Stadt Kahla

Bebauungsplan

„Unter dem Aschborn“

Begründung - Entwurf

für das Gebiet	Flurstück 1222, 1228/25 Am Aschborn / Greudaer Weg Gemarkung Kahla, Flur 4
erarbeitet durch	**quaas-stadtplaner** Marktstraße 14 (Hof) 99423 Weimar Telefon: 03643 / 494921 Telefax: 03643 / 494931 Email: buero@quaas-stadtplaner.de Dipl.-Ing. I. Quaas, Dipl.-Ing. J. Richter
Stand	25.05.2021

INHALT

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN 3
1.1. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS 3
1.2. GELTUNGSBEREICH 3
1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
1.4. PLANVERFAHREN 7
1.5. BESTANDSDARSTELLUNG 8
1.6. PLANUNG 10
1.7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN 11
2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN 12
2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 12
2.2. Bauordungsrechtliche Festsetzungen 15
3. KOSTEN 15
4. FLÄCHENBILANZ 16

ANLAGEN:

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des geplanten Wohnbaustandorts „Unter dem Aschborn“ in 07768 Kahla, 2074-19-AA-21-PB001 vom 30.04.2021

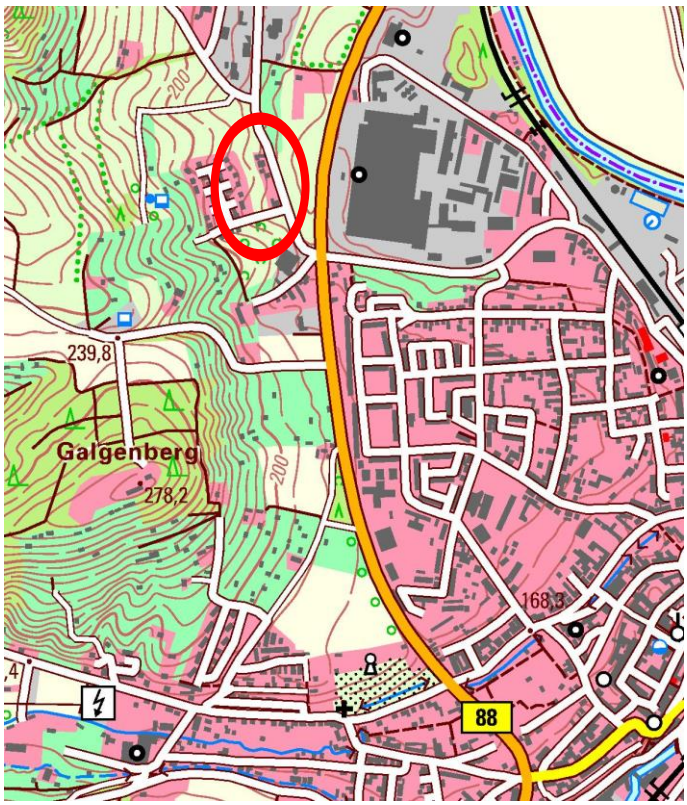
1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1.1. PLANUNGSANLASS, PLANUNGSERFORDERNIS

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Stadt Kahla, Wohnbauland zur Deckung von Nachfragen für den Einfamilienhausbau bereitstellen zu können. Für eine solche Bebauung stehen in Kahla derzeit lediglich innerstädtische Baulücken zur Verfügung. Wohnbauflächenpotentiale für Einfamilienhausbebauung in ausgewiesenen Bebauungsplänen sind nahezu vollständig ausgelastet.

Das Plangebiet ist bisher als Teil einer ehemaligen und heute nicht mehr existenten Hochspannungstrasse von einer - im Umfeld realisierten - Wohnbebauung freigehalten worden und daher auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es ist derzeit ungenutzt. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP 2025) Grundsatz 2.4.2 soll sich die „… Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke […] am gemeindebezogenen Bedarf orientieren und dem Prinzip „Nachnutzung vor Flächenneuinanspruchnahme“ folgen.“ (Quelle: LEP 2025 S. 35) Dies ist bei dem Plangebiet auch insofern gegeben, dass die angrenzenden Bebauungsplangebiete „Am Aschborn“ und „Am Greudaer Weg“ nahezu ausgelastet sind und eine anderweitige, beispielsweise landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der umgebenden Wohnbebauung nicht sinnvoll ist.
Das beabsichtigte Vorhaben ist nach §34 BauGB nicht umsetzbar, da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt. Um die planerischen und rechtlichen Voraussetzungen für das kleine Baugebiet zu schaffen, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Als Planungsinstrument wird der §13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gewählt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes wird dabei durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

1.2. GELTUNGSBEREICH



Übersichtsplan (DTK 25, Quelle: Geoportal-Th.de)

Darstellung Geltungsbereich, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unter dem Aschborn“ liegt in der Gemarkung Kahla, Flur 4 und umfasst die Flurstücke 1222 und 1228/25. (Das Flurstück 1228/25 wurde erst im Verfahrensverlauf aus der

Verkehrsfläche „Am Aschborn“ (Flurstück 1228/26) herausgelöst und dem Geltungsbereich zugeschlagen, um diese minimale und nicht von der Verkehrsfläche belegte Restfläche der Wohnbaufläche zuzuordnen.)

Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca. 0,446 ha.

1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.3.1. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß §1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Planungsinstrumente der Raumordnung sind das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (GVBl. Für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 vom 04.07.2014) und der Regionalplan Ostthüringen (Stand 2012).

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025

Laut LEP 2025 befindet sich die Stadt Kahla im „innerthüringer Zentralraum“ und somit in einem Raum mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen. Gemäß Grundsatz 1.1.2 soll der „innerthüringer Zentralraum“ „…als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum im nationalen und europäischen Wettbewerb gestärkt werden und so seine Funktion als Wachstumsmotor und Impulsgeber für angrenzende Räume bzw. für ganz Thüringen ausbauen.“ (Quelle: LEP S. 11). Die Stadt Kahla verfügt somit über gute Entwicklungschancen, wobei die räumliche Nähe zum Oberzentrum Jena eine wesentliche Rolle spielt.

