Stadt Kahla, Vorhaben- und Erschließungsplan „Hohe Straße“
Vorhabensträger:
JL Elektro GmbH
Großromstedter Straße 3
99518 Bad Sulza

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Stand / Satzung Entwurf
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Bearbeiter
Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Raumplanung Asmus Schriewer

Inhalt

1 Allgemeine Begründung 2
1.1 Anlass der Planung – Aufgabenstellung 2
1.2 Verfahren 3
1.3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange 6
1.4 Räumliche Geltungsbereiche 6
1.5 Übergeordnete Planungen 8
1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 8
1.5.2 Landschaftsplanung 8
1.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025 9
1.5.4 Flächennutzungsplanung 9
1.6 Beschreibung des Bestandes 10
1.6.1 Fotodokumentation des Plangebietes 10
1.6.2 Ortsbild / Exposition 10
1.6.3 Verkehrliche Erschließung 11
1.6.4 Ver- und Entsorgung 11
1.6.5 Städtebauliches Konzept 12
1.6.6 Spielplatz 13
1.6.7 Bauwerkssicherung 13
1.6.8 Baugrundverhältnisse 13
1.6.9 Allgemeine Planungsziele 13
1.6.10 Flächenbilanz 14
2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen 15
2.1 Art der baulichen Nutzung 15
2.1.1 Maß der baulichen Nutzung 15
2.1.2 Grundflächenzahl (GRZ) 15
2.1.3 Zahl der Vollgeschosse 15
2.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 16
2.1.5 Verkehrsflächen 16
2.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 16
2.1.7 Gemeinschaftsanlage Müllentsorgung 17
2.1.8 Grünordnerische Festsetzungen 17
3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 17
3.1 Dachlandschaft 17
4 Auswirkungen des Bebauungsplanes 17
4.1 Städtebau und Ortsbild 17
4.2 Verkehr 17
4.3 Kosten für die Stadt Kahla 17
5 Literaturverzeichnis 18

1 Allgemeine Begründung

1.1 Anlass der Planung – Aufgabenstellung

Die Stadt Kahla ist ein Grundzentrum des INNERTHÜRINGER ZENTRALRAUMS. Dieser Raum „soll als leistungsfähiger und attraktiver Standortraum gestärkt und weiterentwickelt werden.“ (Regionalplan Ostthüringen, Entwurf 2018, S. 1) 1. „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.“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025, 2015, S. 5). Wohnen als Teil des Lebensstils bedarf unterschiedlicher Angebote auf dem Wohnungsmarkt. Dazu gehören flexibel nutzbare, moderne Wohnangebote mit individuellem Freiraumanteil, seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen, Eigentumswohnungen und Stadtvillen, Familienwohnungen, Mehrgenerationenwohnhäuser, Wohnungen für Wohngemeinschaften verschiedener Altersgruppen sowie Einfamilien- und Reihenhäuser.
Ziel ist die Schaffung von Baurecht für neue und zeitgemäße Mehrfamilienhäuser und Einfamiliendoppelhäuser in zentraler Stadtlage. Damit soll die Attraktivität in Richtung Familienwohnen gesteigert werden. Die Stadt Kahla nimmt die Funktion „Ankerpunkt im ländlichen Raum“ wahr und wirkt dem demographischen Wandel entgegen (siehe auch Kapitel 1.1.5.1).
Die Stadt Kahla hatte 2005 7.247 Einwohner, 2021 6.789 Einwohner[i], das ist ein durchschnittlicher Einwohnerrückgang pro Jahr von 0,42 %. Im gleichen Zeitraum stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche in Thüringen von 38,3 m² auf 46,9 m² je Einwohner[ii]. Das bedeutet, dass die rechnerische Gesamtwohnfläche in der Stadt Kahla von 278.000 m² auf 318.000 m² im Zeitraum 2005 – 2021 angestiegen ist. Bei gleichbleibenden Tendenzen (Rückgang der Bevölkerung, Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner) lässt sich die Gesamtwohnraumfläche für 2031 mit 329.000 m² prognostizieren. Das heißt, der Wohnraumbedarf der kommenden zehn Jahre steigt um ca. 11.000 m² an. Die durch das Baurecht neu entstehenden ca. 3.900 m² Wohnfläche sind notwendig und orientieren sich am gemeindebezogenen Bedarf.
Das beabsichtigte Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht umsetzbar, da es sich um eine Außenbereichsfläche (im Innenbereich liegend) handelt.
Der Stadtrat der Stadt Kahla hat in seiner Sitzung am 29.09.2022 die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Kahla am 24.11.2022 bekannt gemacht.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtgefüge
Quelle: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, eigene Bearbeitung

Standort Plangebiet

Das Plangebiet liegt zentralörtlich in der Stadt Kahla, umfasst Flächen eines ehemaligen Garagenkomplexes und einer Kleingartensiedlung, die im Jahr 2022 beräumt wurden. Die zugehörigen Gebäude und Freiflächen wurden vollständig rückgebaut. Die Flächen liegen brach. Es hat sich eine Hochstaudenflora entwickelt. Mit der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen in integrierten Lagen wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Planziel ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Das unmittelbare Umfeld ist von Wohnbebauung geprägt.

