



# Stadt Schmalkalden

## Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „An der Hauptstraße“ Ortsteil Mittelschmalkalden



### Begründung

Fassung vom 02.7.2019

Planverfasser:

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



## Inhalt

|     |                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | Planungsanlass und Planverfahren.....                                                                             | 3  |
| 3.  | Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan .....                                                           | 9  |
| 4.  | Städtebaulicher Entwurf und alternative Planungsvarianten.....                                                    | 10 |
| 5.  | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauhöhe und Stellung baulicher Anlagen .....                         | 12 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....                                                          | 12 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                   | 12 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....                                                                 | 12 |
| 5.4 | Stellplätze und Nebenanlagen .....                                                                                | 12 |
| 5.5 | Anordnung der Garagen und überdachten Pkw-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....                              | 13 |
| 6.  | Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 88 ThürBO) .....                                              | 13 |
| 7.  | Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft..... | 14 |
| 8.  | Ver- und Entsorgung .....                                                                                         | 16 |
| 9.  | Verkehrerschließung.....                                                                                          | 17 |
| 10. | Immissionsschutz.....                                                                                             | 19 |
| 11. | Altlasten .....                                                                                                   | 19 |
| 12. | Bodenordnung .....                                                                                                | 20 |
| 13. | Kosten .....                                                                                                      | 21 |
| 14. | Zusammenfassung .....                                                                                             | 23 |
|     | Anlagen                                                                                                           |    |

## Gesetzliche Grundlagen

### Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz in der Neufassung vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2102, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

### Baugesetzbuch (BauGB),

Ausfertigungsdatum: 23.06.1960; "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist."

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Ausfertigungsdatum: 26.06.1962; "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist"

### Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### Thüringer Bauordnung (ThürBO),

Vom 13. März 2014, GVBl. 2014, 49, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Ausfertigungsdatum: 25.03.2002; "Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), das zuletzt durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist"

### Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. S. 82, S. 154)

### Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009, GVBl. 2009, 648

## 1. Planungsanlass und Planverfahren

Der Bedarf an neu zu erschließenden Baugebieten für den Eigenheimbau in Schmalkalden wurde von der Stadtverwaltung untersucht. Die Stadt Schmalkalden hatte im Juni 2017 19.291 Einwohner gegenüber 20.231 Einwohnern im Juni 2011. Dies entspricht einem jährlichen Einwohnerverlust von ca. 156 Personen. Der Demografie - Bericht<sup>1</sup> geht von einem weiteren Rückgang der Bewohnerzahlen bis zum Jahr 2030 von ca. 12 % aus. Der Wanderungssaldo ist mit -1% nahezu ausgeglichen. Obwohl die Bewohnerzahl in Schmalkalden rückläufig ist, besteht ein Bedarf für den individuellen Wohnungsneubau. Als Ursachen sind das nicht bedarfsgerechte Angebot im Gebäudebestand und der Wunsch zur Bildung von Wohneigentum zu nennen. In den bisher erschlossenen Baugebieten sind derzeit noch 11 Bauplätze ungenutzt, die von Privaten zu relativ hohen Preisen<sup>2</sup> angeboten werden. Dem stehen Nachfragen von derzeit 4 Interessenten allein für den Standort „An der Hauptstraße“ gegenüber. Obwohl die Stadt große Anstrengungen unternimmt, die erschlossenen, innerstädtischen Standorte auch für den Eigenheimbau aufzubereiten und zu nutzen<sup>3</sup>, muss festgestellt werden, dass viele Bauplätze in der Innenstadt für übliche Eigenheimbauten nicht geeignet sind. Neubauten in der Innenstadt müssen sich dem Bestand hinsichtlich der Gebäudekubatur und der Nutzung als Wohn- und Geschäftshäuser anpassen und übersteigen in der Regel die Möglichkeiten der Eigenheimbauer. Die Revitalisierung von Brachen im Stadtgebiet wurde genutzt, um Handelseinrichtungen unterzubringen oder Senioren- und Pflegeheime zu errichten. Sie standen somit nicht für den Eigenheimbau zur Verfügung (vgl. Anlage 1). Die Bereitstellung von Bauplätzen für den Eigenheimbau ist für die Stadt notwendig, um die Abwanderung von Bewohnern in andere Städte oder in das Umland zu vermeiden. Das Bauen am Rand der Stadt ist unter gesamtwirtschaftlichem und ökologischem Gesichtswinkel vorteilhafter als das Bauen in den Siedlungen im Umland und wird deshalb von der Stadt Schmalkalden mit diesem Bebauungsplan vorbereitet.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme, mit der die Wohnnutzung auf einer Fläche begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die zukünftig zulässige Grundfläche<sup>4</sup> im Geltungsbereich beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Es soll kein Vorhaben zugelassen werden, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck

<sup>1</sup> Bertelsmann Stiftung, wegweiser-kommune.de

<sup>2</sup> Vgl. Wohnungsbaubericht Thüringen 2012

<sup>3</sup> Projekt „Hofstatt“

<sup>4</sup> Baugebietsfläche = 11.813 m<sup>2</sup> davon Wohngebietsfläche 10.477 m<sup>2</sup>, GRZ = 0,4, maximal mögliche Grundfläche = 4190 m<sup>2</sup> < 10.000 m<sup>2</sup>

der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung - FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Deshalb kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus führt die Aufstellung des Bebauungsplans auch zu keiner Ausgleichspflicht.



Abbildung 1 Blick auf das Plangebiet von Südwesten. Im Vordergrund verläuft die Kreisstraße K 2516 von Schmalkalden (rechts) nach Wernshausen (links).



Abbildung 2 Blick vom Radweg über die Trasse der DB nach Südosten. Die Gebäude im Mittelgrund stehen an der Straße „Sportplatz“.



Abbildung 3 Straße „Sportplatz“ von Südwesten aus gesehen.



Abbildung 4 Straße „Sportplatz“ von Norden gesehen. Im Bildmittelgrund ein Wohn- und Geschäftshaus an der „Hauptstraße“.



Abbildung 5 Blick nach Nordwesten über die Hauptstraße (Kreisstraße 2516) auf die westlich an das Plangebiet anschließende Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Der Stadtrat hat die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans am 06. November 2017 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung und die Öffentlichkeitsbeteiligung haben stattgefunden. Hinweise und die Ergebnisse eines Lärmschutzgutachtens wurden im geänderten Entwurf des Plans berücksichtigt. Der Plan wurde erneut öffentlich gemacht und die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## 2. Lage im Stadtgebiet und Grenze des Geltungsbereichs

