



Machbarkeitsstudie

Allgemeines Wohngebiet (WA)

„Kummerscher Weg“

Stadt Schmölln



Planträger:

Stadt Schmölln
Markt 1
04626 Schmölln

aufgestellt von:

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Wasserwirtschaft GmbH
Hainstraße 13
07545 Gera

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass, Ziel und Zweck der Machbarkeitsstudie
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Beschreibung des Gebietes
 - 3.3 Vorhandene Erschließung
 - 3.3.1 Energie
 - 3.3.2 Gasversorgung
 - 3.3.3 Wasserversorgung
 - 3.3.4 Abwasserentsorgung
 - 3.3.5 Telekommunikation
 - 3.3.6 Verkehr
 - 3.3.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung
4. Übergeordnete Planung
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Regionalplan Ostthüringen
5. Städtebauliche Planung
 - 5.1 Darstellung städtebauliches Konzept
 - 5.2 Bebauung
 - 5.3 Erschließung
6. Eingriffsbewertung
7. Kompensationsmaßnahmen
8. Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung
9. Gestaltungsvarianten A - D
10. Kosten und Bewertung
11. Umweltschutzrechtliche Belange
12. Vergleich Wohngebietsstandorte WA „Am Hainanger“ und WA „Kummerscher Weg“
13. Fazit und weiteres Verfahren

Anlage 1	Topografischen Übersichtsplan
Anlage 2/1	Auszug FNP 2014
Anlage 2/2	Auszug FNP 2.Änderung
Anlage 3	Auszug Luftbild
Anlage 4/1	Plan AW Bestand
Anlage 4/2	Plan AW Planung
Anlage 4/3	Regenwassereinzugsgebietsplan
Anlage 4/4	Überschlägige hydraulische Berechnungen
Anlage 5/1	Plan TW Bestand
Anlage 5/2	Plan TW Planung
Anlage 6/1	Städtebaulichen Gestaltungsvorschlag Variante A
Anlage 6/2	Städtebaulichen Gestaltungsvorschlag Variante B
Anlage 6/3	Städtebaulichen Gestaltungsvorschlag Variante C
Anlage 6/4	Städtebaulichen Gestaltungsvorschlag Variante D
Anlage 7/1	Plan Wertverlust
Anlage 7/2	Plan Wertzuwachs
Anlage 7/3	Tabelle Bewertung Eingriffsflächen
Anlage 7/4	Tabelle Bewertung Kompensationsmaßnahmen
Anlage 8/1-4	Tabellen vorläufige Kostenannahme Variante A - D
Anlage 9	Voranfragen TÖB

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Schmölln beauftragte das Ingenieurbüro für Bauwesen und Wasserwirtschaft mit Sitz in Gera und Halle zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) i.S. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO. Das Ziel besteht in einer städtebaulichen Voruntersuchung mit Variantenbetrachtungen unter Beachtung von naturschutz- und wasserrechtlichen Belangen sowie erforderlicher Erschließungsmaßnahmen für den geplanten neuen Wohngebietsstandort (WA) „Kummerscher Weg“.

Die Studie dient als Vorbereitung für ein verbindliches Bauleitplanverfahren i.S. § 8 Abs. 2 BauGB. Derzeitig führt die Stadt Schmölln das Bauleitplanverfahren 2. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Schmölln durch. Der angedachte Geltungsbereich des allgemeinen WA „Kummerscher Weg“ ist Bestandteil des 2. Änderungsverfahrens des FNP (4. Geltungsbereich).

Die Ergebnisse der Studie dienen als Entscheidungshilfe für die Wohngebietsentwicklung „Kummerscher Weg“. Sie zeigen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen (Aufstellung verbindlicher Bauleitplan im Sinne § 8 BauGB/weitere Fachplanungen) auf.

Die vorgelegten Betrachtungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind als Anregung zu verstehen und noch nicht abschließend. Bezüglich des Nachweises über den mittelfristigen Wohnraumbedarf unter Beachtung raumordnerischer und städtebaulicher Aspekte wird auf die Aussagen in der Begründung zur 2. Änderung des FNP der Stadt Schmölln verwiesen.

Im Vorfeld zum Verfahren sollte auch die Anwendung von § 1 Abs. 2 Nr. 2 (WR) BauNVO geprüft werden.

An wichtige Versorgungsträger wurde eine Voranfrage zur geplanten Wohngebietsentwicklung mit der Bitte um erschließungstechnische Hinweise gestellt.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Machbarkeitsstudie

Der Anlass der Machbarkeitsstudie zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) „Kummerscher Weg“ begründet sich in der besseren Ausnutzung städtebaulich integrierter Standorte und der Verknüpfung des vorhandenen zersplitterten bebauten Siedlungsbereichs. Die Lage des WA außerhalb von Fließgewässern und damit von zu beachtenden Hochwasserschutzbereichen begründet diese Standortwahl.

Für die Schaffung von Eigenheimbauplätzen besteht ein konkreter Bedarf in der Stadt Schmölln in den nächsten Jahren. Im Sinne der Grundsätze des FNP der Stadt Schmölln gilt ein ausreichendes bedarfsgerechtes Angebot an Wohnungen neben einem ausgeglichenen Arbeitsplatzangebot als wichtigste Voraussetzung für eine positive Stadtentwicklung (siehe auch Ausführungen zum FNP Pkt. 4.1). Die Erweiterung von Wohnbauflächen begründet sich auch auf die Prognoseaussagen der demografischen Entwicklung (Altersstrukturen) sowie einer sukzessiven Enddichtung und dem Rückbau von Bausubstanz in den Auen der Fließgewässer (z.B. Gewässer Sprotte).

Nachfolgend gelten folgende Entwicklungsziele für das allgemeine Wohngebiet (WA):

1. Konzentration von neuen Wohnraum in der Stadt Schmölln (Innenentwicklung) und effektive Ausnutzung der städtischen Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Kultureinrichtungen, soziale und technische Infrastruktur).
2. Prüfung der Voraussetzungen zur Schaffung von Baurecht (verbindlicher Bauleitplan/B – Plan).
3. Erarbeitung von städtebaulichen Gestaltungsvorschlägen zur Entwicklung des Standortes.
4. Teilüberplanung des M 27 als WA 21.
5. Darstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen der Infrastruktur (Verkehrsanlagen, Abwasserableitung, Trinkwasserversorgung).
6. Beachtung § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel). Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung auf das notwendige Maß der Bodenversiegelung.
7. Schaffung von ca. 39 bis 41 neuen Bauflächen mit kleinstrukturierter Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO mit einer Bruttofläche von ca. 3,4 ha.
8. Nutzung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und der guten Lage zum Zentrum der Stadt Schmölln.
9. Minimierter Erschließungsaufwand für den geplanten Wohngebietsstandort infolge einer vorhandenen äußeren technischen Infrastruktur (Straße/Abwasser/Trinkwasser, Gas, Energie).
10. Überschlägige Prüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals. Grobdimensionierung der inneren Erschließung Abwasser.
11. Ermittlung von vorläufigen Kosten für die Erschließungsmaßnahmen.
12. Vorbetrachtungen zur umweltrelevanten Belangen und Hinweise für die Fachplanung.

Im Ergebnis der vorliegenden städtebaulichen Voruntersuchungen wird die Stadt Schmölln abschließend darüber befinden, ob die Bedingungen für eine Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Kummerscher Weg“ im Südraum der Stadt Schmölln angrenzend an die L 1358 (Straße „Am Kellerberg“) erfüllt sind um weitere Planungsschritte (Aufstellung eines B –

Planes/Erschließungsplanungen) auslösen zu können. Ziel ist es, vermarktungsfähige Wohnbauflächen zu erschließen.

Im Zusammenhang mit der Teilüberplanung des M 27 als neues W 21 (allgemeines Wohngebiet WA) ist eine Überlappung des rechtsverbindlichen B – Planes „An den Queeren“ und der geplanten Aufstellung des B – Planes „Kummerscher Weg“ zu beachten. Das 2. Änderungsverfahren des FNP berücksichtigt diese Nutzungsänderung einer gemischten Baufläche M 27 zu einer neuen Wohngebietsfläche W 21 im nördlichen Teilbereich.