1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Kahla hat in seiner Sitzung am 19.09.2022 unter der Beschluss-Nr. 31/22 den Beschluss über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Hohe Straße“ nach § 13 a BauGB gefasst, dieser wurde am 24.11.2022 im Amtsblatt der Stadt Kahla, den Kahlaer Nachrichten, bekannt gemacht.

Es besteht die Anwendungsmöglichkeit von §13 a BauGB, da:
- mit dem Bebauungsplan die Umsetzung eines Vorhabens geplant ist, das keiner Pflicht der Umweltverträglichkeit unterliegt,
- es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gibt.

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, daher wurde bis zur Fertigstellung der beauflagten speziellen artenrechtlichen Prüfung eine öffentliche Beteiligung durchgeführt. Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt „Kahlaer Nachrichten“ 01/2023, S. 6. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 26.01.2023 bis 03.03.2023 im Rathaus der Stadt Kahla, Markt 10, Zimmer 23 statt.

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Von einer darüber hinaus gehenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde nach Entscheidung für das Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen. Ebenso wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein Umweltbericht nach §2a BauGB verfasst. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach BNatSchG wurde nicht angewendet, eine Kompensationspflicht entfällt (nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und als zulässig). Außerdem wurde von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Bauleitplanverfahren dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Das Plangebiet weist kumulativ weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus.

Tabelle 1 Nachweis der Kumulationsregelung

Bezeichnung	Verfahren nach BauGB	Planstand	Größe Plangebiet in m^2	Grund-flächen-zahl	Grund-fläche in m^2
Wohngebiet „Unter dem Aschborn“	§ 13b	Satzungs-beschluss 31.03.2022	4.460	0,4	1.784
Wohngebiet "Hohe Straße"	§ 13a	Aufstellungs-beschluss 19.09.2022	8.002	0,4	3.201
„Kahla, Gewerbegebiet Nord“ 3. Änderung	§ 13	Satzungs-beschuss 06.06.2017	keine zusätzliche Grundflächen-ausweisung, nur Höhen-veränderung		0
				Summe	**4.985**

Die Grundfläche aller Bebauungspläne im zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang beträgt 4.985 m^2 und ist somit kleiner als 20.000 m^2.

Die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Das Bauleitplanverfahren kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist notwendig, da die „bestehende(n) Wohngebiete … überwiegend belegt“ sind (INSEK Kahla, 2014). „Die Leerstandsquote in Kahla hat sich in den letzten Jahren deutlich reduziert und beläuft sich im Jahr 2022 auf weniger als 3 %, im Untersuchungsgebiet [einschließlich des Bereiches Hohe Straße] auf 0,6 %. Gegenwärtige

Leerstände sind in der Regel nicht bedingt durch eine fehlende Nachfrage, sondern aktuelle Sanierungs- und Renovierungsbedarfe bei Wohneinheiten oder ganzen Gebäuden.“ (Teilräumliches Konzept / Quartier „Porzellanwerk“ Kahla, 2023). Die geringen Leerstandsquoten, sowohl in der Gesamtstadt als auch im Bereich der Hohen Straße in Kahla, zeigen einen dringenden Bedarf an Wohnraum an.

Zusätzlich kann auch eine erhebliche Zunahme der Flüchtlingsbewegung seit dem 24. Februar 2022 konstatiert werden, die eine Auswirkung auf den Wohnraumbedarf in ganz Deutschland hat. „Seit Kriegsbeginn haben rund 1,06 Millionen Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine Zuflucht in Deutschland gefunden“ (BAFIN, 22.02.23, S. 1).
Für das Bebauungsplanverfahren wurden Fachgutachten erforderlich, deren Aussagen in die Festsetzungen und Begründung eingeflossen sind. Zu den Fachgutachten gehören:
Grünordnungsplan mit integriertem Artenschutzbeitrag, Stand 05/2023

1) Grünordnungsplan mit integriertem Artenschutzbeitrag, Stand 05/2023
   Verfasser: Planungsbüro Dr. Weise GmbH, Kräuterstraße 4, 99974 Mühlhausen
2) Nachweis der Versickerung 15.06.2023
   Verfasser: Baugrund Geotechnik & Umweltschutz Hauck,
   Zum Nordstrand 1, 99085 Erfurt
3) Schallimmissionsprognose Bericht-Nr. 01723 – P-I 16. März 2023
   Verfasser: Akustik + Schallschutz Rosenheinrich,
   Richard-Dehmel-Straße 15, 99425 Weimar
4) Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Voruntersuchung nach DIN 4020,
   Stand 08.05.2020
   Verfasser: Baugrund Geotechnik & Umweltschutz Hauck
   Zum Nordstrand 1, 99085 Erfurt

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Hohe Straße“ umfaßt eine Fläche, die kleiner ist als der vorhabensbezogene Bebauungsplan. Dies ist nach § 12 Abs. 4 BauGB möglich, wenn die vorhabensbezogene Fläche des Bebauungsplans nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtfläche ausmacht. Mit einer Flächengröße von 1.542 m² (19 %) bei einer Gesamtgröße von 8.002 m² ist dies gegeben.

