



Stadt Schmalkalden

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet Allendestraße

Begründung

Fassung vom 26.10.2022



Planverfasser:

Peter Maximilian Schmidt Freier Architekt für Stadtplanung
Dr.-Erfurth-Straße 3 98527 Suhl Telefon 03681 705436 p-m-schmidt@t-online.de



Inhalt

1.	Planungsanlass und Planverfahren.....	3
2.	Lage im Stadtgebiet und Grenze des Geltungsbereichs.....	6
3.	Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan	7
4.	Städtebaulicher Entwurf und alternative Planungsvarianten.....	8
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauhöhe und Stellung baulicher Anlagen	10
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
6.	Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 88 ThürBO)	10
7.	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	10
8.	Ver- und Entsorgung	11
9.	Verkehrerschließung.....	12
10.	Immissionsschutz.....	12
11.	Altlasten	12
12.	Bodenordnung	12

Gesetzliche Grundlagen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZVO Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ThürBO Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321).

BNatschG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist.

ThürKO Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2022 (GVBl. S 87).

1. Planungsanlass und Planverfahren

Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt eine ca. 1,5 ha große Brachfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Bis zur Erweiterung der Stadt in den 1960-er bis 1980-er Jahren lag das Plangebiet am Stadtrand. Die Bebauung war durch Ein- und Zweifamilienhäuser und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (Renthofstraße) geprägt. Die Stadterweiterung, ein Plattenbaugebiet mit sechsgeschossigen Wohnhäusern der 70-er Jahre, schließt sich östlich des Plangebiets an (Allendestraße). Das zwischen Einfamilienhausbebauung und Plattenbausiedlung liegende Plangebiet wurde während der Bauzeit des Plattenbaugebiets als Baustelleneinrichtung und als Mischanlage genutzt. Später wurde das Gebiet als Mischanlage und als Lagerplatz genutzt. Nunmehr ist es bis auf einige befestigte Wege vollständig beräumt. Die auch in der Vergangenheit unbebauten Flächen, vor allem die Böschungen, sind zum Zeitpunkt der Begehung (August 2022) mit Laubgehölzen bewachsen.

Die Fläche wurde von der Stadt Schmalkalden an ein Unternehmen verkauft, das Wohngebäude, nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungs- und soziale Einrichtungen errichten möchte. Da das 1,5 ha große Gebiet unbebaut ist und zwischen Geschossbauten und Einfamilienhausbebauung liegt, so dass eine eindeutige bauliche Prägung fehlt, ist es bauplanungsrechtlich dem Außenbereich im Innenbereich zuzuordnen. Um Planungsrecht für eine Bebauung herzustellen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die geplante Bebauung der Fläche ist eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Schmalkalden.

Der Bebauungsplan kann deshalb im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Eine Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden darf. Die nach Pkt. 18.8 dieser Anlage 1 bestimmte Grenze von 20.000 m² Grundfläche, ab der die Durchführung einer Vorprüfung vorgeschrieben ist, wird nicht erreicht¹. Das Bebauungsplanvorhaben unterliegt deshalb nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a ist weiterhin Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet befindet sich in mehr als 4 km Entfernung zum B-Plangebiet nördlich der Ortslage Floh-Seligenthal. Das nächstgelegene EG-

¹ Plangebietsgröße 1,5 ha, Allgemeines Wohngebiet, GRZ= 0,4, max. zulässige Grundfläche: 6000 m² < 20.000 m²

Vogelschutzgebiet bei Breitungen liegt 8 km entfernt. Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Durchführung des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan soll die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festsetzen. Raumbedeutsame Vorhaben auf die sich o. g. § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz bezieht, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB sind somit gegeben.