Es wird diesbezüglich auf den e-mail Verkehr zwischen der LEG Thüringen (Frau Grünwald) und dem Thüringer Landesverwaltungsamt Thüringen (Frau Arndt) am 29.06.2017 verwiesen. Es sollte geprüft werden, die Fläche der übrigbleibenden gemischten Baufläche in die Neuplanung zu integrieren.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Schmölln liegt im Sprottetal in Ostthüringen. Im Süden tangiert die Bundesautobahn BAB 4 die Stadt Schmölln. Im Westen verläuft außerdem die Bundesstraße B 7. Die Gesamtfläche beträgt 41,6 km². Geprägt wird die Stadt von der Sprotte, einem Fließgewässer 2. Ordnung, die durch den Stadtkern fließt. Die Stadt Altenburg liegt etwa 12 km nordöstlich, die Stadt Gera etwa 20 km westlich von Schmölln entfernt.

Neben der Kernstadt zählen die 13 Ortsteile Bohra, Brandrübels, Großstöbnitz, Kleinmückern, Kummer, Nitzschka, Nödenitzsch, Papiermühle, Schloßig, Selka, Sommeritz, Weißbach und Zschernitzsch ebenfalls zum Stadtgebiet. Die umliegenden Orte sind ländlich geprägt und größtenteils von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Die Zahl der Einwohner beläuft sich derzeit auf etwa 11.300 [2]. Seit 1994 ist die Bevölkerungsentwicklung in Schmölln insgesamt leicht rückläufig. Die Prognose des Thüringer Landesamtes für Statistik geht von einer Bevölkerung von einem weiteren Bevölkerungsrückgang und somit von rund 10.100 im Jahr 2025 aus. Gleichzeitig kennzeichnet die Bevölkerung in Schmölln eine zunehmende Alterung. Dies zeigt sich in der wachsenden Bevölkerung über 65 und einer gleichzeitigen Abnahme aller anderen Altersgruppen unter 65 (vgl. Abb. 1.3). Inzwischen ist mit 27,2 % über ein Viertel der Bevölkerung in Schmölln älter als 65 Jahre.

In der Stadt Schmölln haben sich Unternehmen aus dem Automobilsektor, der metallverarbeitenden Industrie, der Kunststofftechnik und der Nahrungs- und Genussmittelindustrie angesiedelt. Dieser Branchenmix trägt zur Stabilisierung der Wirtschaft bei und schafft Arbeitsplätze in der Region.

Der neue Wohngebietsstandort (WA) befindet sich im Süden der Stadt Schmölln an der L 1358 (Am Kellerberg/Am Anger) im Kreuzungsbereich „Kummerscher Weg“ und „Weidengrund“.

Das Plangebiet kann über die kommunale Erschließungsstraße „Kummerscher Weg“ angedient werden. Die L 1358 tangiert im Norden das allgemeine Wohngebiet (WA). Das WA befindet sich in Stadtrandlage. Im Südraum der Stadt Schmölln sind gewerbliche Ansiedlungen dominant. Insofern bestehen infolge der gut ausgebauten Infrastruktur günstige Verkehrsverbindungen zwischen dem neuen Wohngebiet (WA) und den vorhandenen Industrie- und Gewerbestandorten (Crimmitschauer Straße TG I – TG V/IG Nitzschka). Weiter südlich des geplanten Standortes wurde durch die LEG Thüringen das Wohngebiet „An den Queeren“ entwickelt. Zwischen dem neuen Plangebiet und dem Wohngebiet „An den Queeren“ liegt die gemischte Baufläche M 27, welche sich in Nutzung durch die THÜSAC Personennahverkehr GmbH.

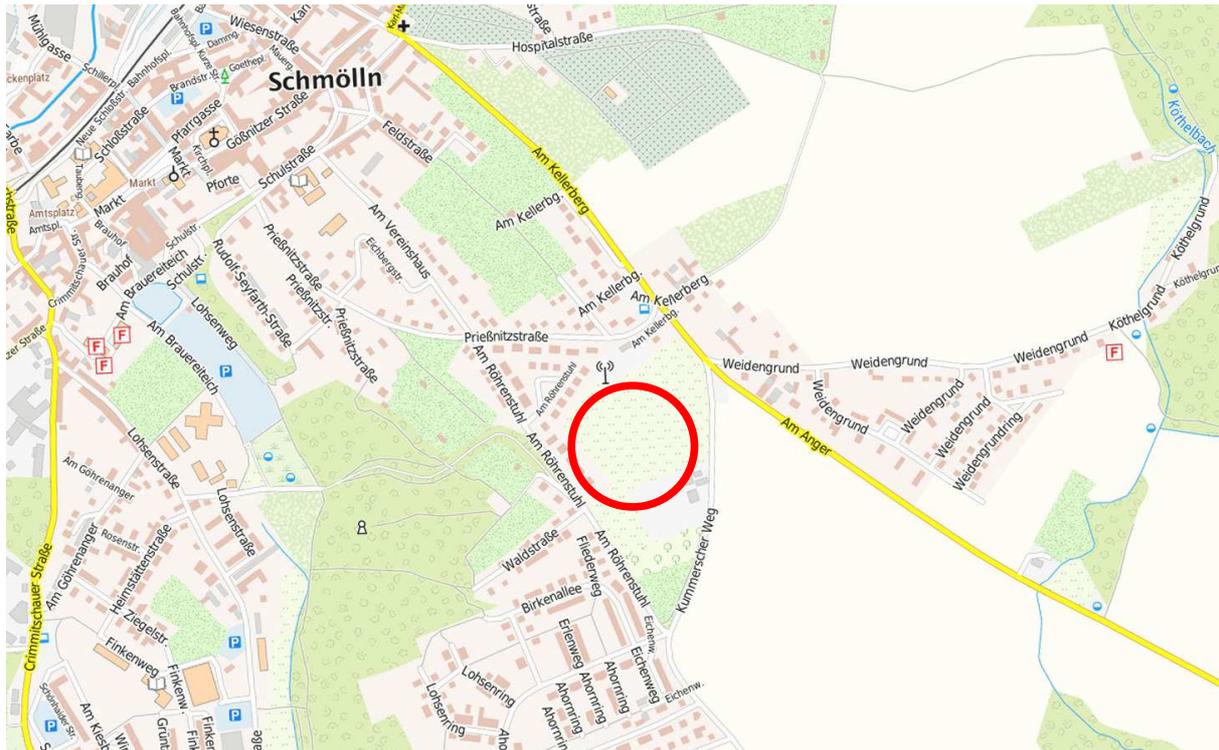


Bild: Topographie WA „Kummerscher Weg“

3.2 Beschreibung des Gebietes

Allgemeines

Die Stadt Schmölln liegt im Altenburger Lössgebiet und ist gekennzeichnet durch flachwelliges Gelände mit bis zu 50 m tiefen Talbereichen.

Der Naturraum ist vom Sächsischen Hügelland bis in die Randhöhen des Thüringer Schiefergebirges zu beschreiben. Regionalgeologisch ist das Gebiet der Zeitz – Schmöllner – Mulde zuzuordnen. Es sind paläozoischer Tonschiefer und Grauwacken im Grundgebirge bestimmend. Überlagerungen von Sandsteinen und Letten des unteren Bundsandsteins sind anzutreffen. Durch die Verwitterungsvorgänge im Tertiär ist eine oberflächennahe Verwitterung und der Übergang in Bodenarten anzutreffen. Im Hangenden sind Geschiebelehme und Lösslehme vorhanden.

Das Tal der Sprotte gliedert sich in viele kleine Zuflüsse. Nach Süden wird der Lößlehm sandiger und steinhaltiger. Der Standort ist den Ackerhügelländern (Altenburger Lössgebiet) zuzuordnen.

Unter dem Löss liegen tertiäre Sande, Kiese und Tone, in denen Braunkohleschichten eingelagert sind. Das Altenburger Lössgebiet, das allmählich von Norden nach Süden ansteigt (von ca. 200 auf 260 m), wird wegen seiner fruchtbaren, nährstoffreichen Böden (vor allem Parabraunerden auf Löss) vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet III der Tiefbrunnen im „Köthelgrund“.