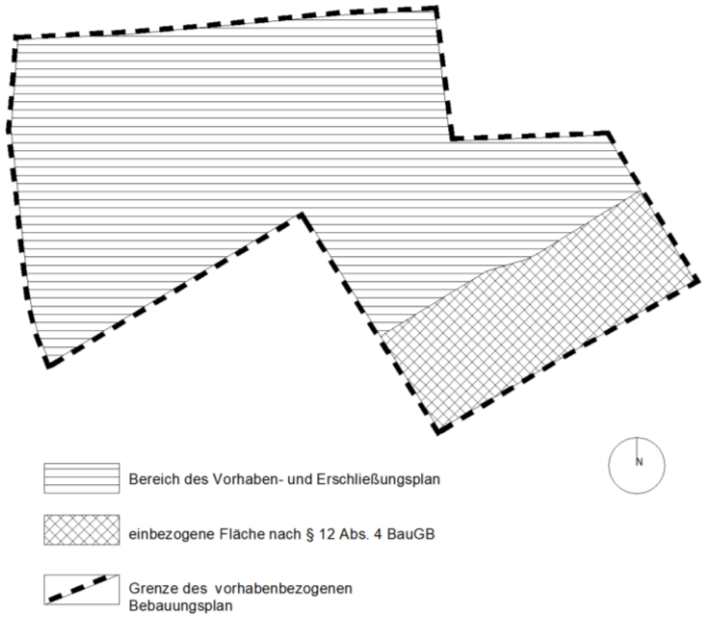

Abbildung 2: Zeichnerische Darstellung zu den Bereichen des vorhabensbezogenen Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplans

1.3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Die Umweltbelange werden im Grünordnungsplan dargestellt und in die Festsetzungen aufgenommen. Es besteht keine Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13 a BauGB und damit entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis wurde festgelegt, dass eine spezielle artenrechtliche Prüfung im Plangebiet durchzuführen ist.

1.4 Räumliche Geltungsbereiche

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von 8.002 m². Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kahla, Flur 3 und umfasst die Flurstücke 807/2, 812/2 und 812/1.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die bereits vorhandene Bebauung Hohe Straße,
- im Westen: einzelne freie Grundstücke, ein bebautes Grundstück und die Bundesstraße B 88,
- im Süden: durch die bereits vorhandene Bebauung der Gartenstraße,
- im Osten: durch die vorhandene Bebauung entlang der Hermann-Koch-Straße.

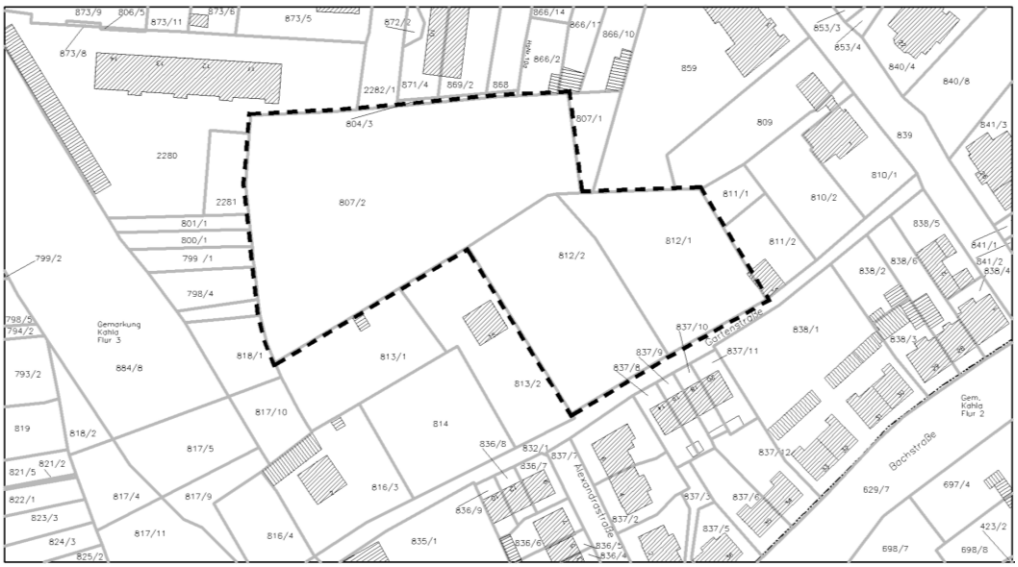

Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Entwurf das Regionalplans Ostthüringen wird die Stadt Kahla als Grundzentrum ausgewiesen. In Grundzentren „sollen die Funktionen der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung konzentriert und zukunftsfähig gestaltet werden.“ (Regionalplan Ostthüringen, Entwurf 2018, S. 12). In der Begründung zum Grundsatz G 1-1 wird vermerkt „…..Kahla verfüg[t] mit ihrer infrastrukturellen Ausstattung über Potentiale, als Ankerpunkt im ländlichen Raum, [diese sollen] weiter gestärkt und ausgebaut […] werden.“ (Regionalplan Ostthüringen, Entwurf 2018, S. 2). Es ist allgemeiner Planungsgrundsatz, dass sich die Siedlungsentwicklung am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren soll.