Abbildung 1 Ansicht von Süden der östlich gelegenen (oberen) Terrasse des Plangebiets



Abbildung 2 Ansicht der östlich gelegenen Terrasse von Norden



Abbildung 3 Ansicht der westlich gelegenen (unteren) Terrasse von Süden



Abbildung 4 Luftbild des Plangebiets mit Katastergrenzen, (geoproxy Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft; Stand 2020)

2. Lage im Stadtgebiet und Grenze des Geltungsbereichs

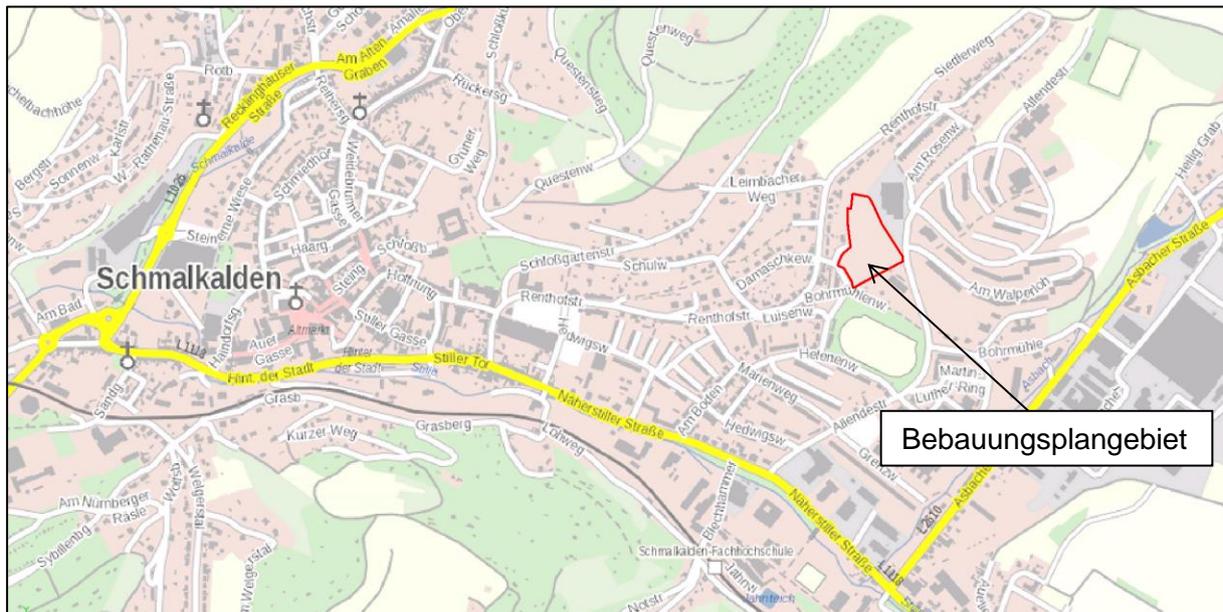


Abbildung 5 Lage des Plangebiets in der Stadt Schalkalden, o. M.

Das Plangebiet wird begrenzt

- nach Norden, von zweigeschossiger Wohnbebauung,
- nach Osten, von einem Wohngebiet mit sechsgeschossiger Bebauung und unmittelbar angrenzend ehemaligem Supermarkt mit derzeit gewerblicher Nutzung (Fitnessstudio u. a.),
- nach Süden, von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung, einer Turnhalle und einem Leichtathletik-Stadion,
- und nach Westen von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung.

Das Gelände liegt an einem nach Südwesten abfallenden Hang. Mehrere Terrassen und Böschungen gliedern die Plangebietsfläche, die einen Höhenunterschied von 16 m aufweist.

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 15.092m² (1,5 ha).

Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist identisch mit der Grenze des Flurstücks Gemarkung Schalkalden, Flur 34, Nummer 46/60.

3. Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan² der Stadt Schmalkalden aus dem Jahr 2004 stellt für das Bebauungsplangebiet gemischte Baufläche dar. Zu dieser Zeit war die Fläche noch gewerblich genutzt.