Schutzgebiete von Natur und Landschaft (FFH- und SPA - Gebiete, Natur – und Landschaftsschutzgebiet) befinden sich im Untersuchungsraum nicht. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte sind nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Ausschlussgründe liegen derzeit nicht vor.

Plangebiet:

Die geplante Erweiterungsfläche für neue Eigenheimbauplätze umfasst ca. 39 - 41 Bauplätze in den einzelnen Variantenbetrachtungen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,4 ha ohne einen 100% - igen Ausgleich i.S. des Thüringer Bilanzierungsmodells 08/2005.

Das Plangebiet umfasst nachfolgende Flurstücke:

- 2700/2
- 2702/4
- 2703/4
- 2704/3
- 2705/3
- 2706/3
- 2706/4 tw
- 2706/1 tw
- 2708 tw

Der Planungsbereich weist Geländehöhen von ca. 254,5 m NHN bis ca. 256,5 m NHN aus. Nord - und Südwestlich grenzt an das Plangebiet eine Böschung (Höhenunterschied ca. 4,0 m - 4,5 m) an.

Die Längen - und Breitenausdehnung (Diagonale) beträgt ca. 230 m x 235 m.



Fläche des WA „Kummerscher Weg“

Für die Planungsfläche ist ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen.

3.3 Vorhandene Erschließung

Die vorhandene Infrastruktur (unterirdische Versorgungsleitungen) im Plangebiet wurde im Rahmen einer Voranfrage zur Machbarkeitsstudie mit nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

- Stadtwerke Schmölln,
- Thüringer Energienetze
- Mitnetz Strom
- Mitnetz Gas,
- GDMcom,
- Telekom,
- 50 hertz.

Die Ergebnisse sind Bestandteil des Verfahrens. Die Telekom hat sich am Auskundsersuchen nicht beteiligt.

3.3.1 Energie

Im Plangebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen der MITNETZ Strom. Östlich der Straße „Kummerscher Weg“ ist eine Trafostation. Abgehend von der Trafostation verlaufen mehrerer Niederspannungsleitungen parallel zur Straße „Am Kellerberg“ im Plangebiet. Eine stillgelegte Mittelspannungsleitung tangiert das Plangebiet parallel zu den Niederspannungsleitungen. Am Südrand durchläuft ein Gemeinschafts – FM - Kabelanlage das neue WA (siehe auch Plan MITNETZ STROM vom 22.03.2018). Hochspannungsanlagen sind nicht im Planungsgebiet. Erforderliche Umverlegungsarbeiten gehen zu Lasten des Verursachers (siehe Schreiben vom 21.03.2018).



Trafostation „Kummerscher Weg“

3.3.2 Gasversorgung

Das Gebiet „Kummerscher Weg“ ist mit Gas erschlossen. Unmittelbar am Standort ist eine Gasdruckreglerstation. In der Straße „Kummerscher Weg“ liegt im Fußweg eine Mitteldruckleitung Gas DN 150 PE. Parallel der L 1358 verlaufend bindet eine Gashochdruckleitung DN 150 Stahl in die Gasdruckreglerstation ein.



Gasreglerdruckstation „Kummerscher Weg“

Hinweis:

Bei der Erschließungsplanung sind die Arbeitsblätter DVGW G 459 – 1, G 462 – 1, G 462 – 2, G 463, G 472, G 491 sowie die DIN 4124 einzuhalten.

3.3.3 Wasserversorgung

3 Trinkwasserleitungen queren parallel zur L 1358 das Plangebiet im Nordosten. Es handelt sich um eine Hauptleitung DN 250 PE vom Wasserwerk „Nitzschkaer Brücke“ zum Hochbehälter Kellerberg. Ausgehend vom Hochbehälter Kellerberg verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 PVC parallel zur L 1358 zur Sicherung der Versorgung in das Gewerbegebiet Nitzschka. Das Trinkwasser wird im HB Kellerberg über eine DEST in das Netz gedrückt. Eine weitere Trinkwasserleitung DN 200 PVC verläuft neben der vorgenannten Trinkwasserleitung. Hier handelt es sich um eine Ringleitung (Netzvermaschung). Das Plangebiet ist der Versorgungszone Kellerberg und Heimstätte mit südlicher/südöstlicher Kernstadt, Kummer, Nitzschka zuzuordnen. Vom Wohngebiet „An den Queeren“ verläuft in

Richtung der gemischten Baufläche M 27 (THÜSAC) eine Stichleitung DN 63 PE. Eine Trinkwasserleitung DN 90/125 PE aus dem Weidengrund bindet im Kreuzungsbereich L 1358/Kummerscher Weg auf die Versorgungsleitung DN 200 PVC (Abgang Wasserwerk) auf.

3.3.4 Abwasserentsorgung

Entsorgungsanlagen der Abwasserbeseitigung tangieren das Plangebiet. Das Entwässerungsverfahren „Kummerscher Weg“ ist ein Mischsystem. Das anfallende Abwasser wird über Freigefälleleitungen der KA Schmölln zugeführt. Der Mischwasserkanal DN 500/600 verläuft ausgehend vom Wohngebiet „An den Queren“ bis zu zur gemischten Baufläche M 27 in der Straße „Kummerscher Weg“ und wechselt anschließend in den Randbereich (Osten) des Plangebietes. Der Mischwasserkanal DN 500/600 quert im Kreuzungsbereich der L 1358/ Kummerscher Weg/Weidengrund und verläuft im Weidengrund als Mischwasserkanal DN 600 in Richtung KA Schmölln. Über diesen Mischwasserkanal entwässert ein Teilabschnitt des Wohngebietes „An den Queeren“.



Mischwasserkanal DN 600 GFK

3.3.5 Telekommunikation

Am Plangebiet sind Telekommunikationsanlagen vorhanden.

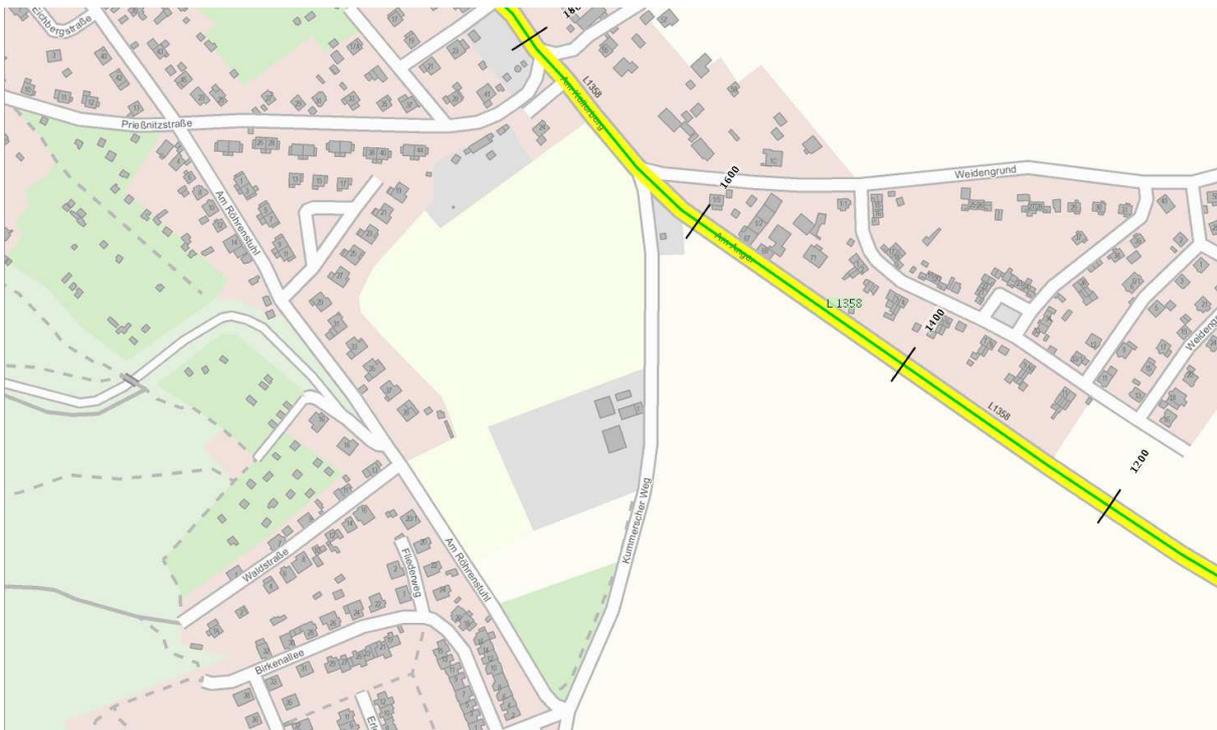
3.3.6 Verkehr

➤ Fließender Verkehr

Das neue Plangebiet ist verkehrstechnisch durch die Straße „Kummerscher Weg“ erschlossen. Die Straße „Kummerscher Weg“ bindet auf die L 1358 (Am Kellerberg/Am Anger zwischen Stationierung 1.600/1.800) auf. Die Straße Kummerscher Weg dient auch als Andienung für das südlich gelegene Wohngebiet „An den Queeren“ und verbindet den Ortsteil Kummer mit der Kernstadt Schmölln. Der „Kummerscher Weg“ verfügt über einen Fußweg. Durch das Straßenbauamt Ostthüringen wurde mit Schreiben vom 30.01.2018 eine Aussage zu mittel- und langfristigen Straßenbauvorhaben in der Stadt Schmölln vorgenommen.