Daher wird im Grundsatz 2-2 ausgesagt: „Der Schwerpunkt [der Siedlungsentwicklung] soll auf Innenentwicklung, flächensparendem Bauen, Nachnutzung von Brachflächen und Erneuerung im Bestand gelegt werden.“ (Regionalplan Ostthüringen, Entwurf 2018, S. 13)

Die vorliegende Bauleitplanung wird diesen Vorgaben in vollem Umfang gerecht, insbesondere da es sich hier um eine Flächenaktivierung eines untergenutzten Stadtgebiets handelt. Der Stadtkörper umschließt das Plangebiet und es kann zweiseitig an das vorhandene Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die Planung ist insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.5.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Kahla" des Saale-Holzland-Kreises, verfasst vom Planungsbüro Prof. Dr. Krause (1996). Dieser sieht Siedlungsflächen und Kleingärten für den Planungsbereich vor. Durch die Umwandlung von Kleingärten in Wohnflächen wird vom Landschaftsplan abgewichen, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Diese geschieht an einer integrierten Stadtlage, die durch die Bebauung mit Doppelhäusern und Gärten keine wesentliche Veränderung in der Zielrichtung der Landschaftsplanung darstellt.

1.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025

In der Zielstellung „Wohnen und Städtebau“ des INSEK wird ausgesagt, dass die „Konzentration der zukünftigen Wohnungsbautätigkeit auf innerstädtische Standorte“ zu richten sei. Dabei „sollten bestehende Brachflächen und Baulücken im Innenbereich zur Bebauung mit Stadthäusern freigegeben werden.“ sowie „Als Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes gilt es, Wohnraum an heutige und künftige Lebensstile und Wohnbedürfnisse anzupassen und für alle Einkommensgruppen vorzuhalten. Hierbei ist besonders Wohnraum für Familien sowie für Senioren mit ausreichender Wohnfläche bereitzustellen.“ (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025, 2015, S. 83-84)

„In ihrer Gesamtheit stellen die Garagenkomplexe einen ungeordneten städtebaulichen Missstand dar.“ Es sollte zu „einer konzeptionellen Lösung für deren künftigen Bestand in Verbindung mit einer spürbaren Verbesserung des baulichen und städtebaulichen Zustandes bzw. alternativer Lösungen und Nutzungen.“ kommen. (Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025, 2015, S. 84)

Im INSEK wird unter dem Kapitel Denkmalbestand eine räumliche Nähe zum Denkmalensemble „Westliche Stadterweiterung von Kahla“ dargestellt. Die Grenzen des Denkmalensembles befinden sich außerhalb des Plangebiets. Das Denkmalensemble befindet sich in der räumlichen Nähe zum südlichen Teil des Planungsgebiets. Ein Einzeldenkmal in der Gartenstraße 1 befindet in mittelbarer Umgebung östlich des Planungsgebiets. Beide Denkmalstatus entfalten einen Umgebungsschutz. Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist im Bereich der Gartenstraße eine kleinteilige Wohnbebauung in Form von Doppelhäusern aus, die sich in die umgebende Bebauung einfügt. Daher ist aus der Bebauung keine negative Raumwirkung für das Denkmalensemble oder das Einzeldenkmal zu erwarten.

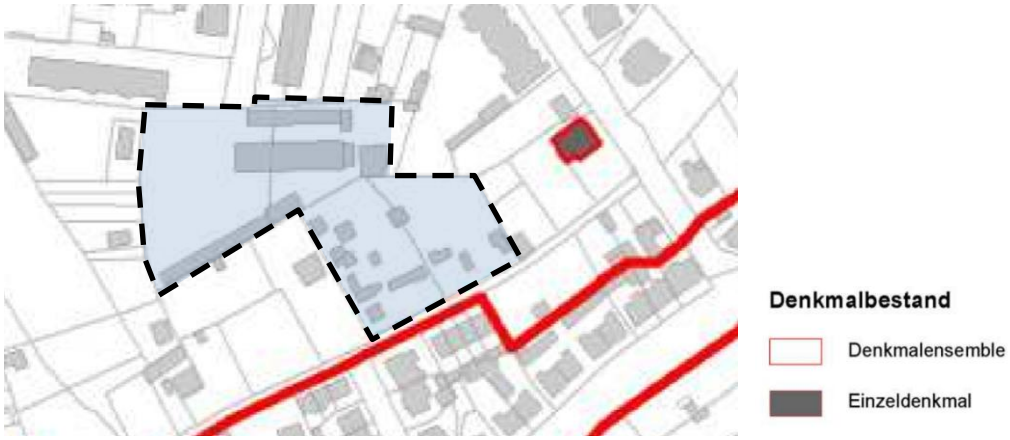

Abbildung 4: Denkmalbestand aus INSEK (Karte 3)
Plangebiet mit Bestand vor Abbruch der Garagen und Gartenhäuser

1.5.4 Flächennutzungsplanung

Die Stadt Kahla verfügt über einen in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan.