„Die Siedlungsentwicklung in Thüringen soll sich am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.“ (Quelle: LEP Grundsatz 2.4.1 S. 35) Demnach soll die Siedlungstätigkeit räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur ausgerichtet werden. Das Plangebiet ist nahezu vollständig von Wohnbebauung umgeben – die bisherige Freihaltung ist einzig in der Hochspannungstrasse begründet. Es stellt somit infrastrukturell eine sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Regionalplan Ostthüringen (RP-OT 2012)

Der Regionalplan Ostthüringen 2012 und auch der vorliegende Entwurf zur Fortschreibung des RP-OT (11/2018) definiert Kahla als Grundzentrum. (Die Bestimmung der Grundzentren im Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 erfolgt gesondert durch eine nachfolgende Änderung. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Grundzentren in den Regionalplänen fort.) Grundzentren dienen als Konzentrationspunkte für die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln. Kahla soll somit einen Schwerpunkt des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Lebens für den Nahbereich mit den umliegenden Gemeinden bilden. Zur Erhaltung und zur Stärkung sind in den Grundzentren bei nachgewiesenem Bedarf auch Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Das Angebot von Wohnbauflächen wird als wichtiger Standortfaktor gerade auch durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Jena gesehen.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Unter dem Aschborn“ stimmen somit grundsätzlich mit den übergeordneten Zielen der Regional- und Landesplanung überein.

1.3.2. Flächennutzungsplan, Entwicklungsgebot gem. §8 Abs. 2 BauGB

Bebauungspläne sind gem. §8 Abs. 2 BauGB stets aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Kahla verfügt über einen vorläufigen Flächennutzungsplan aus den 90er Jahren, der bislang jedoch noch nicht bestätigt wurde. Das Plangebiet wird darin auf Grund der vorab bereits erläuterten Trassenfreihaltung für eine (zwischenzeitlich rückgebaute) Hochspannungstrasse als Grünfläche dargestellt.

Der Stadtrat Kahla hat am 05.09.2019 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans beschlossen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025 als wichtige Grundlage der Darstellungen des FNP weist die Fläche des Plangebiets als Fläche zur „Neubebauung von freien Grundstücken mit Einfamilienhäusern“ aus.

Vor dem Flächennutzungsplan kann ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden, wenn dringende Gründe die vorzeitige Planung erfordern und die Planung der gesamtgemeindlichen städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Dringende Gründe für eine vorzeitige Planung liegen insofern vor, als bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025 festgestellt wurde, dass die Wohnbauaktivität in Kahla seit Jahren stagniert und fehlende verfügbare Bauflächen für Ein- oder Zweifamilienhäuser eine mögliche Ursache für die geringe Neubautätigkeit sein kann. „… Nach Aussagen der Stadt und der ansässigen Wohnungsunternehmen ist jedoch Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauland von jungen Familien, Familien mittleren Alters sowie Studenten oder Absolventen aus der Jenaer Region offensichtlich vorhanden … Diese Nachfrage kann bislang nicht bedient werden, weil entsprechende Angebote sowohl im Mietwohnungsbestand der Wohnungswirtschaft als auch im Hinblick auf freies Bauland nicht oder in nicht ausreichendem Maß zur Verfügung stehen …“ (Quelle: INSEK, S. 32).

Um einer anhaltenden Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen, ist – neben der Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen im Bestand (Baulücken) oder für Mietwohnungsbau – auch die Vorhaltung von Flächen für den Einfamilienhausbau erforderlich.

Seit längerem verzeichnet die Stadt Kahla eine steigende Nachfrage an Wohnraum und Wohnbauflächen. Hierzu werden von vielen Interessenten Anfragen an die Gemeindeverwaltung, insbesondere hinsichtlich verfügbarer Baugrundstücke und Wohnungsleerständen, herangetragen. Die Stadtverwaltung hat pro Woche ca. 2 direkte Anfragen von Baulandsuchenden für die Gemarkungsgebiete Kahla und Löbschütz. Überwiegend wird hierbei aufgrund der besseren Anpassungsmöglichkeit an die eigenen Bedürfnisse der Neubau gegenüber einer Sanierung im Bestand geschätzt. Die Nachfrage von Bauwilligen nach verfügbaren Bauflächen übersteigt das Interesse gegenüber der Verfügbarkeit von Leerständen zur Sanierung deutlich.

Der heutige Gebäude- / Wohnungsleerstand in Kahla beträgt auf gesamtstädtischer Ebene ca. 7 %. Höher ist der Leerstand innerhalb des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt“. Der vergleichsweise hohe Leerstand im Sanierungsgebiet ist vor allem auf den teils desolaten Bauzustand vieler historischer Gebäude zurückzuführen. Es ist jedoch hier über die Jahre im Gebäudebestand eine kontinuierliche Bautätigkeit festzustellen.

Über Bebauungspläne planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen innerhalb der Stadt Kahla (z.B. Bebauungsplan „Am Aschborn“, „Greudaer Weg“ u.a.) sind belegt und bieten keine freien Flächenreserven. Private Baulücken innerhalb des Stadtgefüges, die voll erschlossen sind und sofort bebaut werden könnten, werden seit Jahrzehnten von den Eigentümern dem Grundstücksmarkt kaum zur Verfügung gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb der nächsten Jahre nur ein geringer Teil dieser Grundstücke für eine Bebauung zu Verfügung stehen wird.

Vorgenannte Gründe veranlassten die Stadt Kahla zur Aufstellung dieses Bebauungsplans. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über das Einleiten des Bebauungsplanverfahrens „Unter dem Aschborn“ vom 22.11.2018 brachte ein reges Interesse an der Sicherung von Bauplätzen hervor. Der Umfang der Planung bleibt mit ca. 5-8 Bauplätzen im Rahmen einer für die Stadt Kahla angemessenen Größenordnung der Wohnbaulandentwicklung.