Abbildung 6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden (2004)

² <https://www.schmalkalden.de/wp-content/uploads/2021/12/Flaechennutzungsplan.pdf>

Zwischenzeitlich wurde diese Nutzung aufgegeben und das Gebiet beräumt. Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt nunmehr an diesem Standort ein Wohngebiet zu entwickeln. Die Gründe für die Änderung der Nutzungsart sind:

- In der Stadt besteht ein Bedarf an Bauflächen für Wohnnutzungen und für nicht störende Gewerbe. Im konkreten Fall wurde das Grundstück von der Stadt an einen Investor³ verkauft, der plant, neben Wohnungen auch Betreuungseinrichtungen für behinderte Menschen zu bauen und zu betreiben. Zu den Betreuungseinrichtungen sollen auch Arbeitstätten für diese Personengruppen gehören. Die geplanten Funktionen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
- Die Darstellung als gemischte Baufläche im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 ist dem damaligen Status quo, der Nutzung als Gewerbefläche, geschuldet. Die nunmehr mögliche Nutzung als Wohnbaufläche führt zu weniger Störungen für die allseits umgebenden vorhandenen Wohnbauflächen.
- Die Beibehaltung der Nutzungsart gemischte Baufläche würde die Ausnutzung des Plangebiets einschränken. Innerhalb dieses ist die ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Im Plangebiet soll jedoch eine dem jeweiligen Bedarf angepasste Nutzung von Wohnen oder/und nichtstörendem Gewerbe entsprochen werden. Dieser Flexibilität ist mit den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen besser entsprochen.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4. Städtebaulicher Entwurf und alternative Planungsvarianten

Die Stadt Schmalkalden plant die Verdichtung der Bebauung innerhalb des bebauten Stadtgebiets. Die beabsichtigte Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht dem gesamtstädtischen Bedarf nach Wohnbauflächen, nach Flächen für soziale Zwecke und für nichtstörende Gewerbe. Alternative Nutzungen des Plangebiets, etwa als Grünanlage oder als Gewerbefläche, wurden geprüft und als für den Standort weniger geeignet eingeschätzt. Die Nutzung als Mischgebiet wird aus den unter Punkt 3 angeführten Gründen zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebiets nicht weiter verfolgt.

³ <https://www.diakoniewert.de/startseite> : Ziel unserer täglichen Arbeit ist, die Umwelt für Menschen mit psychischen Erkrankungen sowie Menschen mit Behinderungen durch den Abbau von Hürden zugänglich zu machen. Wir stehen hinter dem Menschenrecht Inklusion und setzen uns für mehr Offenheit und Toleranz gegenüber benachteiligten Menschen ein.

Für den vorliegenden (städtebaulichen) Bebauungsentwurf⁴ ist die Anpassung der Bebauung an die Höhenentwicklung des Geländes bestimmend. Die an das Plangebiet von der Allendestraße heranzuführende Erschließungsstraße wird genutzt, um die beiden das Gelände gliedernde Terrassenstufen zu erschließen. Fußwegeverbindungen bestehen im Norden von der Renthofstraße und im Süden vom Bohrmühlenweg. Die von internen Erschließungswegen erreichbare Bebauung soll bis zu vier Geschosse hoch werden.

Der räumlich wirksame Gehölzbestand auf den das Plangebiet umschließenden Böschungen soll weitgehend erhalten werden.

Alternativen zur gewählten Erschließung und damit zur Anordnung der Gebäude sind infolge der topografischen Gegebenheiten nur in geringem Umfang gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen jedoch den Rahmen für die zukünftige Bebauung nicht unnötig einengen, um z. B. auch eine Hangbebauung zu erlauben.



Abbildung 7 Bebauungsentwurf der BPS BAUPLANUNG SUHL GmbH

⁴ Entwurf. BPS BAUPLANUNG SUHL GmbH, August 2022

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauhöhe und Stellung baulicher Anlagen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) festgesetzt. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen generell ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe als Höchstmaß bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO). Die Stadt Schmalkalden beabsichtigt eine weitgehende bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu zulassen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,4 und die maximalzulässige Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 (§ 17 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse $Z = IV$ bestimmt (§18 BauNVO).