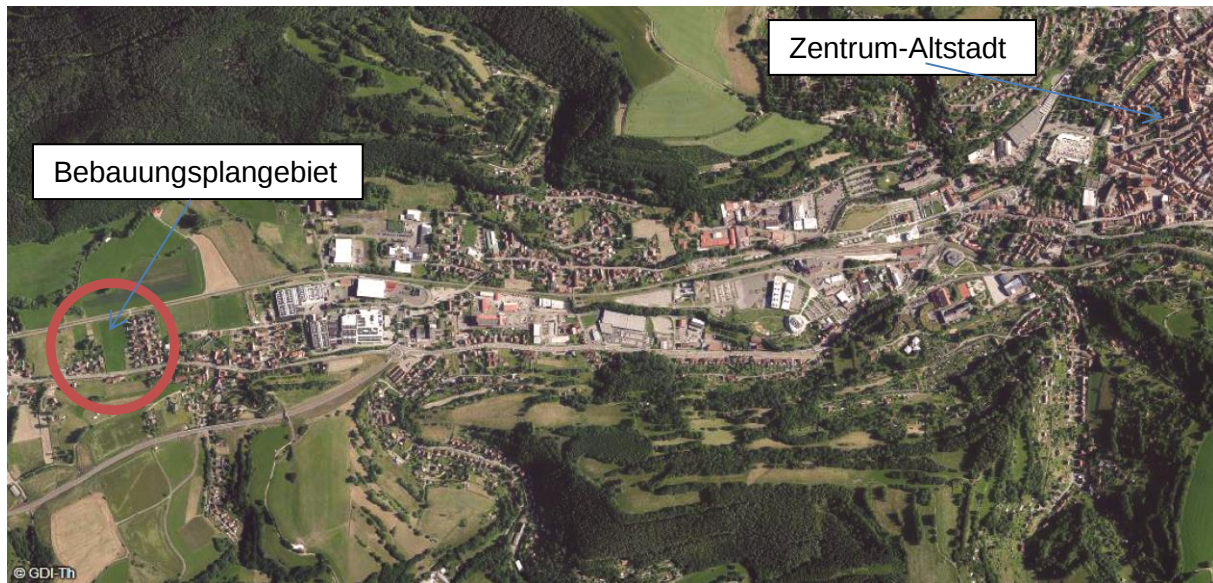


Abbildung 6 Lage des Plangebiets in der Stadt Schmalkalden

Das Plangebiet wird begrenzt

- nach Norden durch die Eisenbahntrasse Schmalkalden - Wernshausen
- nach Osten durch die Straße „Sportplatz“<sup>5</sup>,
- nach Süden durch die „Hauptstraße“ K 2517
- und nach Westen durch das Flurstück 563/55 (Gemarkung Mittelschmalkalden, Flur 8).

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt 11.810 m<sup>2</sup> (1,18 ha).

<sup>5</sup> Die Straße „Sportplatz“ wird in verschiedenen Dokumenten und Karten als Straße „Am Sportplatz“ bezeichnet. Die Straße „Am Sportplatz“ befindet sich jedoch in einem anderen Stadtgebiet Schmalkaldens. Die richtige Bezeichnung der an das Plangebiet angrenzenden Straße muss immer „Sportplatz“ lauten. Die Verwendung des Straßennamens „Am Sportplatz“ im bisherigen Planverfahren bezieht sich immer auf die Straße „Sportplatz“.

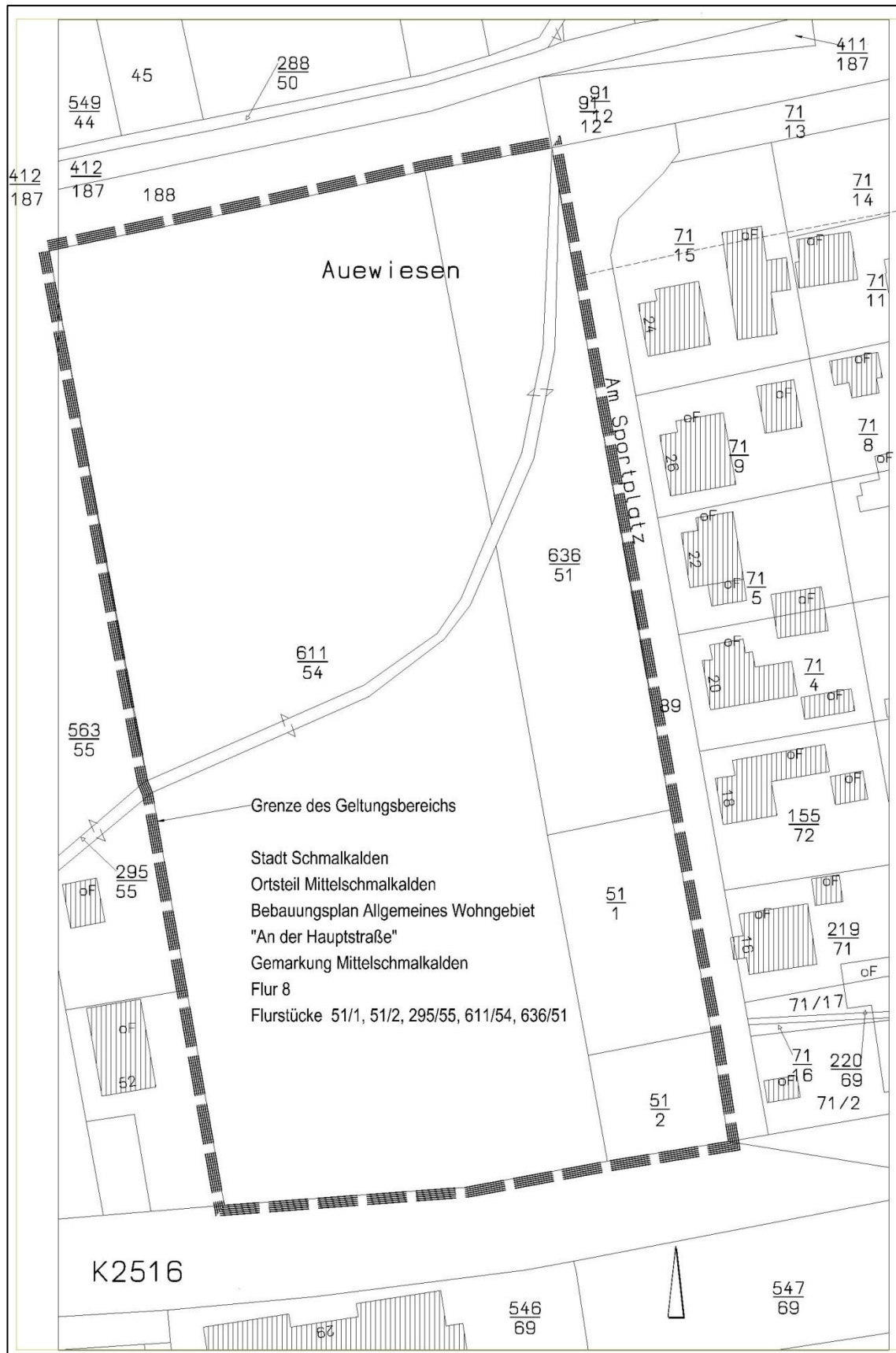


Abbildung 7 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 3. Entwicklung des Plans aus dem Flächennutzungsplan

Die geplante Bebauung steht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht in Übereinstimmung. Entsprechend der Maßgabe des § 13 a BauGB Abs. 2 Nr. 2 soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die als Landwirtschaftsfläche ausgewiesene Fläche wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