Die Fläche des Plangebiets ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025 als einzige Fläche in der Stadt als Fläche zur „Neubebauung von freien Grundstücken mit Einfamilienhäusern“ ausgewiesen. Die Darstellung bestätigt, dass keine günstigeren Standortalternativen zur Unterbringung des Wohnbauflächenbedarfs vorliegen und die Planung mit der gesamtgemeindlichen Entwicklung übereinstimmt. „Übergeordnetes Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Funktion der Stadt Kahla als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt sowie als Wohnort und Beschäftigungsort zu stärken und die Zukunftsfähigkeit sowie Attraktivität der Stadt für alle Generationen weiter auszubauen und zu steigern. Dabei muss sich die Stadt mit der zunehmenden Ausdifferenzierung der individuellen Lebensstile der in ihr lebenden Menschen auseinandersetzen und entsprechende Angebote schaffen.“ (Quelle: INSEK, S. 15)

Bei dem Plangebiet „Unter dem Aschborn“ handelt es sich um die Überplanung einer Außenbereichsfläche (ehemalige Hochspannungstrasse), die sich direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und

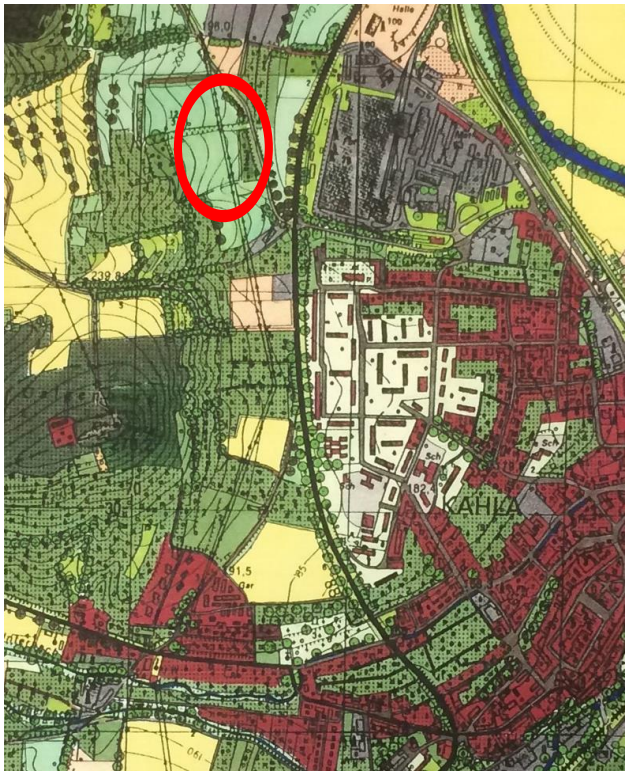
dreiseitig von einem Bebauungszusammenhang umgeben ist. Durch den langen und schmalen Zuschnitt grenzt das Plangebiet vorrangig an eine vorhandene Wohnbebauung, bildet quasi einen Außenbereich im Innenbereich, der durch die Wohnbebauung eine bauliche Prägung erhält. Der Lückenschluss zwischen der Bebauung „Am Aschborn“ und den Wohngebäuden entlang der Straße Greudaer Weg als Ergänzung des vorhandenen Ortsrands ist städtebaulich sinnvoll.

1.3.3. **Landschaftsplan**

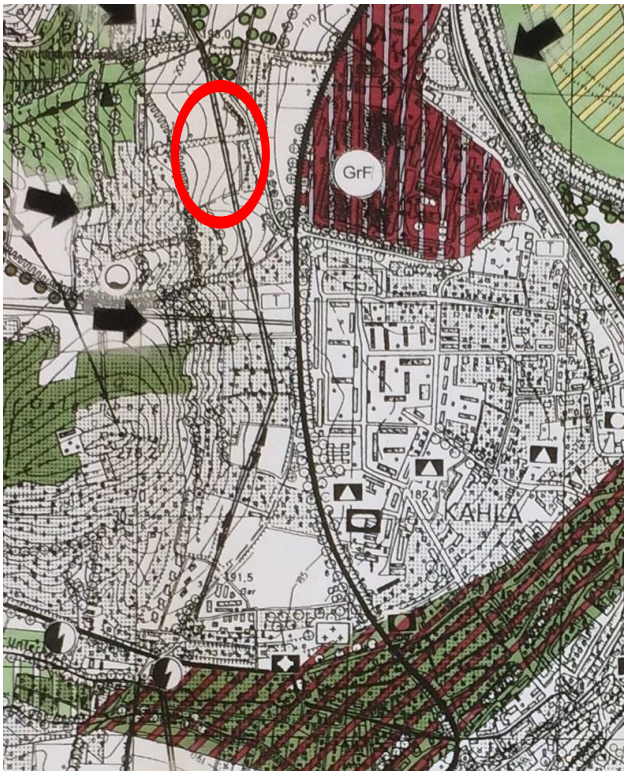
Für die Stadt Kahla existiert eine übergeordnete Landschaftsplanung des Holzlandkreises aus dem Jahr 1996. Der Landschaftsplan enthält neben verschiedenen Fachgutachten und Untersuchungen, Konflikt- und Maßnahmenanalysen, naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und Entwicklungszielen, u.a. auch Aussagen zum ökologischen Stadtumbau und zum ökologischen Umbau der Gewerbeflächen für den Siedlungsbereich der Stadt Kahla.

Das Plangebiet wurde im Landschaftsplan Stand 1996 in der Karte Landschaftsinventar als „Landwirtschaftliche Fläche - Grasland extensiv“ definiert. Die Fläche lag in keinem zugewiesenen Schutzgebiet.

In der Maßnahmenkarte sind für das Plangebiet keine Maßnahmen verzeichnet. Es liegt innerhalb der gekennzeichneten Flächen für eine „Intensive Siedlungsentwicklung, Verdichtung auf vorhandener Siedlungsfläche“.



Landschaftsplan - Landschaftsinventar (Quelle: SV Kahla)



Landschaftsplan - Maßnahmenkarte (Quelle: SV Kahla)

Folgende Konflikte sind für die nähere Umgebung des Plangebiets im Landschaftsplan festgehalten:

- disharmonische Einordnung neuer Baugebiete / überdimensioniertes Gewerbegebiet am Nordrand der Stadt, erhöhter Landschaftsverbrauch durch teilweise ungenutzte bestehende Gewerbeflächen,
- Geruchsbelästigung durch das Werk der Firma Griesson,
- mangelnde landschaftsgestalterische, visuell-ästhetische Einbindung des nördlichen Ortsrandes der Stadt,
- hohes Verkehrsaufkommen der B88, Beeinträchtigung der Wohnqualität in unmittelbarer Nähe sowie Zweiteilung des Ortes.