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) abweichende Bauweise. Die Abweichung besteht darin, dass die Gebäude auch länger als 50 m sein dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenze bestimmt.

6. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 88 ThürBO)

Die Stadt Schmalkalden trifft keine Festsetzungen zur baulichen Gestaltung innerhalb des Plangebiets.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Festgesetzt wird eine private Grünfläche auf einer Böschung am westlichen Rand des Plangebiets. Die dort vorhandenen Gehölze sollen erhalten werden. Sie dienen als Böschungsbefestigung und als Abgrenzung zur benachbarten Bebauung und sind Bestandteil der Begrünung des Plangebiets. Als solche tragen sie zur Biodiversität, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie der Attraktivität des Bauungsstandorts bei.

Die nichtbebauten Flächen des Plangebiets sind als Grünflächen (z. B. als Rasen, Wiese, Garten oder Gehölz) anzulegen und zu pflegen.

Der vorhandene Gehölzbestand unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schmalkalden.

8. Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung kann durch das Versorgungsunternehmen gesichert werden. Anschlussbedingungen und Details der Versorgung einzelner Objekte sind zwischen Bauherren und Versorgungsunternehmen zu vereinbaren.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung kann aus dem vorhandenen Netz gesichert werden. Anschlussbedingungen und Details der Versorgung einzelner Objekte sind zwischen Bauherren und Versorgungsunternehmen zu vereinbaren.

Löschwasser

Die für Feuerlöschzwecke benötigte Wassermenge von 800 l / min (96 m³ / h) für die Dauer von 2 h kann aus dem Trinkwassernetz abgesichert werden. Falls eine zusätzliche Wasserentnahmestelle (Hydrant) im nördlichen Plangebietsteil erforderlich wird, sind die Anlagen zur Trinkwasserversorgung entsprechend zu planen.

Abwasser

Das Abwasser ist der zentralen Kläranlage zuzuführen. Übergabepunkt ist der das Plangebiet im Süden tangierende Kanal in Richtung des Bohrmühlenwegs.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser versickert bisher auf dem Grundstück. Auch zukünftig soll möglichst kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet abgeleitet werden. Ziel ist es, das auftreffende Niederschlagswasser im Gebiet zu verdunsten, zu versickern oder für einen Gebrauch zu speichern. Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen mit einer Größe von mind. 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Toilettenspülung zu verwenden.

Die neu zu befestigenden Hof- und Wegeflächen sollen entweder weitgehend wasserdurchlässig gestaltet werden oder in die Vegetationsflächen entwässern.

Für die geplante Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Einzelnachweis zu erbringen.

Grund-, Quell-, Drainage-, Hangdruck- und Schichtwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt ortsüblich.

9. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Allendestraße erschlossen. Aus der Richtung Renthofstraße im Norden und des Bohrmühlenwegs im Süden besteht eine Fußwegeverbindung in das Plangebiet. Innerhalb des Plangebiets ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

10. Immissionsschutz

Lärmschutz

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Vorbelastungen im Plangebiet überschritten werden. Deshalb sind Festsetzungen zu schallschutztechnischen Maßnahmen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Luftreinhaltung

Zur Reinhaltung der Luft bestehen keine besonderen Anforderungen. Eine Vorbelastung des Gebiets durch Luftverunreinigungen besteht nicht.

11. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

12. Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet (Gemarkung Schmalkalden, Flur 34, Flurstück Nr. 34/60) befindet sich in privatem Eigentum. Die für die Erschließung des Gebiets erforderlichen Verkehrsanlagen werden in privatem Eigentum verbleiben. Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

P. M. Schmidt
Freier Architekt für Stadtplanung