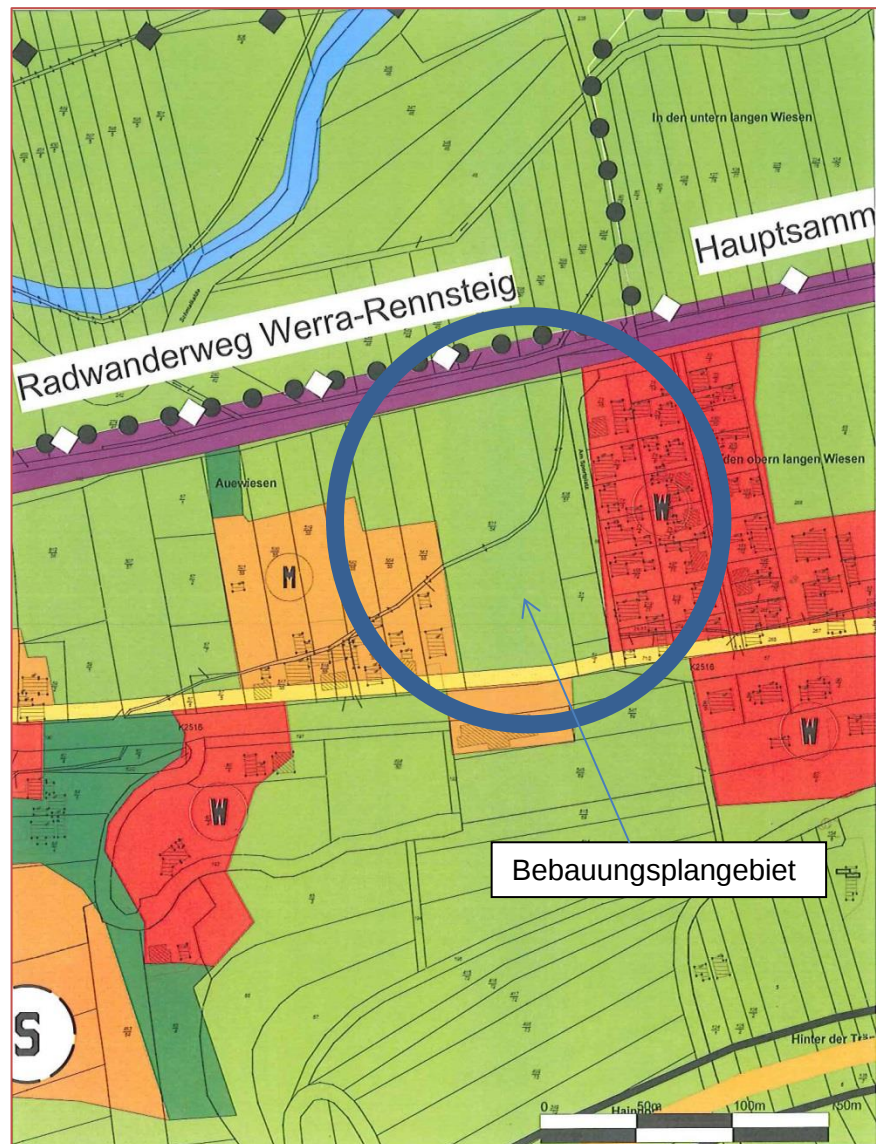


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan o. M.

#### 4. Städtebaulicher Entwurf und alternative Planungsvarianten

Die Erforderlichkeit der Planung wurde bereits unter Pkt. 1 begründet. Alternative Standorte für den Eigenheimbau in der Stadt Schmalkalden wurden geprüft. Sie stellen zum hier geplanten Standort keine Alternative dar, da entweder der Erschließungsaufwand zu hoch ist oder die Flächen nicht kurzfristig verfügbar sind.

Planungsalternativen innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden ebenfalls betrachtet. So wurde die Entwicklung eines reinen Wohngebiets nicht weiter verfolgt, da dem Charakter der Umgebungsbebauung folgend (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet), z. B. die Ansiedlung von nichtstörendem Handwerk oder anderen kleineren Arbeitsstätten und Geschäften nicht ausgeschlossen werden soll. Die Erschließung und die straßenbegleitende Bebauung als städtebauliches Prinzip orientieren sich am Bestand. Verschiedene Erschließungsvarianten – Parallelstraße zur Straße Sportplatz, Straßenstich mit Wendeanlage und Straßenstich, Wendeanlage und Fußwegeverbindung - wurden geprüft. Der Variante Parallelstraße wurde der Vorzug gegeben, wenngleich der Flächenaufwand für die Erschließungsanlage ca. 25 % größer ist als für die Variante mit der kleinsten Verkehrsfläche. Der Vorteil wird in der Übersichtlichkeit der Erschließung, in der Fortsetzung des in der Umgebung bereits vorhandenen Erschließungsprinzips sowie darin gesehen, dass keine Grundstücke von der stark befahrenen Hauptstraße aus erschlossen werden müssen.

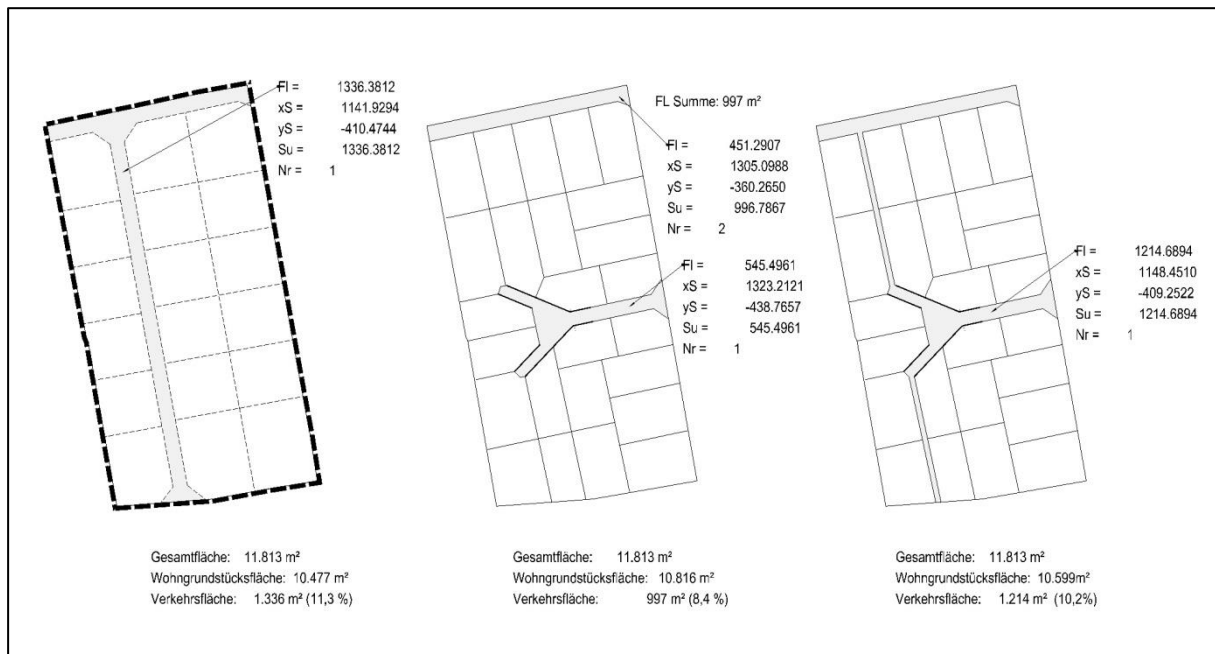


Abbildung 9 Vergleich verschiedener Erschließungsvarianten



Abbildung 10 Städtebaulicher Entwurf als Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans

## **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)**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets dienen und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen für kulturelle, soziale usw. Zwecke nicht ausgeschlossen werden. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Tankstellen oder Gartenbaubetriebe werden jedoch hier 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 Maximalwerte bestimmt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 BauNVO). Die Stadt beabsichtigt eine weitgehende Ausnutzung der Grundstücke zu zulassen (GRZ = 0,4; GFZ = 0,8).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Traufhöhe als oberem Bezugspunkt und die Höhe des EG Fußbodens bestimmt. Bei Flach- und Terrassendächern gilt der obere Gebäudeabschluss (z. B. die Oberkante einer Attika) als oberer Bezugspunkt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird mit 30 cm über der mittleren Höhe der an das Grundstück anschließenden Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Unterschreitung des Maßes ist möglich. Als Ausnahme kann die begründete Überschreitung dieses Maßes bis zu einer Sockelhöhe von max. 1,2 m erlaubt werden, z. B. dann, wenn die Ableitung des Abwassers aus der Erdgeschosebene des Gebäudes im freien Gefälle sonst nicht möglich wäre.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Die seitlichen Grenzabstände von Gebäuden sind einzuhalten und Gebäude dürfen maximal 50 m lang sein. Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Zufahrten und Erschließungswege zulässig. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

### **5.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), Nebenanlagen im Sinne von § 14 und bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Ausnahme ist ein

Gartenpavillon oder Geräteschuppen mit max. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück, der in der nichtbebaubaren Grundstücksfläche errichtet werden darf.

#### 5.5 Anordnung der Garagen und überdachten Pkw- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze sind nur hinter der der Straße zugewandten Fassadenfront des Hauptgebäudes zulässig. Der Abstand zwischen der Vorderseite der Garage bzw. des überdachten Stellplatzes und der der Straße zugewandten Gebäudefassade muss mindestens 1 m betragen.

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

#### Dachform

Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Hauptstraße und der Straße „Sportplatz“ soll sich dem vorhandenen Ortsbild anpassen (WA 1). Deshalb wird in diesem Bereich die Errichtung von Satteldächern festgesetzt. Die Minstdachneigung für Satteldächer beträgt 32°. Pultdächer können auf untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen errichtet werden.

Im übrigen Plangebiet (WA 2) werden keine Festsetzungen zur Dachform getroffen, um dem Bedarf nach anderen Dach- und Gebäudeformen entsprechen zu können.

#### Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke zur Straße dürfen maximal 1,2 m hoch sein. Maschendrahtzäune und Jägerzäune sind auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseiten unzulässig.

#### Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Höhenunterschieden des Geländes sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Werden sie an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, sind sie 0,6 m hinter der Grundstücksgrenze zu bauen und zu begrünen. Die der Begrünung dienenden Gehölze können in der 0,6 m breiten Abstandsfläche gepflanzt werden.

#### Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländeregulierung sind bis zu einer Höhe von 1,5 m bezogen auf das vor Baubeginn vorhandene (natürliche) Geländeniveau zulässig.

## 7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird für ein Gebiet im Außenbereich, welches räumlich an ein Wohnbaugebiet anschließt, im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird als bereits vor der Planung stattgefunden betrachtet (§ 13a Abs.2 Nr.4 BauGB). Die Pflicht zum Ausgleich der negativen Folgen des Eingriffs besteht entsprechend des Gesetzes nicht. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese und Weide genutzt. Baum- oder Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange hat keine Anhaltspunkte ergeben, die deren weitere Berücksichtigung innerhalb des Planverfahrens erfordern würden.

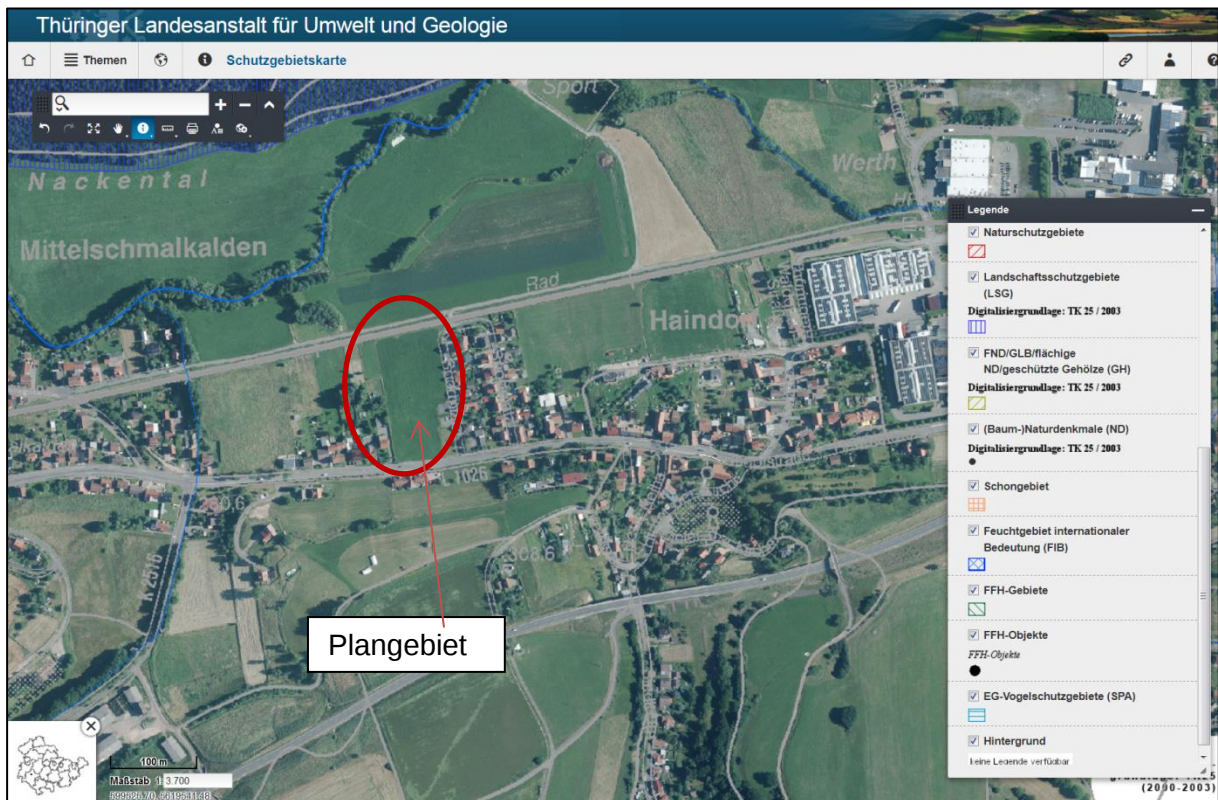


Abbildung 11 Ausschnitt aus der Karte der Schutzgebiete

Die Abbildungen 11 und 12 zeigen, dass sich das Bebauungsplangebiet nicht innerhalb von Schutzgebieten befindet. Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