Durch das SBA OT wurde im Bereich der L 1358 – Knotenpunkt Am Kellerberg/Weidengrund/Kummerscher Weg eingeschätzt die Geometrie des Bestandsknotens zu verbessern.

Die Anlage 3 des Schreibens vom 30.01.2018 beinhaltet die Lösung eines kleinen Kreisverkehrs bzw. einer Versatzlösung. Die Versatzlösung wurde als Vorzugslösung in Erwägung gezogen. Die Hinweise fanden Beachtung in den städtebaulichen Gestaltungsvarianten A - D.



Knotenpunkt L 1358 – Am Kellerberg/Weidengrund/Kummerscher Weg



Knotenpunkt L 1358 (Am Kellerberg)/Weidengrund

➤ **Öffentlicher Personenverkehr**

Der öffentliche Nahverkehr wird über die Linie R der Stadt Schmölln (An den Queren, Bahnhof, Markt, Blumenstraße, Nitzschka - Industriegebiet) abgesichert. Die Bushaltestelle für das Plangebiet befindet sich im Bereich L 1358 unmittelbar nordwestlich des Knotenpunktes Am Kellerberg/Weidengrund/Kummerscher Weg. Die Entfernung ist weniger als 100 m.



Bushaltestelle L 1358 (Am Kellerberg)/links Fläche neues WA

➤ **Geh – und Radwegenetz**

Das Plangebiet grenzt an ein ausgebautes Fußwegenetz an. Eine Erweiterung des Radwegenetzes sieht ein zukünftiger Radweg Kernstadt – Kummer - Grünberg vor. Damit ist auch eine Radwegeanbindung des neuen Plangebietes vorgesehen. Grundlage hierfür ist das Radwegekonzept der Stadt Schmölln vom 28.11.2016. Im Konzept ist der „Kummerscher Weg“ als Nebenverbindung ausgewiesen.

3.3.7 Kinderfreundlichkeitsprüfung

In unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnbebauung „Kummerscher Weg“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung ein Spielplatz. Der Spielplatz liegt südlich zwischen „Kummerscher Weg“ und der Straße „Am Röhrenstuhl“. Er ist rechtsverbindlicher Bestandteil des B – Planes „An den Queeren“. Der Bedarf ist damit ausreichend abgesichert. Im Plangebiet wurde auf die Ausweisung eines Spielplatz verzichtet.

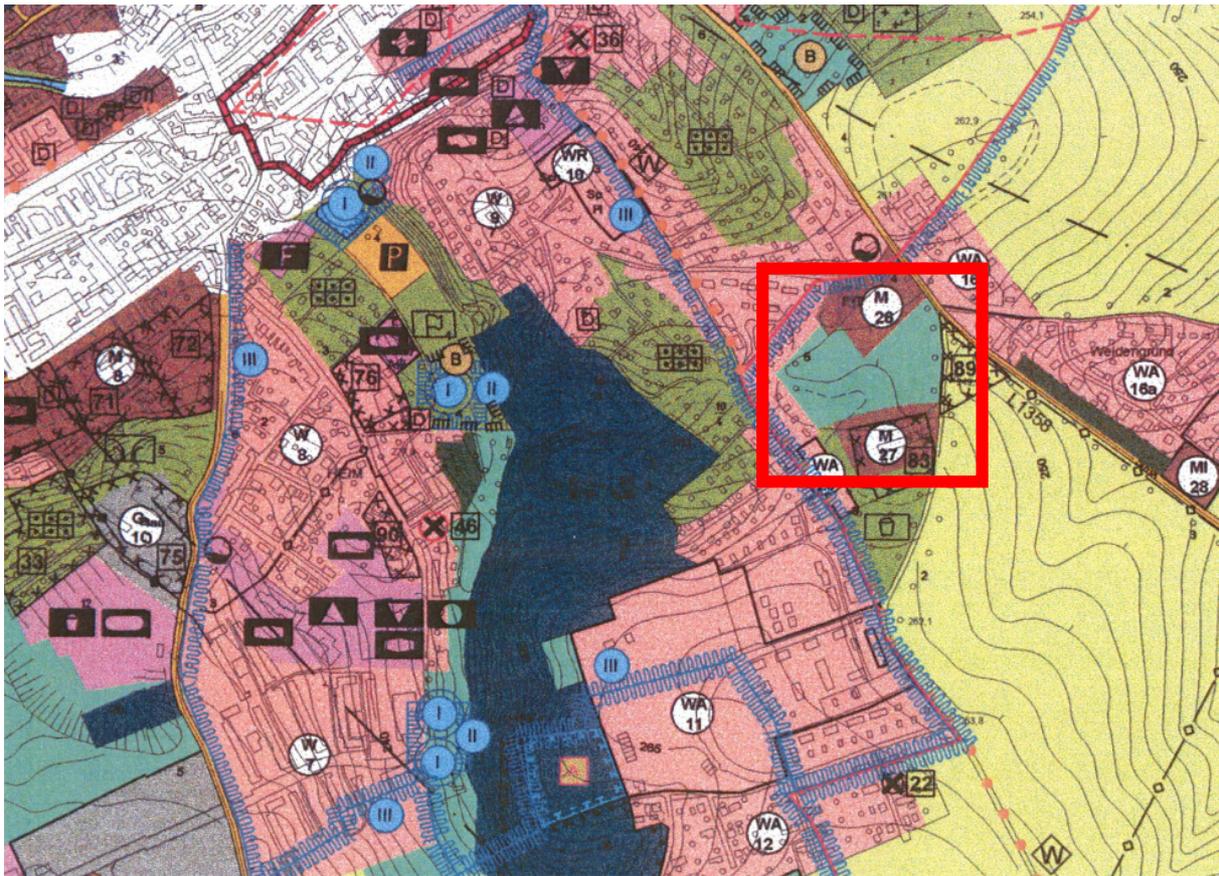
4. Übergeordnete Planung

Als Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens sind folgende wichtige Gesetze zu benennen:

- Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der derzeit gültigen Fassung.
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der derzeit gültigen Fassung.
- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Mai 2017.