Folgende Maßnahmen sind für die nähere Umgebung des Plangebiets im Landschaftsplan festgehalten:

- Obstbaumpflanzungen an Ortsverbindung Richtung Zwabitz,

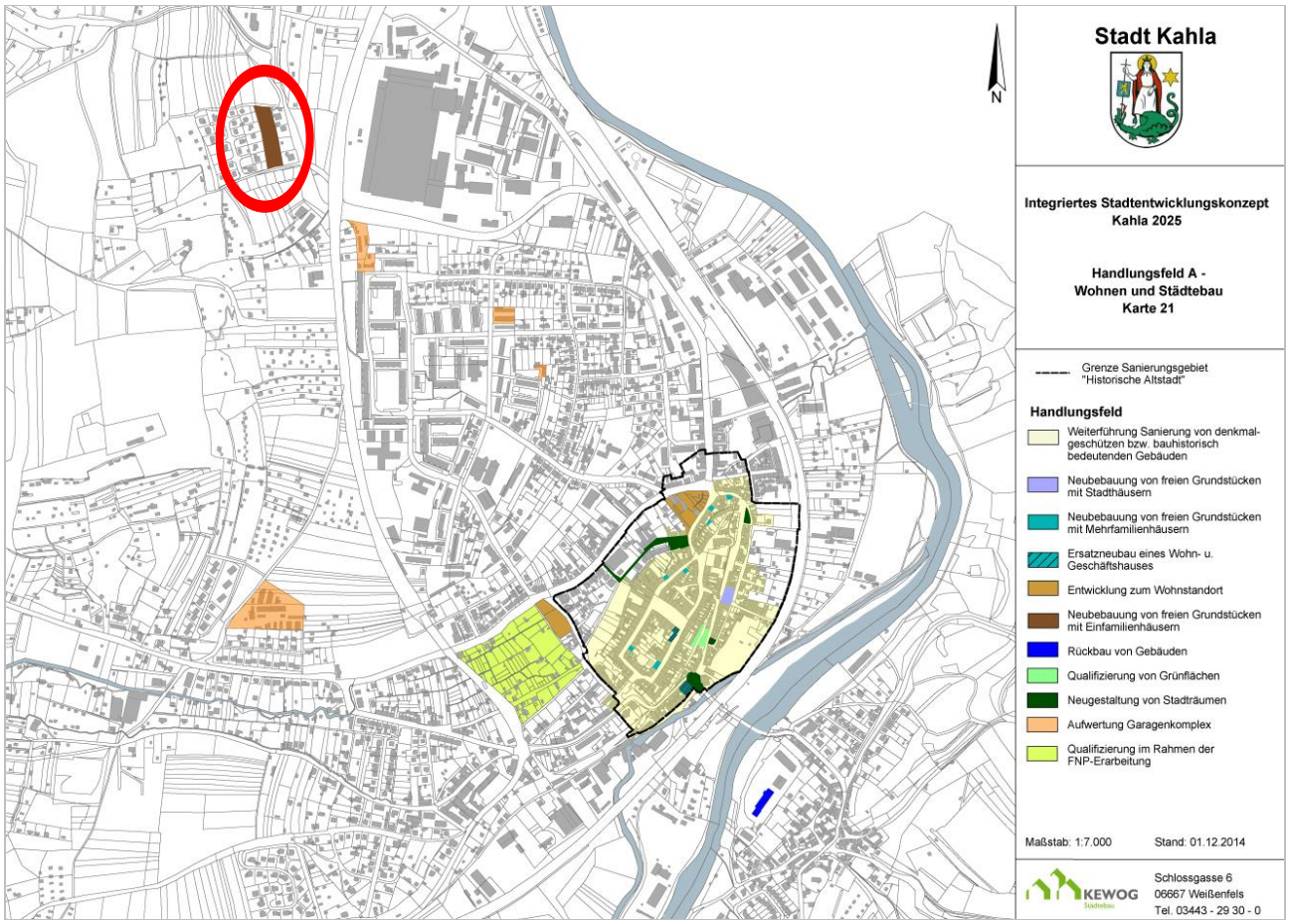
- Allee- und Reihenbepflanzungen entlang der B88 – Nordteil.

Die vorgesehen Bebauung stimmt mit den generellen Aussagen des Landschaftsplanes überein. Zur Schaffung einer geordneten Bebauung bietet sich die Erschließung eines Wohngebietes durch den angestrebten Bebauungsplan an das bestehende Baugebiet „Am Aschborn“ mit der östlichen Bebauung sinnvoll an.

1.3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Kahla 2025

Die Stadt Kahla hat 2015 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) (Stadtratsbeschluss zur Aufstellung vom 27.09.2012) erstellt. Das auf das Jahr 2025 ausgerichtete INSEK formuliert Ansätze für ein Leitbild und Leitziele für die künftige Stadtentwicklung innerhalb eines nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklungsprozesses und bildet somit als umsetzungsorientierte Strategie eine Handlungsgrundlage für klare Entscheidungen der Akteure der Stadtentwicklung.

Die Fläche des Plangebiets ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025 als einzige Fläche in der Stadt als Fläche zur „Neubebauung von freien Grundstücken mit Einfamilienhäusern“ ausgewiesen (Handlungsfeld A – Wohnen und Städtebau).