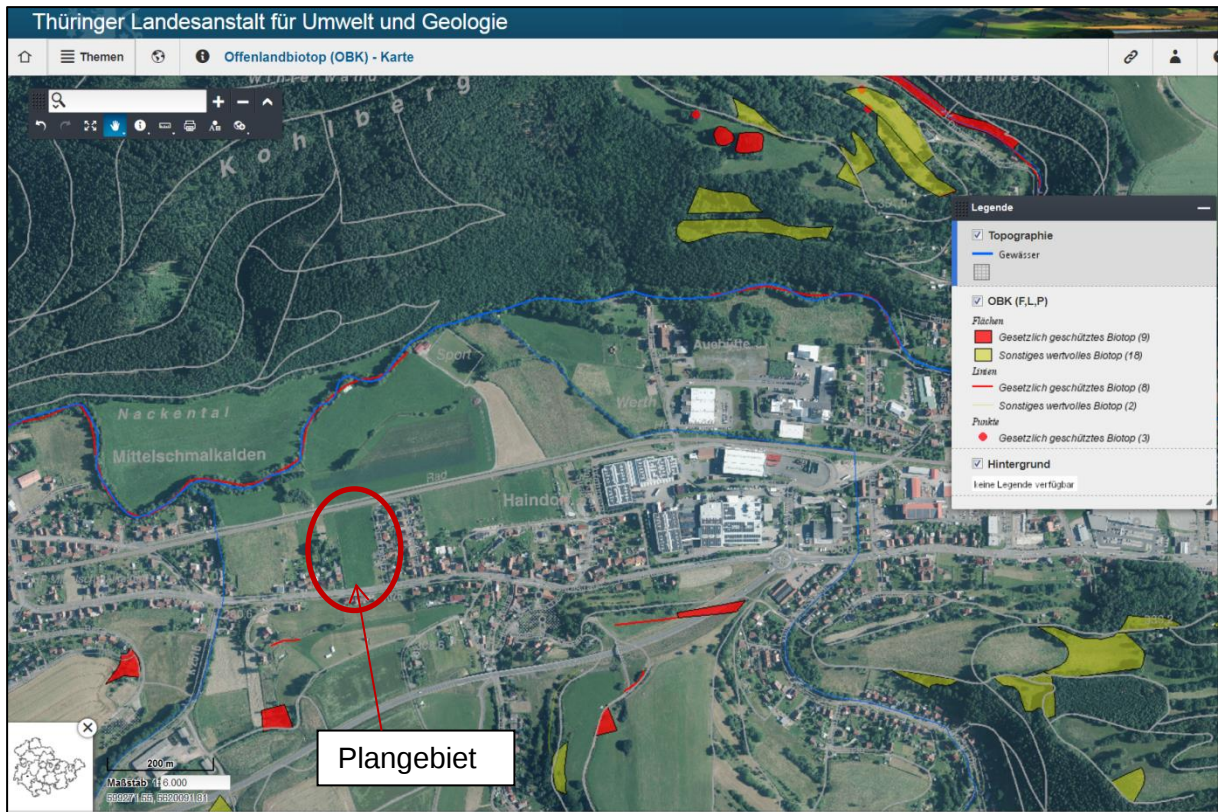


Abbildung 12 Ausschnitt aus der Karte der Offenlandbiotopkartierung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die einerseits dem Erhalt der Bodenfunktionen und andererseits der Gestaltung des Gebiets dienen. Alle nichtbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Nutzung als Hausgarten, Rasen, Wiese, Obst- und andere Gehölzpflanzung ist zulässig.

Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baufenster zulässig. Damit soll der von der Straße abgewandte Teil der Grundstücke weitgehend von Bebauung freigehalten und als Grün-Raum erlebbar werden. Ausnahmen bilden 1 Gartenpavillon oder Geräteschuppen mit maximal 16 m<sup>2</sup> Grundfläche je Baugrundstück, die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Zur Begrünung von straßenseitig errichteten Stützmauern vgl. Pkt. 6.

## 8. Ver- und Entsorgung

### Elektroenergie

Die Elektroenergieversorgung kann über Erdkabel durch das Versorgungsunternehmen gesichert werden.

### Gasversorgung

In der Straße „Sportplatz“ liegt eine Versorgungsleitung (DN 80 PE). Der Anschluss der Anliegergrundstücke und die Erweiterung des Netzes in der Planstraße A sind möglich.

Entlang der Straße „Sportplatz“ verläuft eine Gashochdruckleitung. Beidseitig ist ein 3 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten. Die Überbauung durch Grundstückszufahrten u. ä. darf nur in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erfolgen. Die Mindestüberdeckung von 1 m ist generell zu berücksichtigen und auch im Bereich der Straßeneinmündungen einzuhalten. Vor der Errichtung von Wohnbauten auf der Westseite der Straße „Sportplatz“ muss die Gashochdruckleitung nach Aussage des Versorgungsunternehmens einer Prüfung unterzogen werden. Dafür sind umfangreiche Tiefbaumaßnahmen erforderlich. Die Kosten übernimmt das Versorgungsunternehmen.

### Trinkwasser, Brauchwasser, Löschwasser

Trinkwasserversorgungsleitungen befinden sich in der Hauptstraße (DA 150 mm PE-Rohr) und in der Straße „Sportplatz“ (88 mm / 100 mm Stahl, AZ) von denen aus das Gebiet versorgt werden kann. Favorisiert wird ein Ringschluss, der in der neu geplanten Straße verlegt werden wird.

Die für Feuerlöschzwecke benötigte Wassermenge von 800 l / min für die Dauer von 2 h kann voraussichtlich aus dem Trinkwassernetz abgesichert werden. Entnahmestellen sind der vorhandene Hydrant / neu zu errichtende Hydrant an den noch zu bestimmenden Standorten.

### Abwasser

Das häusliche Abwasser soll der zentralen Kläranlage des GEWAS GmbH zugeführt werden. Der bisher vorhandene Kanal (DN 400, Beton) verläuft in der Straße „Sportplatz“ bis zum Grundstück Nr. 26. Die Grundstücke in der Straße „Sportplatz“ können an den Kanal angeschlossen werden (EG – Ebene). Die Kellerebene der tiefer im Gelände liegenden Grundstücke muss über private Hebeanlagen entwässert werden. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt relativ tief in Bezug auf den geplanten Kanalanschluss im Bereich des Bahnübergangs. Ob eine Freispiegelleitung möglich sein wird, eine Hebeanlage benötigt wird oder eine neue Durchörterung der Bahntrasse mit Anschluss an den Hauptsammler die günstigere Lösung sein kann, sollen weitere Untersuchungen des Versorgungsun-

ternehmens herausstellen. Festzuhalten ist, dass die Abwasserableitung zur zentralen Kläranlage prinzipiell gesichert ist.

#### Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Oberflächenwasser in Zisternen mit einer Größe von mind. 2,5 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Toilettenspülung zu verwenden. Die befestigten Flächen sollen entweder weitgehend wasserdurchlässig gestaltet werden oder in Vegetationsflächen entwässern. Da ein Anschluss an einen Vorfluter nach bisherigem Kenntnisstand nicht möglich erscheint, ist überschüssiges Oberflächenwasser in den Mischwassersammler einzuleiten.

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

#### Weiterer Leitungsbestand

Aus den Unterlagen der GEWAS GmbH ist erkennbar, dass im nördlichen Bereich des Plangebiets ein Kanal (DN 400 Beton) verläuft. Der Eigentümer und die Funktion des Kanals müssen noch ermittelt werden. Die Möglichkeit den Kanal als Regenwassersammler für das Wohngebiet zu nutzen, ist dabei zu prüfen.

#### Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt ortsüblich.