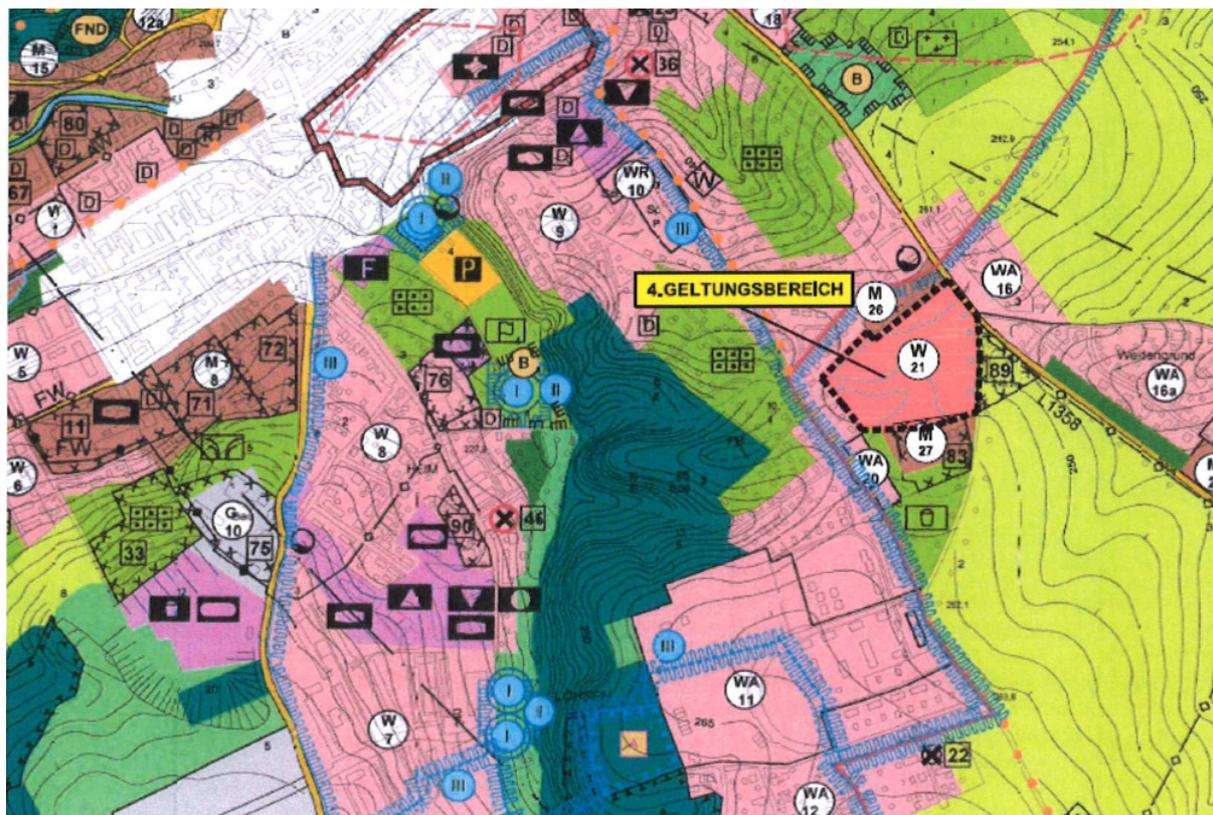
4.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schmölln verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 19.12.2013 (Beschluss-Nr.: 235-49/2013) nach § 5 BauGB (vorbereitender Bauleitplan). Im FNP ist das Plangebiet als „Fläche für Grünland“ ausgewiesen. Aktuelle wird diese Fläche landwirtschaftlich genutzt. Südlich dieser Fläche befindet sich die gemischte Baufläche M 27. Daran angrenzend liegt das Wohngebiet „An den Queeren“.



FNP 2014

Durch die grundsätzlichen Abweichungen der rechtsverbindlichen Festsetzungen einer Fläche für Grünland zur zukünftigen Nutzung einer Wohnbaufläche (WA) kann von keiner Entwicklung aus dem rechtskräftigen FNP vom 14.06.2014 der Stadt Schmölln ausgegangen werden. Insofern ist das Entwicklungsgebot i.S. § 8 Abs. 2 BauGB verletzt. Deshalb wurde durch die Stadt Schmölln eine 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Verfahren befindet sich aktuell in der Beteiligung i.S. § 3 (1) und 4 (1) BauGB. Als 4. Geltungsbereich ist die neue Wohnbaufläche „Kummerscher Weg“ (W 21) im 2. Änderungsverfahren ausgewiesen. Mit der Rechtswirksamkeit des 2. Änderungsverfahrens des FNP wird bei der Entwicklung des B - Planes WA „Kummerscher Weg“ i.S. § 8 Abs. 2 BauGB ausgegangen. Die Nutzungsänderung einer Teilfläche der gemischten Baufläche M 27 in eine Wohnbaufläche W 21 ist Bestandteil der 2. Änderung des FNP.



2. Änderung FNP (Verfahren § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB 04/2017)

Es wird auf die Einhaltung der regionalplanerischen Grundsätze der Innenentwicklung, der demografischen Entwicklung, der unterschiedlichen Wohnraumsprüche, der Alters- und neuen Familienstrukturen usw. hingewiesen.

4.2 Regionalplan Ostthüringen

Die Städte Schmölln und Gößnitz sind als funktionsteiliges Mittelzentrum (siehe Kapitel 1.2.3 Regionalplan OT) eingeordnet. Nach Karte 1 – 1 Raumstruktur liegt Schmölln an der landesbedeutsamen Entwicklungsachse Gera – Altenburg mit Anknüpfung an den Freistaat Sachsen.

Das funktionsteilige Mittelzentrum ist als regionales Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur-, und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raumes, zu sichern und zu stärken. Mittelzentren erfüllen besondere Funktionen, vor allem im Hinblick auf die Sicherung von Versorgungsqualitäten der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtige regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentren sind sie von außerordentlicher Bedeutung als Netzergänzung zu den Oberzentren.

Die Mittelzentren sollen unter anderem zur Sicherung ihrer regional bedeutsamen Funktionen

- sich als Wirtschaftsstandort weiterentwickeln und als wirtschaftliche Leistungsträger profilieren ihr breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes erhalten und

- im Rahmen des Stadtumbaus den innerstädtischen Bereich, insbesondere das Stadtzentrum als Einkaufs- und Erlebnisbereich sowie Wohnstandort aufwerten und städtebauliche Anpassungen betroffener Stadtquartiere und Infrastrukturen fortsetzen.

Gemäß Landesentwicklungsplan soll die dezentrale Siedlungsstruktur i.S. LEP 3.1.1 erhalten und allen Gemeinden entsprechend ihrer Größe, Struktur und Ausstattung eine bauliche Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Strukturen im Umland sowie der ökologischen Belastbarkeit des Raumes i.S. LEP 3.1.2 ermöglicht werden. Dabei soll einer Siedlungsentwicklung im Bestand Vorzug vor einer Siedlungserweiterung im Freiraum i.S. LEP 3.1.4 gegeben werden.

Im Sinne G 2-1 ist der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen und Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden. Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen G 2.4.1 und G 2.4.2 des LEP (2025), wonach sich die Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ zu orientieren hat. „Dabei soll der Schaffung verkehrsminimierender Siedlungsstrukturen, der Ausrichtung auf die zentralen Orte und der Orientierung an zukunftsfähiger Infrastruktur ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Mit der geplanten Wohnbebauung (WA) „Kummerscher Weg“ werden wesentliche Grundziele der Raumordnung erfüllt. Der Standort befindet sich im Innenbereich der Stadt Schmölln, ist infrastrukturell erschlossen und dient der Erhöhung der Flächenproduktivität i.S. § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Der vorgesehene Standort erfüllt aufgrund seiner Lage im Südrand der Kernstadt mit seiner geschlossenen Wohnbauflächenstruktur eine zukünftige Abrundung zum Wohngebiet „An den Queeren“ die grundlegenden Anforderungen der Raumordnung. Die im Realzustand genutzte Landwirtschaftsfläche ist von bebauten Siedlungsbereichen umgeben. Im Norden grenzt das M 26 und im Süden das M 27 an. Ein Erweiterungsinteresse des angesiedelten Gewerbes in den beiden gemischten Bauflächen ist nicht angezeigt. Es bestehen Bestrebungen langfristig die gemischte Baufläche M 27 auch als Wohnbaufläche umzunutzen. Kontakte zur TUSAC wurden durch die Stadt Schmölln aufgenommen.

Somit steht der Standort nicht im Konflikt mit den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen des Freistaates Thüringen.

Die Stadt Schmölln liegt zudem an überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachsen. Gemäß G 1 - 15 sollen die räumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen. Mit der Realisierung der Entwicklung von Industrie- und Gewerbestandorten in den letzten Jahren steigt auch der Wohnbedarf. Weitere Ansiedlungen von Industrie sind aktuell mit dem Industriegebiet „Crimmitschauer Straße TG V“ angedacht. Insofern ist ein Bedarf an neuen Standorten für Einfamilienhäuser in der Stadt Schmölln angezeigt.

5. Städtebauliche Planung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden nachfolgende Planungshinweise für einen verbindlichen Bauleitplan unter Beachtung der eingeholten Anregungen und Hinweise wichtiger Träger öffentlicher Belange gegeben.