1.6 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgefüge der Stadt Kahla. Der Geltungsbereich umfasst den ehemaligen Garagenkomplex und eine Kleingartensiedlung. Die zugehörigen Gebäude und Freiflächen wurden vollständig rückgebaut. Die Flächen liegen brach, es hat sich eine Hochstaudenflora entwickelt. Das Gelände des Flurstücks 807/2 ist eine ebene Fläche. Die Flurstücke 812/2 und 812/1 fallen nach Süden stark ab. Eine Terrassierung aus der Vornutzung ist erkennbar. Ein Abschnitt der südlichen Flurstückgrenze von 807/2 ist mit einer Bruchsteinmauer begrenzt. Auf dem Grundstück befinden sich vier Bäume, vereinzelt Sträucher. Zwei Bäume (1 x Carpinus betulus, 1 x Juglans regia mehrstämmig) fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kahla.

An das Plangebiet schließen sich die folgenden Nutzungen an:

Norden:	Wohnbebauung als Großwohnsiedlung mit bis zu 4 Geschossen
Osten:	Wohnbebauung als Einzelhäuser und die Bundesstraße B 88
Süden:	Wohnbebauung mit 2-3 Geschossen
Westen:	villenartig geprägte Bebauung

1.6.1 Fotodokumentation des Plangebietes

Abbildung 5: Garagenkomplex, derzeit vollständig rückgebaut

Abbildung 6: Blick in Richtung Westen

Abbildung 7: Blick vom Flurstück 807/2 in Richtung Norden und Hohe Straße

Abbildung 8: Blick von den Flurstücken 812/1 und 812/2 in Richtung Süden und Gartenstraße

1.6.2 Ortsbild / Exposition

Das auf dem Höhenzug Hohe Straße liegende Gelände ist nahezu eben. Richtung Süden zu der Gartenstraße fällt das Gelände um ca. 13 Höhenmeter stark ab.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist mit der Idee der Flächenaktivierung als Wohnbaufläche verbunden. Bedingt durch die Umfassung mit vorhandener Bebauung ist eine Fernwirkung des Plangebiets als Teil des Siedlungsgebiets

begreifbar. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung des Plangebiets nicht wesentlich verändert.

1.6.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Straßen Hohe Straße und Gartenstraße. Die bestehende verkehrliche und straßenbauliche Situation wird zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet als ausreichend angesehen.

Die Hohe Straße weist eine Straßenraumbreite von 9,46 m auf. Die Fahrbahnbreite ist mit 5,56 m für die Begegnung LKW/LKW (5,50 m) ausreichend dimensioniert. Das Parken auf der östlichen Straßenseite schränkt diesen Begegnungsfall ein, ist angesichts des Verkehrsaufkommens in der Sackgassensituation aber nicht verkehrsablaufstörend.

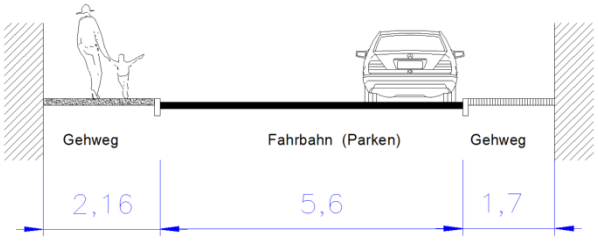

Abbildung 9: Straßenquerschnitt Hohe Straße Richtung Norden

Die Gartenstraße besitzt anliegend an den Planungsbereich eine Straßenraumbreite von 5,10 m. Die Ausbildung mit abgesenktem Bordstein zum Gehwegbereich kann als Mischverkehrsfläche genutzt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sollen sechs Doppelhäuser verkehrlich an die Gartenstraße angebunden werden. Die Straßenraumbreite der Gartenstraße bedingt eine verkehrsrechtliche Einbahnstraßenausweisung. Sie ist in der Lage, die zusätzliche Verkehrsmenge von ca. 50 Fahrzeugen/Tag aufzunehmen.

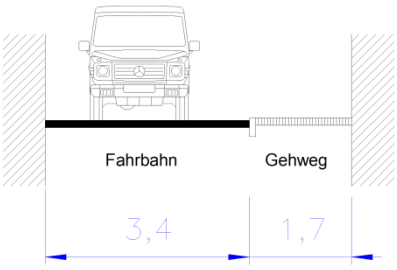

Abbildung 10: Straßenquerschnitt Gartenstraße, Richtung Osten

1.6.4 Ver- und Entsorgung

1.6.4.1 **Abwasser**

Aus Sicht des Zweckverbands zur Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland ist eine vollständige Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Gebiet mit dem bestehenden Leitungsnetz möglich. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagwassers erfolgt im Plangebiet mittels Trennsystem. In der Hohen Straße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300 mit der Sohlenhöhe 2,88 m unter Geländeoberkante. In der Gartenstraße befindet sich eine private Abwasserleitung. Beide Teilgebiete des Vorhabens (Hohe Straße und Gartenstraße) können an das vorhandene

Mischsystem angebunden werden. Dazu bestehen mehrere technische Lösungsmöglichkeiten. Für den Umgang mit anfallendem Niederschlagwasser wird eine vollständige Versickerung im Plangebiet gutachterlich durch eine Vordimensionierung nachgewiesen (Hauck, 2020) Tab. 5 und 6, S. 15.