## 9. Verkehrserschließung

Das geplante Wohngebiet wird von der vorhandenen Straße „Sportplatz“ und der Planstraße A erschlossen. Beide Straßen münden im Süden jeweils rechtwinklig in die Hauptstraße ein. Im Norden werden die Straßen durch eine Planstraße B, die parallel zur Eisenbahntrasse verläuft mit einander verbunden. Zukünftig soll die geplante Planstraße B weiter nach Westen verlängert werden, um die dort geplanten Baugebietserweiterungen mit anzuschließen.

Die Planstraßen A und B werden als 3,5 m breite Bitumenfahrbahn mit 0,5 m bzw. 1,5 m breitem, seitlichem, gepflastertem Randstreifen geplant. Daraus ergibt sich eine Grundstücksbreite von 5,5 m für das städtische Straßengrundstück. Die Einmündungen werden entsprechend der Fahrgeometrie des Bemessungsfahrzeugs (dreiaxsiges Müllentsorgungsfahrzeug mit nachgeführter Hinterachse) gestaltet.

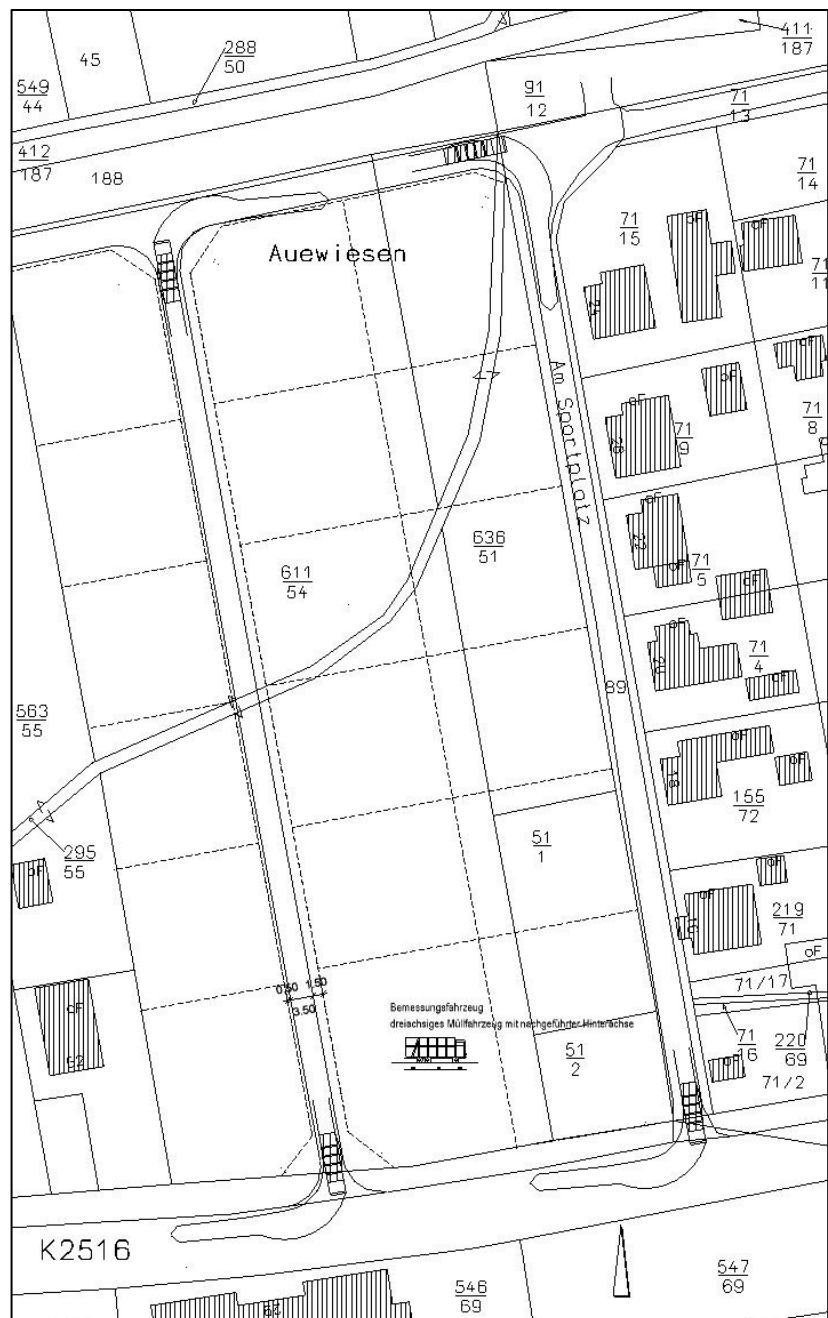


Abbildung 13 Nachweis der Flächen für das Befahren von Einmündungen mit dem Bemessungsfahrzeug (dreiachsiges Müllfahrzeug mit nachgeführter Hinterachse)

## 10. Immissionsschutz

### Lärmschutz

Ob die für Allgemeine Wohngebiete anzuwendenden Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB und nachts von 45 dB im Plangebiet eingehalten werden können, wurde durch ein Ingenieurbüro untersucht<sup>6</sup>. Als Emissionsquelle kommt vor allem die im Norden am Gebiet vorbeiführende Eisenbahntrasse in Betracht. Die Untersuchung ergab drei wesentliche Aspekte, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind:

- Die Schallereignisse vom prognostizierten Schienenverkehr sind für den Nordteil des Plangebiets stärker als für ein allgemeines Wohngebiet zulässig. Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in einem Plangebietsteil kann die Planung als Allgemeines Wohngebiet dennoch weitergeführt werden.
- Im betroffenen nördlichen Baugebietsteil sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Schallpegel in den Innenräumen erforderlich. Die Außenwände und ihre Bauteile müssen mindesten ein bewertetes Schalldämm-Maß von 35 dB erreichen.
- Schlafräume innerhalb eines Abstands von 19 m zum DB-Grundstück müssen, da die Fenster wegen der Lautstärke der vorbeifahrenden Züge geschlossen bleiben müssen, mit besonderen Vorkehrungen oder Anlagen zur Belüftung versehen werden. Diese müssen so beschaffen sein, dass ein bewertetes Schalldämm-Maß der Außenwand einschließlich ihrer Einbauteile, z. B. der Lüftungselemente, von 35 dB eingehalten werden kann.

Im Bebauungsplan wurden deshalb Flächen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im oben beschriebenen Umfang zu treffen sind, durch Planzeichen und Text festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

### 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.

---

<sup>6</sup> Ingenieurbüro Frank und Apfel, Schallimmissions-Prognose Nr. LG 70/2018 für den Bebauungsplan An der Hauptstraße – OT Mittelschmalkalden

## 12. Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete

Entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB und § 78 b WHG wurde geprüft, ob das Plangebiet in einem Hochwasserschutzgebiet oder Risikogebiet liegt. Es wurde keine Betroffenheit festgestellt.