Diese Hinweise sind nicht abschließend und dienen ausschließlich als Planungsorientierung.

5.1 Darstellung städtebauliches Konzept

5.1.1. Baulich – räumliches Konzept

Prioritäres Ziel des verbindlichen B -Planes ist die Schaffung von Wohnbauflächen für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Die Entfernung von ca. 1.200 m zum Zentrum (Markt), die verkehrsgünstige Lage und die vorhandene technische Infrastruktur (Wasser/Abwasser/Telekommunikation/Energie/Gas) sowie die bauliche Verknüpfung der umgebenden Baugebiete (kompaktere Stadtrandgestaltung) waren die wesentlichen Entscheidungsgründe für die Standortauswahl des neuen Wohnbaustandortes WA „Kummerscher Weg“. Die 2. Änderung des FNP verweist auf eine städtebaulich integrierte und bereits weitestgehend erschlossene Potentialfläche. Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise im Sinne §§ 1 – 23 BauNVO sollten auf die Umgebungsbebauung im B - Plan ausgelegt werden. Hier gilt auch die vorhandene Bebauung im WA „An den Queeren“ in die Betrachtung einzubeziehen.

Das bauliche - räumliche Konzept sollte im verbindlichen Bauleitplan die regelgerechte Erschließung des Plangebietes auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik (z.B. öffentliche Andienung der neuen Baufelder, Entwässerung, Trinkwasserversorgung usw.) beachten. Wesentliche Voraussetzungen sind durch die vorhandene Infrastruktur gegeben. Im Verfahren sind infolge der Versiegelung Ausgleichsmaßnahmen i.S. des Thüringer Bilanzierungsmodells 08/2005 festzusetzen.

5.1.2. Nutzungskonzept

Das Plangebiet wurde in der Studie als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO eingestuft.

Der B-Plan sollte eine Nutzungsvielfalt und eine bestimmte Wohnqualität als Grundlage für einen attraktiven Wohnbaustandort ausweisen. Ziel sollte es sein, mit einer städtebaulichen Nachhaltigkeit zur Verbesserung der Generationengerechtigkeit und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen beizutragen. Hier wird auf die Aussagen der 2. Änderung des FNP Punkt 2. – Gesamtstädtischer Kontext hingewiesen. Der Wohnungsbedarf begründet sich auch in einer Verringerung des Fortzugsüberschusses in den letzten Jahren. Seit 2014 ist ein Zuzugsüberschuss in der Stadt Schmölln zu verzeichnen. Die Ursachen liegen unter anderem im verstärkten Zuzug älterer Bürger aus dem ländliche Raum des Schmöllner Umlandes in die Stadt. Die Verkleinerung der Haushaltsgrößen führt gleichfalls zu einem erhöhten Wohnungsbedarf.

In diesem Sinne sollte auch die Möglichkeit von Haustypen, wie Bungalowhäusern (barrierefreies Wohnen/nur eine Ebene) untersucht werden.

Im B-Plan Verfahren sind immissionsrechtliche Belange zu beachten. Es wird empfohlen, die möglichen Belastungen für den Standort angrenzend zur L 1358 - Knotenpunkt Am Kellerberg/Weidengrund/Kummerscher Weg zu betrachten und die Bauflächen in einem entsprechenden Abstand vorzusehen. Die Gestaltungsvarianten weisen darauf hin.

Mit dem B-Plan ist auf eine effektive Flächenausnutzung der neuen Baugrundstücke bezüglich der Erschließungs- und Vermarktungskosten zu achten.

Denkbar wäre städtebaulich auch die Anordnung von mehrgeschossigen Wohnungsbau (bis max. 3 - Vollgeschosse) im Osten des Standortes, angrenzend an den Knotenpunkt.



Plangebiet mit Umgebungsbebauung

5.1.3. Verkehrskonzept

Für das Verfahren ist planerisch kein Verkehrskonzept erforderlich, da das Plangebiet an das kommunale Straßennetz der Stadt Schmölln durch die Straße „Kummerscher Weg“ angebunden sind. Die Baufelder des neuen Wohnbaustandortes werden über eine neue innere Verkehrserschließung direkt angedient. In der Studie wird von einer harten Trennung der Verkehrsflächen ausgegangen (einseitiger Fußweg/Fahrbahn/Bankett). Der Ansatz einer Mischverkehrsfläche ist in der weiteren Planung zu untersuchen (Flächenreduzierung, Geschwindigkeitsbegrenzung/Verhältnis Bruttofläche zu Nettowohnbaufläche).

5.2 Bebauung

5.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO)

In der Betrachtung wurde die Art der baulichen Nutzung i.S. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 BauNVO als ein allgemeines Wohngebiet (WA) angenommen.

Im Sinne einer Modifizierung der Wohnbauflächen sollte eine gezielte Beschränkung der Zulässigkeiten und Ausnahmen nach § 4 BauNVO im Sinne § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO mit städtebaulicher Begründung erfolgen.

Es wird folgendes empfohlen:

- Ausgehend von den Entwicklungszielen sollte ausschließlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden und der Hauptnutzung Wohnen angestrebt werden.
- Eine Zulässigkeit für die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 sollte geprüft werden.
- Die Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben sollte gegeben sein.
- Die Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollte im Verfahren geprüft werden.

Es wird auf folgendes verwiesen:

Hinsichtlich der baulichen Nutzung ist in einem WA die Modifizierung i.S. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässig, bedingt aber die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des WA. Die Einschränkung der Zulässigkeiten ist in der Begründung eines B-Planes aufzuzeigen. Denkbar ist eine Nichtzulässigkeit für kirchliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen, da in der Stadt Schmölln genügende Einrichtungen vorhanden und schnell zu erreichen sind.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird i.S. § 16 Abs. 2 Nr. 1 – 4 und Abs.3 Nr.1 -2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Stets sind die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlage, wenn ohne ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, festzusetzen.

So sollte im allgemeinen Wohngebiet WA „Kummerscher Weg“ eine Festsetzung für die Zahl der Vollgeschosse i.S. § 20 Abs. 1 BauNVO getroffen werden.

Vorgeschlagen wird eine Differenzierung einer maximal möglichen II - III - geschossige Bauweise entsprechend der Lage und Geometrie der Baugrundstücke. Die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit für einzelne Baugrundstücke ist im Verfahren zu prüfen.

Nach der Thüringer Bauordnung (2014) gilt nach § 2 Abs. 6 der Begriff für oberirdische Geschosse, welche im Mittel mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche hinausragen. Die Thüringer Bauordnung regelt im § 85 Abs. 2

den Vollgeschossbegriff. Da sich der Begriff des Vollgeschosses nicht in der Baunutzungsverordnung befindet, sondern in der jeweiligen Landesbauordnung geregelt ist, ist es vor diesem Hintergrund aus städtebaulicher Sicht sinnvoll eine Höhe nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festzusetzen.

Eine Höhenfestsetzung als Mittel zur Begrenzung von Höhe und Maß der baulichen Nutzung ist im Verfahren umzusetzen. Der § 18 Abs. 1 BauNVO regelt bei der Festsetzung einer Höhe der baulichen Anlage auch die Bestimmung von Bezugspunkten.

Für die Höhe der baulichen Anlagen sollte ein unterer und oberer Bezugspunkt festgesetzt werden. Es besteht die Möglichkeit eine First- oder Traufhöhe (FH/TH) bzw. die Oberkante (OK) der baulichen Anlage für die Wohngebietsfläche (WA) als oberster Bezugspunkt zeichnerisch sowie textlich im verbindlichen Bauleitplan zu verankern.

5.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sollte i.S. § 22 Abs. BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden. Die Länge der betreffenden Hausformen darf im Sinne § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Mit der offenen Bauweise wird die vorhandene Siedlungsstruktur (Umgebungsbebauung) reflektiert. Nachbarschützende Wirkung besitzt dagegen die Verpflichtung zur Einhaltung von Abstandsflächen, insbesondere bei der offenen Bauweise. Die Festsetzung der offenen Bauweise ist nur insoweit nachbarschützend, als danach die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind (VGH BW, Beschl. Vom 01.03.1999 – 5S 49/99). Eine teilweise geschlossene Bauweise, insbesondere im Osten des Plangebiets ist im B-Plan zu untersuchen.

