



Stadt Schmalkalden

Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet Allendestraße

Begründung
Fassung vom 14.03.2024



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	4
2.	Lage im Stadtgebiet und Grenze des Geltungsbereichs.....	8
3.	Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan	9
4.	Städtebaulicher Entwurf und alternative Planungsvarianten.....	11
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauhöhe und Stellung baulicher Anlagen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.	Bauliche Gestaltung	13
7.	Grünordnung - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
8.	Verkehrerschließung.....	14
9.	Ver- und Entsorgung	14
10.	Immissionsschutz	16
11.	Altlasten	16
12.	Bodenordnung.....	16

Anlage 1 Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlage 2 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Gesetzliche Grundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- BImSchG** Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) 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.
- UVPG** Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- ThürBO** Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2022 (GVBl. S. 321).
- ThürKO** Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127).
- ThürUVPG** Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2007, zuletzt geändert am 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
- ThürNatG** Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz) geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340).

Allgemeine Angaben

Maßnahme:	Bebauungsplan der Stadt Schmalkalden Allgemeines Wohngebiet Allendestraße
Auftraggeber:	Diakoniewert e.V. Markt 9, 36433 Bad Salzungen für die Stadt Schmalkalden
Standortangaben:	
Land	Thüringen
Kreis	Schmalkalden-Meiningen
Gemeinde	Stadt Schmalkalden
Gemarkung	Schmalkalden
Flur	Flur 08
Flurstück	Nr. 46/60
Flächengröße	15097 m ²
Planungsunterlage:	Vermessungskarte m 1:250, Ingenieurbüro für Vermes- sung Jan Hörschelmann, 2023 Allgemeine Liegenschaftskarte und Luftbild, Geoproxy, Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Projektnummer	220103

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 angrenzende 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 (Allendstraße). Das zwischen Einfamilienhausbebauung und Plattenbausiedlung liegende Plangebiet wurde während der Bauzeit des Plattenbaugebiets als Baustelleneinrichtung und als Beton-Mischanlage genutzt. Später wurde das Gebiet weiterhin als Mischanlage und als Lagerplatz für Baustoffe genutzt. Nunmehr ist es von oberirdischen Gebäuden und Anlagen vollständig beräumt. Die Befestigung der ehemaligen Wege- und Lagerflächen zeichnet sich im Gelände durch spärlichen bis keinen Pflanzenwuchs ab. Die auch in der Vergangenheit unbebauten Flächen, vor allem die Böschungen, sind zum Zeitpunkt der Begehung (August 2022) mit Laubgehölzen bewachsen.

Das Grundstück wurde von der Stadt Schmalkalden an ein Unternehmen verkauft, das Wohngebäude, nicht störende Gewerbetriebe, Verwaltungs- und soziale Einrichtungen errichten möchte. Da das 1,5 ha große Gebiet unbebaut ist und zwischen Geschossbauten und Einfamilienhausbebauung liegt fehlt eine eindeutige bauliche Prägung. Um Planungsrecht für eine Bebauung herzustellen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die geplante Wiederbebauung der Fläche ist eine Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt Schmalkalden. Es wird eine gewerbliche Brachfläche für die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets wieder nutzbar gemacht.

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 des UVPG bestimmte Grenze von 20.000 m² Grundfläche, ab der die Durchführung einer Vorprüfung vorgeschrieben ist, wird nicht erreicht¹. Nach dem Thüringer UVP-Gesetz sind jedoch Neubauten „Sonstiger Straßen“ einer Vorprüfung zur Feststellung der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen (§ 2, Anlage 1 Nr. 5.4 ThürUVPG). Das Bebauungsplanvorhaben unterliegt deshalb in Bezug auf die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB hinsichtlich der Festsetzung der geplanten Privatstraße der Pflicht zur Durchführung einer Vorprüfung der Umweltverträglichkeit. Die

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

Vorprüfung hat der Vorhabenträger, die Stadt Schmalkalden, vorgenommen. Die Dokumentation des Verfahrens ist in der Anlage 1 beigelegt. Die Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass von der Errichtung der Straße keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen werden und somit das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

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-Vogelschutzgebiet bei Breitung 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