1.4. PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Im diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB bzw. der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauG sowie von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein Umweltbericht nach §2a BauGB verfasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach BNatSchG wird nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt (nach §13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der plane-

rischen Entscheidung erfolgt und zulässig). Außerdem wird von einer zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Verfahren wird gewählt, da die Kriterien für die Anwendung auf das Plangebiet erfüllt sind:

- der Bebauungsplan dient der Einbeziehung von Außenbereichsflächen zur Abrundung der Bebauung und Siedlungsstruktur und der Zulässigkeit der Wohnnutzung,
- das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 4.460 m², damit liegt die Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m² gemäß §13b BauGB.
- die Plangebietsfläche schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Es besteht die Anwendungsmöglichkeit von §13a BauGB, da:

- mit dem Bebauungsplan ist die Umsetzung eines Vorhabens geplant, das keiner Pflicht der Umweltverträglichkeit unterliegt,
- es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden Fachgutachten erforderlich, deren Aussagen in die Festsetzungen und Begründung eingeflossen sind. Zu den Fachgutachten gehören:

- Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des geplanten Wohnbaustandorts „Unter dem Aschborn“ in 07768 Kahla, 2074-19-AA-21-PB001 vom 30.04.2021 (siehe Anlage)

<u>Verfahrensschritte:</u>

- Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat am 01.11.2018, Beschluss-Nr. 44/2018
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 24/2018 vom 22.11.2018
- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen und Begründung i.d.F. vom 25.05.2021 und Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 27.05.2021, Beschluss-Nr. 31/2021
- Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. …… vom ……
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung vom ……bis zum ……
- Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……
- Abwägungsbeschluss durch den Stadtrat am ……, Beschluss-Nr. ……
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom …… und Billigung der Begründung am ……, Beschluss-Nr. …… .

Nachfolgend wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht

1.5. BESTANDSDARSTELLUNG

1.5.1. Lage und Bebauung

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,1 km vom Stadtzentrum entfernt im nördlichen Stadtgebiet westlich der Bundesstraße B88. Es ist westlich, östlich und südlich von offener Einfamilienhausbebauung umgeben. Nördlich wird es durch eine landwirtschaftliche Nutzung begrenzt. Die Fläche ist unbebaut.

Die Planfläche ist in West-Ost-Richtung stark hängig: über die Breite des Plangebietes von ca. 33 m ist ein Höhenunterschied von ca. 3,5 - 5,2 m vorhanden. Außerdem steigt das Gelände von Süden nach Norden gleichmäßig und leicht auf der Gesamtlänge des Plangebietes (ca. 135 m) um ca. 3,5 m an.

An das Plangebiet grenzen die Bebauungspläne „Am Aschborn“ (WR, Satzungsbeschluss 09/2000) und „Am Greudaer Weg“ (MI, Satzungsbeschluss 10/2011).

1.5.2. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Am Aschborn und den Greudaer Weg an das städtische Verkehrsnetz angeschlossen. Über die naheliegende Bundesstraße B88 ist das Plangebiet gut an die Innenstadt Kahlas sowie in einer Entfernung von ca. 9 km an das Stadtgebiet Jenas und die Bundesautobahn A4 angebunden.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt durch Buslinien der JES Verkehrsgesellschaft mbH / Jenaer Nahverkehr GmbH. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen ÖPNV-Netz beträgt ca. 80 m (Abstand zur Haltestelle Greudaer Weg). Der Bahnhof Kahla in ca. 1,3 m Entfernung östlich des Plangebietes ist über die Christian-Eckardt-Straße zu erreichen und stellt die Verknüpfung zum regionalen und überregionalen Eisenbahnverkehr her.

Der Standort weist auf Grund der verkehrlichen, regionalen und überregionalen Anbindung eine gute Lagegunst auf.

1.5.3. **Ver- und Entsorgung**

Die medienseitige Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist gesichert bzw. kann sichergestellt werden. Alle Medien liegen in der Straße Am Aschborn an. Der Umgang wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Der Trinkwasseranschluss kann über die südlich der Straße Am Aschborn verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung 200 GGG erfolgen.

Für das Wohngebiet ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Bei einer Dimensionierung der in der Planstraße zu verlegenden Trinkwasserversorgungsleitung zum Anschluss der Bauflächen von 80 GGG ab der Bestandsleitung 200 GGG ist rechnerisch im Erschließungsgebiet die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Brandbekämpfung mit max. 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden möglich. Damit gilt der Nachweis für den Löschwasserbedarf als gedeckt.

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes häusliches Schmutzwasser kann ungeklärt in den Bestandskanal 250 PVC in der Straße Am Aschborn abgeleitet werden.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Ablauf der Quelle Am Aschborn ist wegen der nicht ausreichenden Dimensionierung des Überlaufs des Aschborns im Bereich unterhalb des Greudaer Wegs nicht möglich. Aufgrund der Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten ist im Plangebiet die erlaubnisfreie Versickerung gemäß Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung (ThürVersVO vom 03.04.2002) gegeben. Nicht verwert- / versickerbares Niederschlagswasser kann nach einer Rückhaltung und Abflussdrosselung dem Bestandskanal in der Straße Am Aschborn zugeführt werden.

Die Gas- bzw. Stromversorgung erfolgt über einen Anschluss an die in der Straße Am Aschborn verlaufenden Leitungen.

1.5.4. **Naturschutz**

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach dem BNatSchG und den ThürNatG liegt im Plangebiet und in unmittelbarer Nachbarschaft nicht vor. Der Unteren Naturschutzbehörde sind zur Zeit keine Vorkommen besonders sowie streng geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur umgebenden Wohnbebauung und der bisherigen Nutzung bietet die Fläche kaum positive Strukturen für den Arten- und Biotopschutz. Mit dem Planvorhaben sind gesamtstädtisch betrachtet nur geringe Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

1.5.5. **Gewässerschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den (beidseitig des Plangebiets derzeit verrohrten / überbauten) Ablauf der Quelle vom Aschborn. Nach Aussage der Unteren Wasserbehörde (mit Schreiben 23.09.2019) sind die Quellen mittlerweile trocken, so dass der Graben nicht mehr als Gewässer eingestuft wird.