Hinweis:

Werden die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen unterschritten, stehen dem Nachbarn Abwehrrechte zu. Eine dadurch verursachte Beeinträchtigung braucht er nicht nachzuweisen. Es reicht der Rechtsverstoß als solcher aus.

5.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Plangebiet sollte im WA „Kummerscher Weg“ für die Regelung der Bebaubarkeit auf die Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO) als Bauflucht, welche von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen nicht überschritten werden darf, zurückgegriffen werden. Gemäß § 23 BauNVO wird damit eindeutig auch die überbaubare Grundstücksfläche von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unterschieden. Durch Nutzung der Baugrenze wird eine variable Anordnung der Gebäude ermöglicht. Es sollte der Grundsatz gelten, durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche eine effektive und individuelle Nutzung der Baugrundstücke i.V.m. einer größtmöglichen Freizügigkeit zu gewähren.

Dabei ist darauf zu achten, dass die überbaubare Grundstücksfläche nicht mehr als 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Kummerscher Weg“ entfernt ist (kurze Erschließung Medien Hausanschlüsse/Kostenfaktor für Bauherrn).

Festgesetzte Trauf- oder Firsthöhe, Geschossigkeit und Dachform (hier der Vorschlag: SD/WD/FD/PD) sichern eine städtebauliche Ordnung und bewirken die

Eingliederung in die Umgebungsbebauung. Grundsätzlich gilt für die Anordnung der Baugrenze die Thüringer Bauordnung (ThürBO) § 6 Abs. 5 ThürBO (Gesetz)-Landesrecht Thüringen Abstandsflächen, Abstände 0,4 H, mindestens 3,00 m.

5.2.5. nichtüberbaubare Grundstücksfläche/Nebenanlagen

Als zulässig sind Nebenanlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche, welche der Versorgung, wie z.B. Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Abwasserableitung nach § 14 Abs. 2 BauNVO, dienen in den verbindlichen Bauleitplan zu integrieren. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen bei nichtstörenden Handwerksbetrieben und im Sinne § 13 BauNVO für freie Berufe ist im Verfahren zu prüfen.

Das gilt auch für mögliche Einschränkungen der Größe von Gartenhäusern und Gerätehütten sowie von Kleintierhaltung und Kleintierställen. Zu beachten ist hierbei der Umgebungscharakter, die Nähe zum Zentrum und der Innenbereich.

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dach- und Außenwandflächen sollte ausdrücklich zugelassen werden. Damit wird die Grundlage geschaffen, Anlagen für eine ressourcenschonende Energiegewinnung zu installieren.

5.2.6. Stellplätze

Um Beeinträchtigungen (Versiegelungsgrad, Schutzgut Boden, Schutzgut Umwelt und Natur) zu minimieren sind mindestens 2 ebenerdige Stellplätze für die Bauparzellen auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze sollten mit versickerungsfähigem Material, wie Rasenpflaster, Schotterrasen, Rasenziegel, Rasen, wassergebundene Wegedecken usw. versehen werden. Dieser Grundsatz ist gleichfalls im Verfahren zu erörtern. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorzusehen (siehe auch Pkt.5.3 Verkehr).

Garagen und Carports sollten als zulässig festgesetzt werden. Zu beachten sind notwendige Stauraumlängen auf dem Grundstück um beim Ein- und Ausfahren den öffentlichen Verkehr auf der Straße „Kummerscher Weg“ nicht zu beeinträchtigen. Das gilt auch für den Fußgängerverkehr (siehe Pkt.5.3.1. Verkehr).

5.3. Erschließung

5.3.1 Verkehr

Es wird vorgeschlagen die Andienung des allgemeinen Wohngebietes (WA) über die kommunale Straße „Kummerscher Weg“ vorzunehmen. Eine direkte Anbindung an die Straße „Am Kellerberg“ (L 1358) ist verkehrstechnisch nicht sinnvoll, da sich in diesem Bereich eine ausgebaute Bushaltestelle befindet. Ausgehend von der neuen Einmündung „Kummerscher Weg“ in das Wohngebiet ist eine innere Verkehrserschließung geplant. Die Gestaltungsvarianten A – D weisen auf Varianten einer inneren Verkehrserschließung hin. Sie ist nicht abschließend und im B – Plan Verfahren sowie der Fachplanung Verkehrsanlagen weiter zu untersuchen. Im Rahmen der Studie wurde ein innerer Verkehrsring mit einem Regelquerschnitt von 6,50 m Fahrbahn, einem einseitigen Fußweg von 1,50 m und einem beidseitigen Bankett von 0,5 m vorgesehen. Angedachte Stichstraßen wurden im Regelquerschnitt auf 5,50 m ohne Fußweg reduziert. Die Länge der Planstraße A liegt bei den Varianten A - D zwischen 410 m und 462 m.

Bäume an den Erschließungsstraßen beeinträchtigen die Variabilität bei der Flächenvermarktung, dem Flächenzuschnitt, der Wahl der Grundstückszufahrten und der Verlegung der Hausanschlussleitungen (Gas/Wasser/Abwasser/Energie).

Eine Veränderung der Regelquerschnitte, wie z.B. eine Fahrbahnbreite von 5,5 m im Verkehrsring (Planstraße A) oder bei den Stichstraßen/Verbindungsstraße (Planstraße B) auf 4,75 m ist in der Fachplanung zu untersuchen. Bei einer Trennung zwischen Fahrbahn und Fußweg werden abgesenkte Borde (Rundbord) empfohlen (Grundstückseinfahrten). Der Gehwegbereich ist generell überfahrbar zu gestalten. Das sichert eine individuelle Festlegung der Einfahrtsbereiche in die Grundstücke durch die Bauherren.

Die Auslegung von Mischverkehrsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) ist im B – Plan zu klären.

Bei einer Länge der Stichstraßen über 25 m ist der Einsatz von Wendeanlagen zu prüfen. Die Gestaltung des Knoten zur Straße „Kummerscher Weg“ und die Oberflächengestaltung sind in der Fachplanung mit der Stadt Schmölln abzustimmen. Es wird auf eine bituminöse Trag – und Deckschicht orientiert.

In den Variante C und D wurde ein Kleiner Kreisverkehr (siehe Schreiben Straßenbauamt OT) und in der Variante A und B auch die Versatzlösung L 1358 – Knotenpunkt Am Kellerberg/Weidengrund/Kummerscher Weg betrachtet.

Bei Umsetzung der Verkehrslösungen Kleiner Kreisverkehr ergeben sich Auswirkungen auf die Flächengeometrie (Brutto/Nettofläche) des WA „Kummerscher Weg“.

Hinweis:

1. Bei der Installation der Straßenbeleuchtung ist auf die zukünftigen Einfahrtsbereiche zu achten. Insofern sollten die Masten zwischen den Grundstücksgrenzen der Bauparzellen angeordnet werden.
2. Angrenzend an den Fußweg sollte noch ein öffentlicher Streifen von mindestens 0,3 – 0,5 m zur neuen Grundstücksgrenze der Bauparzellen angeordnet werden. Dieser sollte zur Straße gehören und sichert nach der Bebauung mögliche Instandhaltungsarbeiten an die öffentliche Straße /Fußweg. Der Fußweg sollte gegenüber den Grundstücken mit einer Bordeinfassung abgegrenzt werden.

5.3.2. Erschließung Wasser/Abwasser

Wasserversorgung

Der Anschluss des Plangebietes an das vorhandene Trinkwassernetz ist gesichert. Die Trinkwasserleitung DN 63 PE (Anschluss gewerbliche Baufläche M 27) ist zu erneuern und durch einen Ringschluss an den Knotenpunkt Trinkwasserleitung DN 200 (DEST HB Kellerberg)/Trinkwasserleitung DN 125 PE (Weidengrund) aufzubinden. Für die äußere Erschließung Trinkwasser wurde eine Trinkwasserleitung DN 150 angenommen. Die maximale Länge der Trinkwasserleitung im „Kummerscher Weg“ beträgt ca. 400 m. Ausgehend von der äußeren Erschließung ist die innere Erschließung im öffentlichen Verkehrsraum (Planstraße A/B) vorzusehen. Es wurde eine Dimensionierung DN 100 (Hauptring) und DN 63 PE (Nebenstraßen) angenommen. Die innere Erschließung ist als Ringsystem auszulegen.