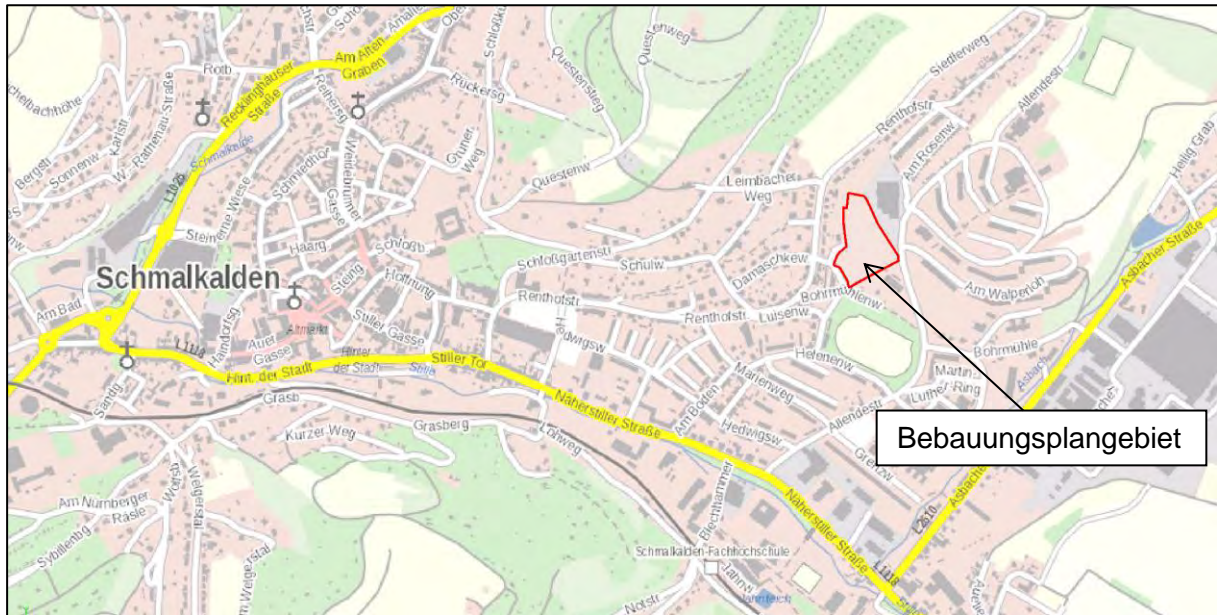


Abbildung 5 Lage des Plangebiets in der Stadt Schalkalden, o. M.

Das Plangebiet wird begrenzt

- nach Norden, von zweigeschossiger Wohnbebauung,
- nach Osten, von einem Wohngebiet mit sechsgeschossiger Bebauung und unmittelbar angrenzende 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. Terrassen und Böschungen gliedern die Plangebietsfläche, die einen Höhenunterschied von 23 m innerhalb des Plangebiets aufweist.

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 15.097 m² (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, für die Betreuung von Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen und für nicht störende Gewerbe. Im konkreten Fall wurde das Grundstück von der Stadt an einen Investor³ verkauft, der plant, dort Wohnungen und Betreuungseinrichtungen für behinderte Menschen sowie Räumlichkeiten für die Unterbringung von Verwaltungsfunktionen zu bauen und zu betreiben. Zu den Betreuungseinrichtungen sollen ebenfalls Arbeitstätten für o.g. 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 beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche verbessert die Bedingungen für die allseits umgebenden vorhandenen Wohnbauflächen. U.a. werden die zulässigen Grenzwerte für Emissionen herabgesetzt.
- Die Beibehaltung der Nutzungsart gemischte Baufläche würde die Ausnutzung des Plangebiets einschränken. Innerhalb einer gemischten Baufläche ist die ausgewogene Mischung von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Im Plangebiet soll jedoch eine dem jeweiligen Bedarf angepasste Nutzung von Wohnen und/oder 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). In der Anlage 2 ist ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans in der berichtigten Darstellung sowie eine Begründung beigefügt. Mit dem Beschluß des Stadtrats über den Bebauungsplan wird ein Beschluß zur Beauftragung der Verwaltung den Flächennutzungsplan zu berichtigen gefasst. Der geänderte Flächennutzungsplan wird zur Erlangung der Rechtswirksamkeit ausgefertigt.

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.

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.

Für den vorliegenden (städtebaulichen) Bauentwurf⁴ ist die Anpassung der Bebauung an die umgebende Bebauung und die Höhenentwicklung des Geländes bestimmend. Die von internen Erschließungswegen erreichbare Bebauung soll im östlichen Plangebietsteil bis zu vier Geschosse und im westlichen Teil 2 Geschosse hoch werden.

Die an das Plangebiet von der Allendestraße heranführende Erschließungsstraße wird genutzt, um die beiden das Gelände gliedernde Terrassenstufen zu erschließen. Eine weitere Zufahrt ist aus südlicher Richtung (Bohrmühlenweg) vorhanden.

Fußwegeerschließungen bestehen im Norden von der Renthofstraße und im Süden vom Bohr-
mühlenweg. Ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger ist nicht vorgesehen.

