der 1. (südwestlichen) Bebauungsreihe (vgl. IO 1 bis IO 5) die schalltechnischen Orientierungswerte an den straßenzugewandten SW-Fassaden sowie an den Seitenfassaden (NW- und SO-Fassaden) der geplanten Wohngebäude um bis zu 6 dB tags und um bis zu 5 dB nachts überschritten. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die maximale Höhe der genannten Überschreitung lediglich an den straßenzugewandten SW-Fassaden der geplanten Wohngebäude erricht werden kann, an den beiden Seitenfassaden wird jeweils die Hälfte des Verkehrsweges (Weimarische Straße, B 85) durch das entstehende Wohngebäude abgeschirmt, d.h., an den beiden Seitenfassaden können im ungünstigsten Fall nur Überschreitungen von bis zu 3 dB tags und von bis zu 2 dB nachts auftreten.

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass in bebauten und insbesondere in dicht bebauten Gebieten (vor allem eben in städtischen Bereichen wie im vorliegenden Fall in der Stadt Köllda) kaum Standorte zu finden sind, an denen die anspruchsvollen „Vorsorgewerte“ für städtebaulichen Planungen, nämlich die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 von 55 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts durch die Verkehrsgeräusche vollständig eingehalten werden können. Insofern ist es die Regel, dass im Ergebnis der überwiegenden Anzahl von erstellten Schallimmissionsprognosen im Freistaat Thüringen (wie auch in der gesamten Bundesrepublik Deutschland) eine verbleibende Überschreitung dieser niedrigen Zielwerte festgestellt wird und im Zuge der weiteren Abwägung Vorschläge für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen unterbreitet werden.

Dies lässt das Beiblatt 1 zu DIN 18005 (vgl. dort Punkt 1.2.) ausdrücklich zu.

Zitate:

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Zu beachten ist in jedem Falle aber die Höhe der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, die nicht jede beliebige Größe erreichen soll und darf.

Die Stadt Kölleda hat als Träger des Vorhabens hierzu aber einen erheblichen Ermessensspielraum, d.h., im Falle von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch die vorhandenen bzw. prognostischen Straßenverkehrsräusche kann das Vorhaben durchaus weiter verfolgt werden, wenn angemessene Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Dieser Ermessensspielraum reicht wenigstens bis zu den **Immissionsgrenzwerten gemäß § 2 Abs. (1) Punkt 3 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), die tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) betragen.**

Diese Grenzwerte sehen eine Reihe von Städten und Gemeinden - insbesondere auch im Freistaat Thüringen (z.B. die Stadt Erfurt) - als eine erste Schwelle an, die nicht überschritten werden sollte.

Wenn der Lärmbewertung der auf das B-Plan-Gebiet Nr. 01/05, das geplante Wohngebiet „Am Paradiesweg“, einwirkenden Straßenverkehrsräusche diese Grenzwerte zugrunde gelegt werden, ist festzuhalten, dass diese Werte an den straßenzugewandten Fassaden der 1. (südwestlichen) Bebauungsreihe (vgl. IO 1 bis IO 5) um immerhin 3 dB im Tageszeitraum unterschritten werden und im Nachtzeitraum um immerhin 4 dB.

An den beiden Seitenfassaden der dort entstehenden Wohngebäude werden aufgrund der beschriebenen Abschirmwirkungen durch das eigene Gebäude die Grenzwerte im Tageszeitraum um sogar 6 dB und im Nachtzeitraum um 7 dB unterschritten.

Mit der Festsetzung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Juni 1990 wurde im Übrigen erstmalig der Begriff der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ definiert. Wenn also in Mischgebieten, in denen Wohnnutzungen ausdrücklich zulässig sind, erst jenseits der genannten Grenzwerte mit „schädlichen Umwelteinwirkungen“ gerechnet werden muss, kann mit der im vorliegenden Fall nachgewiesenen Unterschreitung dieser Werte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts um wenigstens 3 bis 7 dB an den ungünstigsten der geplanten Wohngebäude im B-Plan „Am Paradiesweg“ (vgl. IO 1 bis IO 5) durch das Landratsamt nicht konstatiert werden:

Zitat:

Auf diesen Baufeldern kann ein gesundes ungestörtes Wohnen unserer Auffassung nach nicht gewährleistet werden.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005 sieht für derartige Konstellationen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor, die im Rahmen der Schallimmissionsprognose im Einzelnen beschrieben und festgelegt sind. Diese müssen selbstverständlich in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan übernommen werden. Dazu wurde unter Punkt 7.1. der Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.2013 ein ausformulierter Textvorschlag unterbreitet.

Das Landratsamt bestätigt eine solche Verfahrensweise zwar als „grundsätzlich möglich“, kommt aber im Ergebnis seiner Stellungnahme zu einer nicht nachvollziehbaren Ablehnung des Vorhabens in der beantragten Form.

3. Ausweisung einer privaten Spiel- und Erholungsfläche

Der über die Jahre deutlich geräuschintensivere Betrieb der Shell-Tankstelle, die unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet grenzt, verursacht im unmittelbaren Umfeld (am bestehenden Wohnhaus „Paradiesweg 13“ und an der NW-Ecke des Plangebietes) gegenüber der ursprünglichen Schallimmissionsprognose vom 25.09.2012, die vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG (Büro Halle/Saale) erstellt wurde, um ca. 5 dB höhere anteilige Beurteilungspegel.