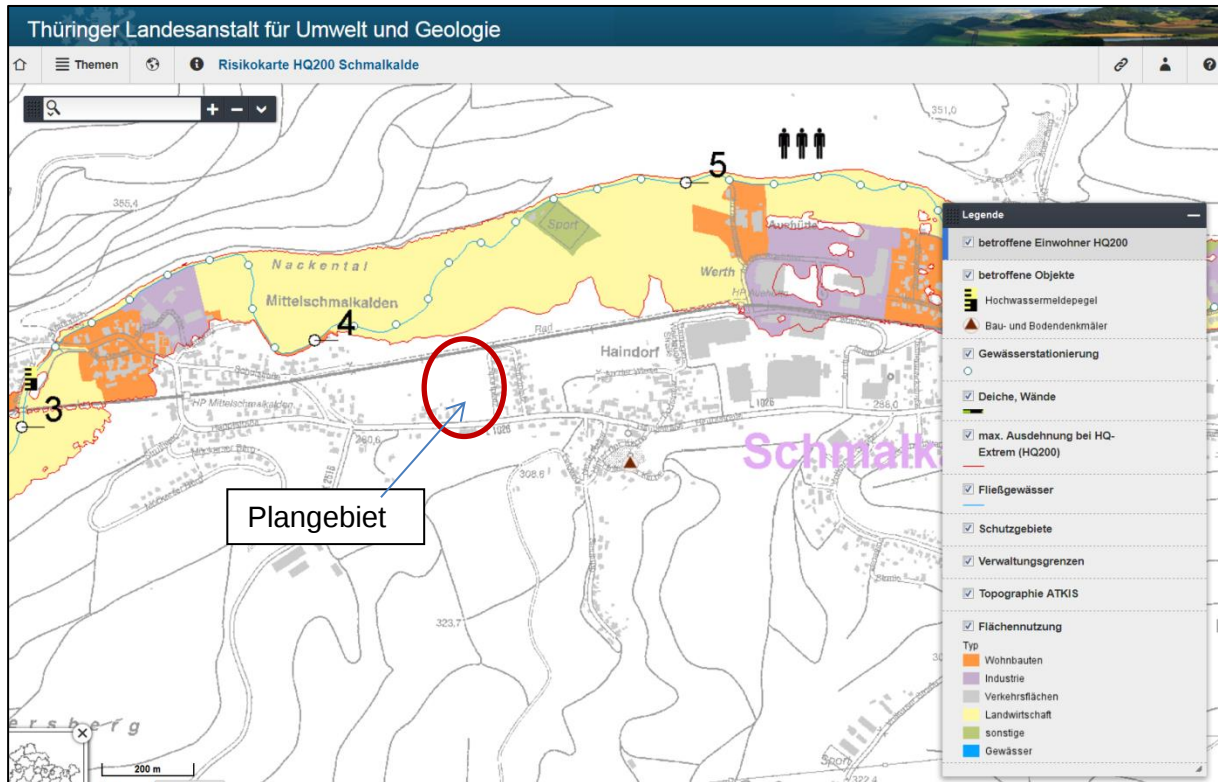


Abbildung 14 Ausschnitt aus der Risikokarte HQ 200<sup>7</sup>

## 13. Bodenordnung

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich, bis auf ein ehemals für einen Graben genutztes Flurstück, im Eigentum der Stadt Schmalkalden. Das Grabengrundstück soll durch die Stadt erworben werden, so dass sie über alle Flurstücke verfügt und die Neuaufteilung entsprechend des Bebauungsplans erfolgen kann. Bodenordnerische Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs sind innerhalb des Plangebiets nicht vorgesehen. Ein Vorschlag zur Aufteilung der Baugrundstücke ist in Abbildung 15 dargestellt.

<sup>7</sup>

<http://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.xhtml?sessionId=2664BB2B8C9211C9CA779A9B24F19087>

#### **14. Kosten**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans umfassen die Planungskosten sowie die Kosten für die Erarbeitung von Fachgutachten (Lärmschutz, Bodengutachten).



Abbildung 15 Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke mit Flächenangabe

## 15. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines Wohnbedarfs, der auch bei sinkender Einwohnerzahl in der Stadt Schmalkalden besteht. Ursachen für den nicht gedeckten Bedarf sind das nicht bedarfsge- rechte Angebot im Gebäudebestand und der Wunsch zur Bildung von Wohneigentum. Obwohl die Stadt sehr bemüht ist, die erschlossenen, innerstädtischen Standorte für den Eigenheimbau aufzube- reiten und zu nutzen<sup>8</sup>, besteht ein Bedarf an Bauplätzen auf der „grünen Wiese“. Die Gründe hierfür sind vor allem im nahezu ausgeschöpften Vorrat an erschlossenen Eigenheimstandorten sowie in der ungebrochenen Nachfrage zu finden. Die Bereitstellung solcher Bauplätze ist deshalb für die Stadt notwendig, um Abwanderung in andere Städte oder in das Umland zu vermeiden. Der Bebauungs- plan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, die zukünftig zulässige Grundfläche im Geltungs- bereich weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeu- tung - FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzge- setzes (BNatSchG).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Darüber hinaus führt die Aufstellung des Bebau- ungsplans auch zu keiner Ausgleichspflicht.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für ca. 20 Ein- oder Zweifamilienhäuser, die straßenbegleitend in offener Bauweise zu errichten sind. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Die Nutzungen als Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Die Ge- bäude sind entlang der Hauptstraße und der Straße Sportplatz mit Satteldächern zu errichten. Im üb- rigen Plangebiet bestehen keine Forderungen zur Gebäudegestaltung. Die Lage der Gebäude wird durch Baufenster (Baugrenzen) bestimmt. Abgesehen von einem max. 16 m<sup>2</sup> großen Gartenpavillon oder Geräteschuppen dürfen die Flächen außerhalb der Baufenster nicht bebaut werden.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Sportplatz“ sowie die neu zu errichtenden Planstraßen A und B. Der Straßenquerschnitt der Neubaustraßen ist 5,5 m

---

<sup>8</sup> Z. B. Projekt „Hofstatt“

breit und wird in 3,5 m Bitumenfahrbahn und 0,5 m bzw. 1,5 m breite gepflasterte Randstreifen eingeteilt.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas ist gesichert. Alle Medien werden in unterirdischen Leitungen transportiert. Die Abwasserentsorgung mit Anschluss an die zentrale Kläranlage ist prinzipiell gesichert. Die technische Lösung wird noch vom Entsorgungsunternehmen untersucht.

Am Rand des Plangebiets (Straße „Sportplatz“) befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung, die im Plan mit einem Schutzabstand der von Bebauung freizuhalten ist, berücksichtigt wird.

Das Wohngebiet rückt an die im Norden befindliche Bundesbahntrasse heran. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen für den nördlichen Plangebietsteil festgesetzt.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich, abgesehen von einem ehemals als Entwässerungsgraben genutzten, im Eigentum der Stadt. Der Erwerb dieses Grabengrundstücks durch die Stadt ist geplant.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden.

P. M. Schmidt  
Freier Architekt für Stadtplanung

## Anlage 1 Begründung des Bedarfs neuer Baugebiete

(Quelle: Stadtverwaltung Stadt Schmalkalden, 13.03.2019)

### Übersicht Eigenheimgebiete und deren Auslastung



| Nr. | Bezeichnung               | Bauplätze<br>geplant | Bauplätze<br>bebaut | Eigentumsform |        |
|-----|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------|--------|
|     |                           |                      |                     | Stadt         | privat |
| 1   | Wohngebiet „Am Sonnenhof“ | 24                   | 24                  |               | X      |
| 2   | Wohngebiet „Hammerrain“   | 30                   | 27                  |               | X      |
| 3   | Wohngebiet „Am Stieg“     | 20                   | 17                  |               | X      |
| 4   | Wohngebiet „Zwickfeld“    | 14                   | 10                  |               | X      |
| 5   | Wohngebiet „Heinzeleite“  | 19                   | 18                  |               | x      |

#### Anmerkung:

Die im Stadtgebiet geplanten Eigenheimstandorte sind fast ausgelastet.