Der räumlich wirksame Gehölzbestand auf den das Plangebiet umschließenden Böschungen soll 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 den Rahmen für die zukünftige Bebauung nicht unnötig einengen.

⁴ Entwurf. BPS BAUPLANUNG SUHL GmbH, August 2022



Abbildung 7 Bebauungsentwurf der BPS BAUPLANUNG SUHL GmbH

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt (vgl. Begründung Pkt. 3 und 4). 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 maximal zulässige Geschossflächenzahl $GFZ = 1,2$ (§ 17 BauNVO).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe als Höchstmaß bestimmt (§18 BauNVO). Sie ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens festgesetzt, der 0,5 m über der mittleren

Höhenlage aller vom geplanten Gebäude überbauten vor Baubeginn vorhandenen natürlichen Geländepunkte liegen darf. Der obere Bezugspunkt wird als der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes festgesetzt. Bei Flach- oder Terrassendächern ist der obere Bezugspunkt der obere Gebäudeabschluss (z.B. die Oberkante Attika).

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 maximal 70 m lang sein dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenze bestimmt.

6. Bauliche Gestaltung

Die nichtbebauten Flächen des Plangebiets sind als Grünflächen (z. B. als Rasen, Wiese, Garten oder Gehölz) anzulegen und zu pflegen (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 88 ThürBO).

7. Grünordnung - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Plangebiet wird entsprechend § 13 a BauGB entwickelt. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zu beachten ist, dass unabhängig davon der Gehölzbestand den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Schmalkalden unterliegt. So ist die Beseitigung von unter den Schutz dieser Satzung fallenden Gehölzen genehmigen zu lassen und ein Ausgleich nach dieser Satzung zu leisten. Geschützte Tier- oder Pflanzenarten, die durch die Verwirklichung der Planung erheblich beeinträchtigt würden, wurden bisher nicht beobachtet. Aus Gründen des Artenschutzes sind keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Im Bebauungsplan wird die Erhaltung und Pflege der auf den Böschungen vorhandenen und neu aufwachsenden Gehölze festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Sie dienen der 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 Bebauungsstandorts bei.

8. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich von der Allendstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebiets ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Die internen Verkehrsflächen können verkehrsfrei errichtet werden (§ 60 Abs. 1 Nr.8 ThürBO). Die Widmung der Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebiets als öffentliche Verkehrsfläche wird von der Stadt Schmalkalden nicht beabsichtigt.

Fußwegeanbindungen an das Plangebiet bestehen aus der Richtung Renthofstraße im Norden und des Bohrmühlenwegs im Süden. Ein öffentlicher Durchgang für Fußgänger durch das Plangebiet ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr gut angeschlossen. Eine Haltestelle für die Buslinie 40 (Allendstraße/Rosenweg) befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.

9. 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 auszubauen.

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 oder zu versickern

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser in speziell dafür vorgesehenen Anlagen ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht genehmigungsfähig.

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

Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt ortsüblich.

10. Immissionsschutz

Lärmschutz

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch Vorbelastungen 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 (Einzel-)Eigentum. Die für die Erschließung innerhalb des Gebiets erforderlichen Verkehrsanlagen werden in privatem Eigentum verbleiben (Privatstraßen). Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des Baugesetzbuchs sind nicht erforderlich.

P. M. Schmidt
Freier Architekt für Stadtplanung

ANLAGE 1
Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Dokumentation der Allgemeinen Vorprüfung zur Feststellung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Anlass

Der Bebauungsplan Stadt Schmalkalden „Allgemeines Wohngebiet Allendestraße“ soll nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine Voraussetzung für das Planverfahren nach § 13 a BauGB ist, dass kein Vorhaben begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt:

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Im Thüringer Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Anlage 1 werden unter Pkt. 5.4 „Sonstige Straßen“ aufgeführt, für die eine Allgemeine Vorprüfung vorgesehen ist.

Im Bebauungsplanentwurf ist eine Private Verkehrsfläche enthalten, in der eine Straße errichtet werden kann.

Unabhängig davon, ob eine private Verkehrsfläche von der Gesetzesdefinition „Sonstige Straße“ des ThürUVPG erfasst ist, prüft die Stadt Schmalkalden ob von der geplanten Verkehrsfläche erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgehen werden (§7 UVPG).

Planungsgrundlagen

Entwurf zum Bebauungsplan der Stadt Schmalkalden „Allgemeines Wohngebiet Allendestraße“, vom 10.09.2023.