1.6.4.2 **Trinkwasser**

Die Trinkwasserbereitstellung ist über die vorgelagerten Anlagen/Netze möglich. Aus Sicht des Zweckverbands zur Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland liegen Leitungen des Verbandes an der Hohen Straße und an der Gartenstraße an. Im Trinkwassernetz bestehen unterschiedliche Druckzonen; die höhere Druckzone an der Hohen Straße und die Mitteldruckzone an der Gartenstraße. Der Bau einer möglichen Ringleitung durch das Planungsgebiet ist aufgrund der unterschiedlichen Druckzonen nicht anzustreben.

1.6.4.3 **Löschwasser**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist sicherzustellen. Es wird hier ein Löschwasserbedarf von mind. 800 l/min = 48 m^3/h für 2 Stunden aus beiden Druckzonen erreicht. Grundlage hierzu sind die Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches, Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser - vom Februar 2008.

1.6.4.4 **Telekommunikationsleitungen und Energieversorgung**

Die notwendigen Leitungen werden im Teil der zu bauenden Privatstraße in ausreichender Dimension verlegt. Die Telekom Deutschland GmbH verfügt über einen eigenen Standort in der Stadt Kahla in der Hohen Straße. Dieser weist eine sehr gute Netzanbindung auf.

1.6.4.5 **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Wohngebiets WA 1 erfolgt über die Gartenstraße mit Einzeltonnen. Die Einfahrt für dreiachsige Müllfahrzeuge von der öffentlichen Straße Hohe Straße ist möglich und somit für die Regelentsorgung geeignet. Für die Planung des Wohngebiets WA 2 erfolgt die Entsorgung über einen Abholplatz mit Einzeltonnen im Inneren des Planungsgebiets, als „GMüll 1“ gekennzeichnet. Für das Wohngebiet WA 3 wird ein eingehauster Standplatz für die Aufstellung und Abholung von Müllgroßbehältern (MGB) ausgewiesen. Im Plan ist diese als „GMüll 2“ bezeichnet.

1.6.5 Städtebauliches Konzept

Eine Arrondierung der Großwohnsiedlung mit drei Mehrfamilienwohnhäusern und eine zweireihige Ausbildung mit Einfamilienwohnhäusern entlang der Gartenstraße sind die wesentlichen städtebaulichen Zielgrößen. Dabei ist das Plangebiet topographisch von einem starken Geländesprung in Nord-Süd-Richtung geprägt. Hier reagiert die Bebauung mit einer offenen Bauweise. Im Anschluss an die Großwohnsiedlung im Bereich Hohe Straße erfolgt die Ausbildung einer Viergeschossigkeit und nimmt damit die Geschossigkeit der Umgebung auf. Der Bereich der Gartenstraße wird, der umliegenden Bebauung entsprechend, mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung ausgebildet. Die Flurstücke 812/2 und 812/1 lassen sich aufgrund der Grundstückstiefe und der Erschließung über die Hohe Straße mit einer zweiten Baureihe versehen. Im sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist das hier geboten.

Abbildung 11: Lageplan mit geplanter Bebauung, die schwarzen Punkte zeigen die Anzahl der Geschossigkeit

1.6.6 Spielplatz

Im Bereich der Mehrfamilienwohnhäuser wird ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder angelegt. Dieser wird in Form von zwei gebietsmittigen Spielbereichen mit zusammen 131 m^2 festgelegt. Je 28 m^2 Wohnfläche der Mehrfamilienhausbebauung entsteht 1 m^2 Spielfläche.

1.6.7 Bauwerkssicherung

Das Wohngebäude der Gartenstraße 1 a steht zum Teil in den förmlich festgelegten Grenzen des Bebauungsplans. Hierbei handelt es sich um eine Überbauung der Grundstücksgrenze. Die Baugrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat einen Abstand von 4,20 m zur Hauswand dieses Gebäudes. Die Fundamentierung des bestehenden Wohngebäudes und die starke Hanglage verlangen nach ausreichenden Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Standfestigkeit des bestehenden Wohngebäudes. Sie können mangels Rechtsgrundlage jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

1.6.8 Baugrundverhältnisse

Im Fachgutachten findet sich folgende Aussage dazu: Der „Untergrund im geplanten Baufeld weist jeweils in den Abschnitten Plateaubereich Hohe Straße (und) terrassierter Hang homogene geotechnische Verhältnisse auf“ (Hauck, 2020, S. 6). „Die Gebäude können flach in den […] Terrassenkies und […] Sandsteinzersatz gegründet werden. Diese Schichten sind zum schadlosen Lastabtrag aus den zu erwartenden Bauwerkslasten geeignet.“ (ebd., S. 12).