Die Stadt Schmalkalden verfügt über keine Baugrundstücke in den genannten Gebieten.

### Revitalisierung von Altstandorten und Brachen



| Nr. | Standort              | alte Nutzung                              | neue Nutzung                                             | geplant | realisiert |
|-----|-----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|------------|
| 1   | Nougat-Allee          | Kraftverkehr Kohlelagerplatz              | Lebensmittelherstellung (Viba Sweets GmbH)<br>Parkanlage |         | X          |
| 2   | Kasseler Straße       | Eisenwarenindustrie (Striegel-Fabrik)     | großflächiger Einzelhandel (Fachmarktzentrum)            |         | X          |
| 3   | Recklinghäuser Straße | Eisenwarenindustrie (Löffel-Bude)         | Großflächiger Einzelhandel (Baumarkt)                    |         | X          |
| 4   | Am Alten Graben       | Lebensmittelindustrie (Viehbahn)          | Lebensmitteleinkaufsmarkt                                |         | X          |
| 5   | Obertor               | Eisenwarenherstellung (Kleinhebezeuge)    | Senioren- und Pflegeheim                                 | X       |            |
| 6   | Wilhelm-Külz-Str.     | Brachfläche                               | großflächiger Einzelhandel                               |         |            |
| 7   | Hoffnung              | Gaststätte (ehemals „Stadt Schmalkalden“) | Senioren und Pflegeheim                                  | X       | X          |
| 8   | Zwick                 | Textilindustrie (Kammgarnspinnerei)       | Wäscherei<br>gewerbliche Nutzung                         | X       | X          |

#### Bemerkung:

Die im Stadtgebiet entwickelten Gewerbe- und Industriebrachen wurden und werden nicht als Eigenheimstandorte entwickelt.

## Auszug aus dem Wohnungsbaubericht Thüringen

### 1.6.2. Wohnungsnachfrage

**Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser**  
Sowohl in Meiningen als auch in Schmalkalden fragen Familien nur vereinzelt größere Mietwohnungen nach. Familien achten auch auf Zentrumsnähe. Es gibt sowohl in Meiningen als auch in Schmalkalden Familien, die Eigentum in Form von Einfamilienhäusern erwerben wollen. Gesucht werden flache Grundstücke, die nicht am Berghang liegen. Präferiert werden Zentrumsnähe und eine gut erreichbare Infrastruktur. Dazu gehören nicht nur Kindertagesstätten und Schulen, sondern auch die Nahversorgung durch den Einzelhandel. Im Bereich Geschosswohnungsbau gibt es kaum Nachfrage nach Neubau. In Schmalkalden kann die Nachfrage z. B. über ein vor einem Jahr erschlossenes Wohngebiet abgedeckt werden. Obwohl die Grundstückspreise relativ hoch sind (100 Euro/m<sup>2</sup>), ist die Nachfrage groß. Die Stadt Schmalkalden bietet außerdem in ausgewählten Randbereichen Grundstücke für den Eigenheimbau. Die Stadt hat früher auch in den Randbereichen keinen Neubau von Einfamilienhäusern zugelassen. Sie hat ihre Strategie verändert, weil sie sonst zu viele Bewohner an das Umland verlieren würde. Die neue Strategie ist, dort, wo schon Infrastruktur vorhanden ist, auch Neubau (in kleinem Maße) zuzulassen. Auch die zwei Baugebiete mit

### weitere Argumentationen:

- Baulücken im Ortskern sollen zur Belebung der Innenstadt mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden. Der Bedarf an Einfamilienhäusern in der Innenstadt ist sehr gering.
- Die Stadt Schmalkalden verfügt über keine weiteren Grundstücke, die für den Eigenheimbau geeignet sind. Die Stadt Schmalkalden als Mittelzentrum ist aber gehalten, Wohnbauland für den individuellen Eigenheimbau vorzuhalten.
- Die „Hauptstraße“ Mittelschmalkalden/Haindorf (Kreisstraße) und die Straße „Am Sportplatz“ werden als Gemeinschaftsmaßnahme der Stadt Schmalkalden, dem Landkreis Schmalkalden-Meiningen, dem Wasser- und Abwasserzweckverband und der Thüringer Energie ab Frühjahr 2019 grundhaft instandgesetzt. Somit ist danach ein beachtlicher Teil des geplanten Wohnbaugebietes erschlossen und kann im 1. Bauabschnitt bebaut werden. Der Stadt Schmalkalden liegen hierfür bereits 4 Bauwerber vor.

## **Anlage 2 Hinweise aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Die folgenden Hinweise der beteiligten Träger öffentlicher Belange – Behörden, Versorgungsunternehmen u.a. – betreffen Sachverhalte im Zusammenhang mit der Bauausführung. Sie werden hier auszugsweise aufgeführt, um die Baubeteiligten auf Sachverhalte hinzuweisen, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens nach dem BauGB sein können sondern auf der Grundlage anderer Gesetzen und Bestimmungen zu beachten sind.

### **Thüringer Landesamt für Umwelt Bergbau und Naturschutz**

Einhaltung der DIN 4109: Die bauliche Ausführung der Gebäude hat so zu erfolgen, dass die in der DIN angeführten Werte nicht überschritten werden.

Hinweis: AVV Baulärm ist während der Bauzeit einzuhalten.

12. BImSchV-Störfallverordnung: Im Umfeld des Baugebiets befinden sich innerhalb eines 5-km-Radius der Störfallverordnung unterliegende Anlagen

- 1) ReFood GmbH Schwarzbacher Allee 18 98590 Schwallungen
- 2) STS Transport Service Schmalkalden GmbH, Bahnhof 6, 98574 Schmalkalden
- 3) Dipl. Ing. H. Leist Oberflächentechnik GmbH Ölmühle 5, 9897 Fambach

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind dem TLUNB 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Die Schichtenverzeichnisse sind an das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu übergeben. Evtl. vorhandene Bohrdaten können unter <http://www.infogeo.de> eingesehen werden.

Belange des Bergbaus/Altbergbaus, Hinweise:

Das Plangebiet liegt in der großräumigen Erlaubnis „Werra“ zur Aufsuchung von Bodenschätzen (gültig bis 14.11.2022). Dieses Aufsuchungsrecht ist als Hinweis zu betrachten und hat keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

### **Landratsamt Schmalkalden- Meiningen, Fachdienst Untere Abfallbehörde**

Werden im Bereich des das Plangebiet querenden Grabens organoleptisch wahrnehmbare Verunreinigungen vorgefunden, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Bei Bauarbeiten ist der Mutterboden abzutragen, separat zu lagern und in einem nutzbaren Zustand zu halten (DIN 18915). Für die Verwertung des Mutterbodens ist ein Monitoring vorzusehen.

### **Landratsamt Schmalkalden- Meiningen, Fachdienst Untere Wasserbehörde**

Für Brauchwasseranlagen ist die Zustimmung des Entsorgungsunternehmens einzuholen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Kanal der GEWAS zuzuführen.