1.5.6. **Lärmschutz**

Das Plangebiet ist Geräuschimmissionen (Verkehrsgeräusche und Geräusche von gewerblichen Anlagen) ausgesetzt. Relevant ist hier vor allem die nordöstlich verlaufenden Bundesstraße B88. In der näheren Umgebung befinden sich außerdem folgende gewerbliche Anlagen:

- Gewerbe- und Industriegebiet „Im Camisch“ (Bebauungsplan „Kahla Gewerbegebiet Nord“ 3. Änderung, 2017-06-06) in nördlicher Richtung in ca. 140 m Entfernung,
- Standort der KAHLA/Thüringen Porzellan GmbH in östlicher Richtung in ca. 190 m Entfernung,
- Mischgebiet Bebauungsplan „“Greudaer Weg“ mit den gewerblichen Anlagen Fa. Kruse Reinigungstechnik und Hygienebedarf GmbH & Co. KG sowie Fa. Dr. Eberhardt GmbH Klebetechnik + Spezialprodukte in südlicher Richtung in ca. 90 m Entfernung zum Plangebiet.

Um für die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen Aussagen treffen zu können war die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich.

Der erforderliche Schallschutz ist absehbar mit schalloptimierter Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen (passiver Schallschutz) umsetzbar. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen in die Planung integriert (siehe Punkt 2.1.6.).

1.5.7. **Archäologie**

Die geplante Baumaßnahme ist mit Erdarbeiten in einem archäologischen Relevanzgebiet verbunden. Der Umfang archäologischer Arbeiten ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Es sind die gesetzlichen Regelungen im Umgang mit Bodenfunden gemäß §16 Abs. 1-4 und §13 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDschG) einzuhalten.

1.5.8. **Altlasten**

Das Grundstück ist nicht im Thalis als Altstandort bzw. altlastenverdächtige Fläche erfasst.

1.6. PLANUNG

Nach §1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne „…aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung…“ einer Kommune erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Unter dem Aschborn“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung durch die Errichtung einer gebietsverträglichen, straßenbegleitenden Wohnbebauung für ca. 5 bis 8 Einfamilienhäuser,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Bewältigung möglicher Immissionskonflikte,
- Sicherung der Erschließung.

Das Plangebiet konnte aufgrund der Trassenfreihaltung der ehemaligen Hochspannungstrasse bisher nicht bebaut werden. Nach Rückbau der Trasse soll nun die vorhandene Bebauung unter Berücksichtigung deren Gestaltmerkmale angepasst ergänzt werden - das Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der Bebauung der näheren Umgebung. Ziel ist die Schaffung einer einheitlichen Gebäudetypik. Durch die Festsetzungen zur Bauweise und Gebäudehöhe integriert sich die geplante

Bebauung in das Landschaftsbild. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen strukturreich gestaltet werden, um eine Einbindung der baulichen Anlagen in das durchgrünte Umfeld zu gewährleisten, klimastabilisierende Effekte von Gehölzen auszunutzen und gleichzeitig auch Flora und Fauna der Siedlungsbiotope Lebensraum zu bieten.

Aufgrund des schmalen Zuschnitts des Plangebiets erfolgt die Erschließung der geplanten Baugrundstücke durch eine rechtwinklig an die Straße Am Aschborn angebundene Stichstraße. Um die Hängigkeit des Geländes auszugleichen soll die Westseite der Straße teilweise durch eine Stützmauer zu den dahinter angrenzenden Grundstücken begrenzt werden.
Da an der Nordseite des Plangebiets kein Anschluss an das städtische Verkehrsnetz möglich ist, ist Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Eine Wendemöglichkeit für PKW wird im Gebiet vorgesehen. Durch die begrenzte Straßenlänge und die mindere Nutzung kann die Straße als ruhige Anliegerstraße im Mischbauweise realisiert werden.
Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen.

Die technische Erschließung erfolgt generell durch Anbindung an die in der Straße Am Aschborn anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen (siehe auch Kap. 1.5.3 Bestandsdarstellung – Ver- und Entsorgung).
Die Entwässerung ist im Mischsystem auszuführen. Eine Rückhaltung und Abflussdrosselung von Niederschlagswasser ist durch Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich.
Für die Abfallentsorgung wird an der Straße Am Aschborn eine zentrale Sammelstelle mit Abstellmöglichkeiten für 7 Mülltonnen (je 240 l) vorgesehen, so dass ein Befahren der geplanten Straße durch Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist.

1.7. PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Die Stadt Kahla verfügt über keine eigenen Flächen und Standortalternativen im Siedlungsgebiet, auf denen sie - in Ergänzung von innerstädtischen Baulücken und der Sanierung historischer Gebäude - Baugrundstücke für kleinteiligen Wohnungsbau anbieten oder erschließen kann. Dies wird auch dadurch deutlich, dass die Fläche des Plangebiets als einzige Fläche in der Stadt im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025 als Fläche zum „Neubebauung von freien Grundstücken mit Einfamilienhäusern“ ausgewiesen wurde. Private Baulücken innerhalb des Stadtgefüges, die bebaut werden könnten, sind nur in geringem Umfang mobilisierbar.

Das Plangebiet ist bisher lediglich aufgrund der erforderlichen Trassenfreihaltung der ehemaligen Hochspannungstrasse nicht bebaut worden. Eine Ergänzung der bereits fast vollständig von Wohnbebauung umgebenen Fläche ist städtebaulich sinnvoll.

2. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 1.1 bis 1.4

Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche des Geltungsbereiches wird in Übereinstimmung mit dem im INSEK Kahla 2025 formulierten Ziel der Stadt Kahla, die Fläche zum „Neubebauung von freien Grundstücken mit Einfamilienhäusern“ zu nutzen, als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird ein Wohngebiet konzipiert, das mit seiner kleinteiligen Einfamilienhaus-Bebauung vornehmlich Wohnzwecken dient, es aber auch ermöglicht, dass sich neben dem Wohnen andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen (wie z.B. Softwarefirma, Unternehmensberatung, Schneiderei o.ä.) ansiedeln, um die strukturelle Vielfalt des Gebietes zu unterstützen.

Um dem Wohnen eine hohe Priorität zu gegeben, werden neben Wohngebäuden nur der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt.

Weitere Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur in Ausnahmen zugelassen, um die Wohnfunktion zu schützen und Störungen auszuschließen.

Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, sind die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erheblichem Verkehrsaufkommen bzw. das Wohnen störenden Emissionen verbundenen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugunsten einer verträglichen Benachbarung zum Bestand und innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung – Nr. 2.1 bis 2.3

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dabei der Obergrenze nach §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Die nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf bis zu 25 vom Hundert (GRZ 0,5) begrenzt. Damit wird die Versiegelung von Grund und Boden und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Das gewählte Maß von 4,0 m bzw. 10,0 m entspricht einer ortsüblichen EFH-Bebauung und soll aus städtebaulicher Sicht eine harmonische Höhenentwicklung der geplanten Bebauung in Korrespondenz zur vorhandenen Bebauung gewährleisten.

2.1.3. Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung – Nr. 3.1 bis 3.4

Es wird in Anlehnung an die Struktur der umgebenden Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Beschränkung auf Gebäude mit seitlichem Grenzabstand sichert eine lockere Bebauung am Ortsrand und entspricht darüber hinaus der der Gemeinde vorliegenden Nachfrage an entsprechenden Grundstücken.

Das zeichnerisch festgesetzte Baufeld ist in seiner Tiefe begrenzt und zur Erschließungsstraße orientiert, um mit einer zusammenhängenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine durchgehende „Gartenzone“ zu erreichen.

Es wird festgesetzt, dass eine bauliche Nutzung auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen außer auf den in der Planzeichnung gesondert ausgewiesenen Flächen für Zuwege, Stellplätze und Zufahrten (St) nicht zulässig ist. Mit der Festsetzung wird die klare Gestaltung der privaten Freiräume gewährleistet und eine zusätzliche Versiegelung verhindert. Um eine individuelle Nutzung der privaten Freiräume zuzulassen werden Einfriedungen, bauliche Anlagen (außer Gebäude) die der Gartennutzung bzw. Gartengestaltung dienen und Terrassen bis zu einer Größe von 15m² ausgenommen.

Die Begrenzung der Breite der Zuwege, Stellplätze und Zufahrten je Baugrundstück im Vorgartenbereich zwischen der Erschließungsstraße und der Baugrenze auf 6,0 m je Baugrundstück dient der Schaffung eines begrünten Vorgartenbereichs auf den verbleibenden Teilstücken.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für die Bereitstellung von Abfallbehältern am Abholetag an der Straße Am Aschborn bildet einen gemeinsamen Entsorgungspunkt. Ein Befahren Stichstraße durch Müllfahrzeuge ist damit nicht erforderlich.

2.1.4. **Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Festsetzung – Nr. 4.1

Die Einleitung von Niederschlagswassern in das städtische Abwassernetz ist nur gedrosselt möglich. Die zu errichtenden Retentionszisternen haben die Aufgabe, den Regenwasserhaushalt zu regulieren. Starkregen oder unregelmäßige Niederschläge können nicht überall sofort oder gleichmäßig abfließen oder versickern - die Retentionszisternen übernehmen die Funktion eines Puffers, der überschüssiges Regenwasser aufnimmt und kontrolliert in den Bestandskanal in der Straße Am Aschborn abgibt.

2.1.5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aus ökologischen und städtebaulich-gestalterischen Gründen wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Festsetzung – Nr. 5.1 bis 5.2

Die Festsetzungen dienen einer qualitätsvollen und der Umgebung angepassten Durchgrünung des kleinen Gebiets. Die Festsetzung zur Pflanzung relativ großer Baum- bzw. Strauchqualitäten soll sicherstellen, dass die geplanten Pflanzungen ihren gestalterischen und funktionalen Zweck in relativ kurzer Zeit erfüllen können.

2.1.6. **Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Festsetzung – Nr. 6.1 bis 6.3

Die Festsetzungen resultieren aus der „Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des geplanten Wohnbaustandorts „Unter dem Aschborn“ in 07768 Kahla, 2074-19-AA-21-PB001 vom 30.04.2021“ (siehe Anlage).

Nach den Ausführungen und Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens werden die Beurteilungspegel „Verkehrsgeräusche“ im Plangebiet maßgeblich durch die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße 88 bestimmt. Entsprechend vorliegender Planungen des Thüringer Landesamts für Bau und Verkehr soll die Bundesstraße B88 zwischen Jena und Rudolstadt ausgebaut werden. Bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens konnten keine detaillierten Unterlagen zur geplanten Änderung der B 88 vorgelegt werden. In den genannten Beurteilungspegeln sind Auswirkungen aus dem geplanten Ausbau der B 88 mit einem aus gutachterlicher Sicht ausreichenden Sicherheitszuschlag in Höhe von + 3 dB (entspricht einer Verdoppelung der Verkehrsmengen) berücksichtigt worden.

Laut dem Schallgutachten werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche an den Baufeldgrenzen im B-Plan-Gebiet „Unter dem Aschborn“ in Kahla, an denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden können, im Tages- und Nachtzeitraum überschritten. Die Überschreitungen betragen tags bis zu 3 dB und nachts bis zu 8 dB. Der Lärmkonflikt ist somit im Bauleit-

planverfahren zu lösen und in den textlichen Festsetzungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) zu treffen.

Bei der Beurteilung der von gewerblichen Anlagen verursachten Geräuschimmissionen wurde im Gutachten festgestellt, dass die Messwerte im Tageszeitraum unterhalb des Immissionsrichtwertes „Tag“ von 55 dB(A) für „Allgemeine Wohngebiete“ liegen. Auch die Berücksichtigung des Zuschlages für Zeiten mit besonderer Immissionsempfindlichkeit gemäß Nr. 6.5 der TA Lärm von Kr,Werktag = + 1,9 dB an Werktagen bzw. Kr,Sonn- u. Feiertag = + 3,6 dB an Sonn- und Feiertagen ändert nichts an dieser Aussage. Weitere Aussagen zum Gewerbelärm im Tageszeitraum sind damit entbehrlich. Aus den weiteren vorliegenden Messdaten geht hervor, dass der Immissionsrichtwert „Nacht“ für „Allgemeine Wohngebiete“ innerhalb des Plangebietes eingehalten und um wenigstens 2 dB unterschritten wird.