1.6.9 Allgemeine Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft das Planungsrecht auf einem ehemaligen Garagenkomplex und dem Gelände einer ehemaligen Kleingartensiedlung für eine Nachfolgenutzung. Zur Ausweisung soll ein Allgemeines Wohngebiet gelangen, um insbesondere Baurecht für selbstgenutztes Wohneigentum zu schaffen. Zusätzlich werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

1.6.10 Flächenbilanz

Wohngebiet WA 1	1.544 m²
Wohngebiet WA 2	1.698 m²
Wohngebiet WA 3	3.515 m²
Summe	**6.757 m²**
Verkehrsfläche	1.245 m²
Summe gesamt	**8.002 m²**

2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung kommt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zum Schutz der Nahversorgungszentren wird jeglicher Einzelhandel, auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, im Plangebiet ausgeschlossen, da der Standort aufgrund seiner geringen Größe keiner eigenen Versorgung bedarf. Aufgrund seiner in sich geschlossenen verkehrlichen Erschließungssituation bzw. zur Vermeidung einer Frequenzerhöhung der andienenden Straßen ist es an dieser Stelle ein städtebaulich begründbares Ziel, ein Wohnquartier zu entwickeln. Es findet der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen statt.

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt, die angeben, wie viele Quadratmeter Grund je Quadratmeter Grundstücksfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Darüber hinaus werden Aussagen zur zulässigen Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Planziel des vorliegenden Bebauungsplans ist u. a. der geordnete städtebauliche Aufschluss einer Sackgassensituation. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen orientieren sich an der aktuellen Nachfrage und erfüllen die Forderung nach flächensparendem Planen und Bauen. Aus diesem Grund wird im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 entsprechend dem zulässigen Maß i. S. d. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl **(GRZ = 0,4)** festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Wohngebiet WA 1 drei **(Z = III)** im Wohngebiet WA 2 drei **(Z-III)** und im Wohngebiet WA 3 vier **(Z=IV).** Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse folgt der bestehenden Bebauung unter Berücksichtigung der Hanglange. Ein Vollgeschoss kann in den Hang eingeschoben werden. Mit dieser Festlegung wird ein Einfügen in die umgebende Bebauung abgesichert. Die Zahl der Vollgeschosse ist nicht zwingend, d. h. es sind auch Gebäude mit geringerer Geschossigkeit möglich.

2.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund der Bebauung der Umgebung wird für die Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festsetzung von Baugrenzen, innerhalb derer die Gebäude zu platzieren sind. Vorliegend werden die „Baufenster“ flächenhaft, i. d. R. lediglich unter Berücksichtigung des aufgrund der ThürBO zwingend einzuhaltenden Grenzabstands von 3 m (Mindestabstand gem. § 6 Abs. 5 ThürBO) ausgewiesen. Die erforderliche Abstandsfläche ist von der Gebäudehöhe abhängig und ist bei der Bauplanung einzuhalten. Die Tiefe der Baufenster ist ausreichend bemessen, um die innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets zulässigen Nutzungen und Gebäude aufzunehmen.

2.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird ausgehend von der Hohen Straße und von der Gartenstraße erschlossen. Von der öffentlichen Hohen Straße anschließend, erschließt eine private Stichstraße die Grundstücke. Diese ist ausreichend dimensioniert entsprechend der Entwurfselemente der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt06 Pkt. 6.1.1.8, Seite 71, Tabelle 13 (FGSV RASt 06, 2007). Dort sind Fahrbahnbreiten im Trennungsbetrieb bis zu einer Breite von minimal 4,75 m zulässig. Die Fahrbahnbreiten im Planungsgebiet variieren zwischen 6,50 m und 5,50 m. Damit ist ein senkrechtes Ein- und Ausparken möglich. Am Ende der privaten Straßenverkehrsanlage wurde eine Wendeanlage Typ 2 für PKW entsprechend (FGVS EAE 85/95, 1996) eingeordnet. Seitlich des Wendehammers wurden Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr eingeordnet, um das Wenden größerer Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten. Dieses Konzept stellt einen optimalen Verkehrsfluss mit geringem Erschließungsaufwand im Plangebiet sicher. Mit der gewählten Ausbaubreite von 5,50 bis 6,50 m variiert die Fahrbahnbreite entsprechend der örtlichen Gegebenheiten.
Der Straßenraum ist als Mischverkehrsfläche angelegt und bietet ausreichend Flexibilität, um auch parkende Fahrzeuge aufnehmen zu können. Die Straßenbreite ist durchgängig auf den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgelegt. Die Kurvenradien an den Zufahrten aus dem öffentlichen Straßennetz lassen die regelmäßige Befahrung mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug zu. Die Erschließung des Wohngebiets für den täglichen Verkehr, den Baustellenverkehr sowie für die Rettungsdienste ist gesichert.