Insofern wurde vom Vorhabenträger auf die 4 nordwestlichsten Wohnbaufelder verzichtet und an diese Stelle des Plangebietes eine „Private Spiel- und Erholungsfläche“ eingeordnet.

Damit ist das schalltechnische Problem hinsichtlich der Tankstellengeräusche zwar beseitigt, das Landratsamt meldete aber mit seiner Stellungnahme Bedenken zumindest hinsichtlich der Erholungsfunktion dieser Teilfläche des Plangebietes an.

Zitat:

Zu den Flächen sonstiger Nutzung (nach DIN 18005) gehört auch die ausgewiesene private Spiel und Erholungsfläche. Es ist nicht nachvollziehbar, dass man eine Fläche mit dieser Nutzungsbezeichnung in die unmittelbare Nachbarschaft einer prosperierenden Tankstelle mit angeschlossenem Servicebereich (Waschen, Saugen etc.) ausweisen kann. Erholung wird man in dieser Nachbarschaft nicht finden.

Zum einen ergibt sich aus den Ausführungen im vorangegangenen Anstrich (2), dass im Bereich dieser ausgewiesenen Fläche der Immissionsgrenzwert von tags 64 dB(A) gemäß § 2 Abs. (1) Punkt 3 der 16. BImSchV für die Gebietskategorie „Mischgebiet“ durch die von der Weimarer Straße (B 85) einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche nicht überschritten wird, und zum anderen ergibt sich aus den Ausführungen unter Punkt 7.2. der Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.2013, dass auch der Immissionsrichtwert von IRW = 60 dB(A) gemäß Nummer 6.1. c) der TA Lärm für die Gebietskategorie „Mischgebiet“ durch die von der Shell-Tankstelle einwirkenden Geräusche nicht überschritten sein wird.

Insofern sind zwar zumindest keine „schädlichen Umwelteinwirkungen“ im Sinne der immissionschutzrechtlichen Vorschriften zu konstatieren, dennoch kann der Behörde insoweit gefolgt werden, dass sich diese Fläche nicht von vornherein als „Erholungsfläche“ anbietet.

Eine Nutzung als Kinderspielplatz erscheint hingegen als durchaus sinnvoll, weil a) die von außen einwirkenden Immissionen ein noch vertretbares Maß aufweisen und b) auch der Umstand Beachtung finden muss, dass die Kinder selbst erhebliche Geräusche erzeugen bzw. erzeugen können, die weiter über das beschriebene Maß der Straßenverkehrsgeräusche und der Geräusche der Shell-Tankstelle hinausgehen können.

Auch wenn nach den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben die Geräusche von spielenden Kindern hingenommen werden müssen, bedeutet das nicht, dass jedwede Fläche innerhalb eines Wohngebietes einer solchen Nutzung zugeführt werden kann. Auch hier gilt selbstverständlich das Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß § 22 (1) BImSchG.

Die Wahl des Standortes des Kinderspielplatzes an der Stelle der 4 nordwestlichsten Baufelder, die zwischenzeitlich aufgegeben worden sind, d.h., zwischen den geräuscherzeugenden Nutzungen

(Straße und Gewerbe) und den schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiet „Am Paradiesweg“) kann insofern als durchaus sinnvoll bezeichnet werden.

Der Sachverständige empfiehlt allerdings, die Bezeichnung der Fläche in „Private Spielfläche“ zu ändern, weil diese Fläche die Erwartungen, die mit einer „Erholungsfläche“ im Allgemeinen verbunden werden, nicht wirklich erfüllen kann.

(4) Zusammenfassung

Mit den Ausführungen in den vorangegangenen Anstrichen wurde nachgewiesen, dass die Kritik des Landratsamtes Sömmerda an der Schallimmissionsprognose Nr. 19513 vom 04.09.2013 zum Bebauungsplan Nr. 01/05 für das Wohngebiet „Am Paradiesweg“ der Stadt Kölleda und die erhobenen Bedenken gegen den Planentwurf unberechtigt sind.

Insbesondere die Forderung im Fazit der Stellungnahme des Landratsamtes Sömmerda

Zitat:

Die Baufelder des Bebauungsplanes sollten so neu geordnet werden, dass die durch den Straßenverkehrslärm prognostizierten Lärmpegelüberschreitungen an keinem Baufeld mehr nachweisbar sind.

lässt sich so nicht aufrecht erhalten.

Der Hinweis im Fazit der Stellungnahme des Landratsamtes Sömmerda

Zitat:

Die Ausweisung einer Spiel und Erholungsfläche ist zu überdenken.

sollte allerdings insoweit Beachtung finden, dass anstatt einer „Privaten Spiel- und Erholungsfläche“ im neuen Planentwurf nur noch eine „Private Spielfläche“ ausgewiesen wird.

Der Sachverständige geht davon aus, dass insbesondere unter Beachtung der in der hier vorliegenden Erwiderung vorgetragenen Gesichtspunkte - zumindest aus schalltechnischer Sicht - eine Zustimmung zum Vorhaben erfolgen kann. Dass die Behörde die Umsetzung der vom Sachverständigen empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen infolge der benannten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Straßenverkehrsrgeräusche auf den südwestlichsten 5 Baufeldern und die Übernahme des ausformulierter Textvorschlages unter Punkt 7.1. der Schallimmissionsprognose in den neuen Planentwurf fordert, sollte als selbstverständlich seitens des Investors akzeptiert werden.

Chemnitz, 20.12.2013

Dipl.-Ing. L. Förster