Eine räumliche Trennung von den Schallquellen sowie aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwände und Erdwälle, sind aufgrund der vorhandenen umschließenden Baustrukturen und der geringen Plangebietsabmessungen unter Beibehaltung der Planungsziele nicht möglich.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aus den vorstehend genannten Gründen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen zu einer schalloptimierten Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich-technischen Maßnahmen verbinden die Erfordernisse des Schallschutzes mit den standortbezogenen Möglichkeiten. Hauptziel bleibt dabei, die Nutzungsmodalitäten der Wohnnutzung möglichst wenig zu beschränken und weitreichende Reglementierungen zu vermeiden.

Eine effektive passive Schallschutzmaßnahme besteht darin Räume, die zum dauernden Aufenthalt vorgesehen sind, auf die lärmabgewandte Seite zu verlagern. Ist dies nicht möglich sichern die Festsetzungen zur Ausführung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung (dies sind z.B. vorgelagerte verglaste Vorbauten / Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden) trotzdem die erforderlichen Bedingungen.

Da die Ausrichtung von Gebäudefassaden und andere lärmbeeinflussende Komponenten erst in der Ausführungsplanung festgelegt werden, ist die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte im jeweils erforderlichen landesbaurechtlichen Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durch den jeweiligen Architekten nachzuweisen. Die Außenbauteile sind dabei die Summe aus Wand, Fenster (einschließlich besondere Fensterkonstruktionen nach Festsetzung 6.1), Dach etc.

Zur Sicherung des erforderlichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in den Gebäuden gegen Außenlärm wird den der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle (hier: Bundesstraße B88) direkt zugewandten Fassadenseiten (Ostfassaden) bezüglich der Schallimmissionen der Lärmpegelbereich IV zugeordnet. An den Seitenfassaden einer möglichen Bebauung ist aufgrund der Abschirmwirkungen durch das jeweils eigene Gebäude mit um etwa 3 dB geringeren und an den abgewandten Fassaden mit um wenigstens 5 dB geringeren Außenlärmpegeln zu rechnen. Den Nord- / West- / Südfassaden wird daher der Lärmpegelbereich III zugeordnet. In den jeweiligen Bereichen sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu erfüllen unter Zugrundelegung folgender maßgeblicher Außenlärmpegel:

Lärmpegelbereich III: 61 bis 65 dB

Lärmpegelbereich IV: 66 bis 70 dB.

In Neubauten haben Heizsysteme mit Wärmepumpen inzwischen einen hohen Marktanteil. Um bei deren Betrieb Lärmkonflikte zwischen benachbarten Nutzungen zu vermeiden, werden Mindestabstände zwischen Wärmepumpenaggregaten und der nächsten nachbarlichen schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Anlage festgesetzt.

2.2. BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Festsetzung – Nr. 7.1 bis 7.4 und Nr. 8.1 bis 8.3

Die bauordnerischen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Dächer und Fassaden der baulichen Anlagen erfolgen aus städtebaulichen Gründen. Mit den Vorgaben werden die Gestaltungsmerkmale der angrenzenden Wohngebiete in maßvollem Umfang aufgegriffen. Durch die Festsetzung von Dachform und Dacheindeckung soll dem Baugebiet eine Dachlandschaft gegeben werden, deren Erscheinung sich in die Umgebung einfügt und der regionalen Typik entspricht. Die Beschränkung der Dachaufbauten soll die Maßstäblichkeit der Baukörper sichern.

Ein wesentliches Ziel der Stadt Kahla besteht in der Unterstützung der Nutzung erneuerbarer Energien auch im privaten Wohnungsbau. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind daher ausdrücklich zulässig. Die Festsetzung der Baugrenzen lässt eine Ausrichtung von Dachflächen nach Süden (Firstrichtung Ost-West) zu. Um die Dachlandschaft ruhig zu halten, sind Anlagen auf geneigten Dächern parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen.

Im Hinblick auf die Ortsrandlage sollen die Gebäudefassaden ein zurückhaltendes Erscheinungsbild haben. Es sollen daher dezente Materialien und Farben verwendet werden. Die Beschränkung auf Putz- bzw. Holzfassaden soll ein homogenes Gesamtbild des Gebietes gewährleisten. Die Verwendung greller Farbtöne wirkt sich visuell negativ auf die Umgebung aus und wird daher nicht zugelassen.

2.2.2. Stellplätze und Garagen

Festsetzung – Nr. 9.1 bis 9.2

Zur Stärkung der Wohnfunktion wird festgesetzt, dass in zumutbarer Entfernung zur Wohnung (auf dem Grundstück) je Baugrundstück min. 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Diese Festsetzung dient auch dazu, die Stellplätze im öffentlichen Freiraum für Besucher freizuhalten.

Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind Stellplätze in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche generell in wasserdurchlässigen Befestigungsarten auszuführen.

2.2.3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Festsetzung – Nr. 10.1

Die Festsetzung zur Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter erfolgt aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen. Damit soll gesichert werden, dass das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird und der unmittelbare Nachbar keine Beeinträchtigung erdulden muss.

2.2.4. Einfriedungen

Festsetzung – Nr. 11.1

Der Ausschluss von geschlossenen und damit blickdichten Einfriedungen wie Mauern oder Betonwänden dient dazu, mit der Verwendung von offenen und damit blickdurchlässigen Einfriedungen oder angepflanzten Hecken die offene Struktur des Gebiets und die Sichtbeziehungen aus dem Gebiet in die umgebende Landschaft zu erhalten. Mit der Beschränkung der Höhe der Einfriedungen wird sowohl der regionalen Typik als auch dem Wunsch nach der Wahrung der Privatsphäre entsprochen.

3. KOSTEN

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten des Vorhabens im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme.

Die Kosten für Planung und Fachgutachten sowie die weitere Erschließungsmaßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer getragen („Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme städtischer Planungen“ vom 21.01.2019 / 05.02.2019). Die hergestellten Erschließungsanlagen werden nachfolgend an die Stadt Kahla unentgeltlich übertragen.

4. FLÄCHENBILANZ

Bruttobauland (Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans)	0,446 ha	100,00 %
Nettobauland *davon überbaubare Grundstücksfläche* *davon nicht überbaubare Grundstücksfläche*	0,373 ha *0,176 ha* *0,197 ha*	83,63 %
Flächen für Erschließung	0,073 ha	16,37 %