2.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die netzgebundene Ver- und Entsorgung sowie die Abfallentsorgung des Plangebiets sicherzustellen, wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

Ein grundbuchamtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht, im Bebauungsplan mit Geh- und Fahrrecht 1 (GF1), Geh- und Fahrrecht 2 (GF2), Geh- und Fahrrecht 3 (GF3) sowie ein Leitungsrecht 3 (L 3) zugunsten des Flurstückes 866/2 und 866/11, Flur 3 Kahla, bezeichnet, wurden als Übernahme aus dem bestehenden Rechten in die Planung übernommen. Hierzu ist die Notarurkunde Nummer 1756 von 2019, Notar Dr. jur. Karsten Schipps aus Dresden, bindend.

Das Leitungsrecht 1 (L1) zugunsten des Zweckverbands zur Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland, TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG und der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Festgesetzt wurde weiterhin ein Leitungsrecht 2 (L2) zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH aufgrund einer bestehenden Leitung.

2.1.7 Gemeinschaftsanlage Müllentsorgung

Um die Müllentsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten, wurden zwei Gemeinschaftsanlagen räumlich festgelegt. Für das WA 2 ist eine Gemeinschaftsanlage (GMüll 1) als Abholplatz in der Nähe zum öffentlichen Straßenraum festgelegt. Hier werden die Müllgefäße nur zum Abholtag bereitgestellt. Die zweite Gemeinschaftsanlage (GMüll 2) ist als Stand- und Abhollplatz zur Müllentsorgung für das WA 3 festgelegt. Hier werden die Müllgefäße aufgestellt und durch eine Einhausung geschützt.

2.1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzung sind Pflanzungen durchzuführen. Damit werden auch die zwei unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kahla fallenden Bäume ausgeglichen. Es bestehen textliche Festlegungen zu den Grundstücksfreiflächen. Diese sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Dachlandschaft

Die Festsetzung der Dachform als Flachdach stellt in besonderem Maße ein homogenes Quartiersbild sicher und kann einen Beitrag zur ökologischen Bauweise leisten. Diese Dachflächen stehen als zusätzliche Retentionsmöglichkeit zur Verfügung.

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Städtebau und Ortsbild

Durch den Vollzug des Bebauungsplans wird die Fläche eines ehemaligen Garagenkomplexes und einer Kleingartenanlage einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Der strukturierte Aufschluss des Plangebiets, dessen Potenziale bisher nicht voll ausgeschöpft wurden, ermöglicht eine Nutzung mit zeitgemäßer Parzellierung und schafft so einen Beitrag zum flächensparenden Bauen, wie er ohne diesen planerischen Eingriff nicht entstanden wäre. Damit wird der Standort in seiner Lage bestätigt und vollwertig in den Siedlungskörper integriert.

4.2 Verkehr

Die Entwicklung der Wohnbauflächen stellt keine Anforderungen zur verkehrlichen Neuordnung des Umfelds dar.

4.3 Kosten für die Stadt Kahla

Der Stadt Kahla entstehen aus dem Vollzug des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Kosten. Für die dauerhafte Unterhaltung und Instandsetzung der Planstraßen tragen die Grundstückseigentümer die Verantwortung.

5 Literaturverzeichnis

BAFIN, B. f. (22.02.23). *Factsheet Daten & Fakten zu Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine.* Web: https://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/AsylFluechtlingsschutz/factsheet-ukraine.pdf?__blob=publicationFile&v=6.

FGSV RASt 06. (2007). *Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen R1 RASt 06.* Köln: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

FGVS EAE 85/95. (1996). *Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen EAE 85/95.* Köln: Forschungsesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln.

Hauck, G. &. (2020). *Baugrunderkundung und Gründungsberatung Voruntersuchung nach DIN 4020 Stand 08.05.2020.* Erfurt: Dipl.-Ing. Falko Hauck.

INSEK Kahla, I. S. (2014). *Analyseergebnisse.* https://kahla.de/data/INSEK/Analyseergebnisse_(02-2014).pdf.

(2015). *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Kahla 2025.* Online: KEWOG Städtebau GmbH.

Regionalplan Ostthüringen. (Entwurf 2018). *Regionalplan Ostthüringen Entwurf zur Anhörung.* Online: REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT OSTTHÜRINGEN.

Teilräumliches Konzept / Quartier „Porzellanwerk“ Kahla, D. (2023). *Teilräumliches Konzept / Quartier „Porzellanwerk“ Kahla.* unveröffentlicht, in Bearbeitung Stand 01. März 2023: DSK, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh im Auftrag Stadt Kahla.

Quellen zu den statistischen Angaben

[i] Quelle: Stadt Kahla eigene Website https://kahla.de/cs/Daten_Fakten_und_Porzellan.php

[ii] Werte aus Thüringer Landesamt für Statistik, Tabelle: Wohnungsbestand am 31.12. ab 1995 in Thüringen, und Tabelle: Wohnungsbestand am 31.12. - Fortschreibung auf Basis der endgültigen Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 in Thüringen