Angaben für die Vorprüfung

Die für die Vorprüfung erforderlichen Angaben sind in den Anlagen 2 und 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführt.

1. Beschreibung des Vorhabens

Im Entwurf des Bebauungsplans ist eine private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) von ca. 100 m Länge und 6 m Breite enthalten. Die Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des Plangebiets und hat keine Durchgangsfunktion.



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Planentwurf des Bebauungsplans – gelb dargestellt die private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

2. Beschreibung der Schutzgüter

Vom Vorhaben können die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Luft betroffen sein.

3. Beschreibung des Standorts

Die zu prüfende 600 m² große Fläche befindet sich innerhalb einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche im Innenbereich der Stadt Schmalkalden. Sie ist eine ehemalige in Gesteinsbauweise errichtete Betriebsstraße und zum Teil mit Ruderalpflanzen bewachsen.

4. Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

	Kriterium	Prüfung
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	Verkehrsfläche ca. 600 m ² , kein Durchgangsverkehr, geringe Umweltauswirkungen
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche dient der Innenentwicklung der Stadt Schmalkalden. Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	Vollversiegelung von bisher teilversiegelten Flächen. Die davon ausgelösten Umweltauswirkungen sind gering.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	nicht zutreffend
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Fahr- und Parkverkehr der Anlieger. Die davon ausgelösten Umweltauswirkungen sind gering.
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Keine Betroffenheit -
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner	Keine Betroffenheit

	Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Emissionen durch den Betrieb der Fahrzeuge der Anlieger. Die davon ausgelösten Umweltauswirkungen sind gering.
2.	Standort der Vorhaben	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche dient der Innenentwicklung der Stadt Schmalkalden und trägt damit zur Schonung von natürlichen Ressourcen und zur Minderung von Schadstoffeinträgen in die Umwelt bei.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	Es sind keine <i>erheblichen negativen</i> Auswirkungen zu erwarten.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine Betroffenheit
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Keine Betroffenheit
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Keine Betroffenheit
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine Betroffenheit
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine Betroffenheit
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine Betroffenheit
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine Betroffenheit
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaus-	Keine Betroffenheit

	haltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Keine Betroffenheit
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Keine Betroffenheit
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine Betroffenheit
3.	Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:	Es sind keine <i>erheblichen negativen</i> Auswirkungen zu erwarten.
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	-
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	-
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	-
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	-
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	-
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	-
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	-

5. Vorkehrungen zum Ausschluss erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind keine *erheblichen nachteiligen* Umweltauswirkungen zu erwarten und keine Vorkehrungen erforderlich.

6. Ergebnis der Vorprüfung und Bekanntgabe des Ergebnisses

Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine Anhaltspunkte bestehen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich.

Das Planverfahren für den Bebauungsplan kann nach § 13 a Bau GB geführt werden. Das Ergebnis der Vorprüfung wird mit dem Entwurf des Bebauungsplans offengelegt.

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 8.12.2022 2240

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist"

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVP-Gesetz - ThürUVP-G) Vom 20. Juli 2007 *zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341)*

Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) Vom 7. Mai 1993, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 2022 (GVBl. S. 489)

ANLAGE 2
Berichtigung des Flächennutzungsplans

Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Schmalkalden

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden aus dem Jahr 2004 stellt für das Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet Allendestraße“ gemischte Baufläche dar. Zu dieser Zeit wurde die Fläche noch gewerblich genutzt. Die Nutzung wurde später aufgegeben und eine Brachfläche entstand. Nunmehr soll die entstandene Brachfläche als Allgemeines Wohngebiet durch die Aufstellung eines Bebauungsplans entwickelt werden. Der Bebauungsplan kann nach § 13 a Baugesetzbuch als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. In diesem Verfahren kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die geänderten Planungsziele der Stadt angepasst werden.

Der Stadtrat beauftragt mit einem Beschluss der im Zusammenhang mit dem Beschluss über den Bebauungsplan gefasst wird, die Stadtverwaltung den Flächennutzungsplan zu berichtigen:

Die Berichtigung betrifft den als gemischte Baufläche (M) im Planausschnitt des derzeit gültigen Flächennutzungsplans dargestellten Bereich (Abbildung 1). Die neue Nutzung wird als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) mit Planzeichen W dargestellt (Abbildung 2).

Die Berichtigung des Flächennutzungsplan-Ausschnitts wird ausgefertigt und zusammen mit dem ausgefertigten Bebauungsplan bekannt gemacht.



Abbildung 1 Flächennutzungsplan-Ausschnitt 2004



Abbildung 2 Flächennutzungsplan-Ausschnitt 2023 berichtigte Fassung