In der Fachplanung sind weitere Anforderungen mit den Stadtwerken Schmölln zu erörtern.



Abwasserbeseitigung

Die innere Erschließung Abwasser ist im Entwässerungsverfahren Mischsystem aufzubauen. Das Abwassernetz für das WA „Kummerscher Weg“ in Schmölln wurde mit Hilfe des Zeitbeiwertverfahrens nach DWA A-118 grob bemessen. Der Studie ist der hydraulische Nachweis beigefügt (siehe Tabelle). Die gewählten Nennweiten liegen zwischen DN 250 bis DN 500. Das anfallende Schmutz – und Regenwasser wird in die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation DN 600 GFK abgeleitet.

Es wurde überschlägig unter Anwendung des hydrodynamischen Netzmodells Hystem extran die schadfreie Ableitung des anfallenden Mischwassers in die vorhandene öffentliche Kanalisation hydraulisch betrachtet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Anschluss des WA an die vorhandene öffentliche Kanalisation hydraulisch keinen Überstau verursacht.

Das Ergebnis ersetzt nicht die detaillierte hydraulische Nachweisführung in der Fachplanung Abwasser. Sie dient zur Orientierung und als Grundlage für eine vorläufige Kostenbetrachtung (Annahme). In der Fachplanung ist eine Netzoptimierung durchzuführen. Die Entwässerungssatzung (Satzung für die Benutzung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung der Stadt Schmölln vom 28.05.2002) ist zu beachten.



5.3.3. Immissionen

Zur Beurteilung der Immissionsschutzsituation im Zusammenhang mit der L 1358 – Knotenpunkt Am Kellerberg/Weidegrund/Kummerscher Weg wird empfohlen im B – Plan Verfahren ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der auf das B – Plangebiet wirkenden maßgeblichen Schallimmissionen zu erstellen.

Hinweis:

Für ein allgemeines Wohngebiet sind i.S. der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte von tags 55 dB (A) und nachts von 40 dB (A) einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass unabhängig einer Gebietseinstufung im Sinne Abschnitt 1.1 DIN 18005 bei einem Beurteilungspegel über 45 dB (A) ein ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffneten Fenster nicht mehr möglich ist. Unter Berücksichtigung der Hinweise der VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ sind bei Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB (A) in Schlafräumen von Wohnungen Fensterlüftung nicht mehr anzuwenden.

6. Eingriffsbewertung

Der Wertverlust zur Umsetzung des WA „Kummerscher Weg“ wurde für die betroffenen Biotope überschlägig ermittelt und ist nicht abschließend. Die Eingriffe wurden nach der „Eingriffsregelung in Thüringen – Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ vom Juli 1999 und nach der

„Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell“ – August 2005 des Freistaat Thüringen bewertet.

Bewertet wurden zum einen der Bestand und zum anderen die Planung. Dabei wurde entsprechend die Flächengröße bestimmt sowie der Biotoptyp mit zugehörigem Code für eine genaue Zuordnung der Bewertungsstufen. Um für Wertverlust und Zuwachs das Flächenäquivalent zu bestimmen, wurde jeweils die Differenz der Bedeutungsstufen von Bestand und Planung ermittelt. Für die Ausgleichsbilanz wurden die Bedeutungsstufen entsprechend dem angestrebten Zielbiotop zugeordnet. Die zulässige GRZ (mögliche Versiegelung der einzelnen Bauflächen) wurde bei der Bewertung gemäß Anhang C immer als Vollversiegelung – Bedeutungsstufe 0 (Häuser, Garagen, Wege usw.) eingeordnet.

Die Eingriffe in die betroffenen Biotope wurden nummeriert und nach Flächengrößen, Biotoptypen sowie den Bedeutungsstufen und der Wertverluste erfasst. Im Wesentlichen ist eine landwirtschaftliche Fläche (Realnutzung) als Eingriffsfläche betroffen (i.S. FNP Grünfläche).

Im Ergebnis ergibt sich für das gesamte Planungsgebiet ein Wertverlust – Flächenäquivalent durch Biotopverluste von ca. – 348.720 Wertpunkten.

7. Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe sind im WA „Kummerscher Weg“ öffentliche Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 25 a angedacht. Erhaltungswürdige Grünzüge im Bereich der Böschungsbereiche sind i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b dauerhaft zu schützen.

Im Plangebiet wurde in der Studie davon ausgegangen, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im WA nicht zu 100 % auszugleichen. Das ist im weiteren Verfahren noch abschließend zu prüfen. Insofern sind in weiteren Geltungsbereichen im Verfahren Standorte für Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich festzusetzen. Im 1. Geltungsbereich können ca. 49.650 Wertpunkte ausgeglichen werden. Ein Ausgleich der Fehlbilanz von 299.070 Wertpunkten sind beispielsweise über ein Zielbiotop Streuobstweide mit einer Flächengröße von 1,5 ha (Ausgangsbiotop Acker oder Intensivgrünland) oder über Abbruch im Außenbereich (Wertgröße ca. 45.000 €) möglich.

Bei einem kompletten Ausgleich im WA verringert sich die Nettowohnbaufläche.

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren, insofern sie mit den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sind.

Für die Bilanzierung der Eingriffsfläche wurden alle Parameter gegenübergestellt und bewertet. Darunter zählen Flächengröße von Eingriffs- und Ausgleichsfläche, die Bewertung der Biotoptypen nach entsprechender Anleitung für Thüringen sowie Verlust und Wertzuwachs der jeweiligen Flächen.

In den Anlagen sind die Tabellen, Bewertung der Eingriffsflächen, Bewertung der Kompensationsmaßnahmen und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz enthalten.

Die Bilanz ergibt bei Gegenüberstellung ein Verhältnis von Verlust (**-348.720**) zu Wertzuwachs (**+49.650**). Die Differenz liegt noch bei **- 299.070**.

9. Gestaltungsvarianten A - D

In der Studie wurden 4 städtebauliche Gestaltungsvarianten für eine mögliche Flächenaufteilung der Bauparzellen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Erschließung untersucht. Es sind je nach Variante 39 - 41 Baugrundstücke ausgewiesen. Die Flächengrößen liegen zwischen ca. 353 m² bis 858 m². Die innere Verkehrsführung in den einzelnen Varianten A - D wurde der Flächengeometrie des Standortes angepasst. Die Varianten C und D erfordern eine andere Verkehrsführung als in den Varianten A und B. Grundsätzlich ist bei allen 4 Varianten die Andienung in das WA über die Straße „Kummerscher Weg“ angedacht.

Die vorgenommene Parzellierung ist nicht abschließend und kann jederzeit entsprechend den städtebaulichen Anforderungen verändert werden. Es wurden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Über eine Geschossbauweise (Mehrfamilienhäuser) kann in der B - Planung befunden werden.

Denkbar sind die Baugrundstücke, welche an den Kreisverkehr bei Variante C und D bzw. bei Variante A und B an die Straße „Am Kellerberg“ angrenzen.

Über eine fußläufige Anbindung des WA an die Bushaltestelle L 1358 (Am Kellerberg) ist noch zu entscheiden. In den Varianten C und D wurde eine fußläufige Anbindung aufgezeigt. In den Varianten A und B wurde eine Sicht- und Lärmschutzwand zwischen der Straße „Am Kellerberg“ und dem WA eingeordnet. Das ist über ein Immissionsschutzgutachten nachzuweisen. Bei den Varianten C und D wurde auf die Anordnung einer Sicht- und Lärmschutzwand verzichtet. Die vorgesehene öffentliche Grünfläche wurde in den Varianten C und D angrenzend an die Straße „Am Kellerberg“ vergrößert.

Die Ergebnisse der Studie sind nicht abschließend.

10. Kosten und Bewertung

Es wurden vorläufige Kosten ermittelt. Die Kostenansätze beruhen auf Richtwertkosten für die Errichtung von Verkehrsanlagen, Ingenieurbauwerken, und Ausgleichsmaßnahmen. Kosten für die Sicht- und Lärmschutzwand wurden nicht betrachtet.

Es wurde eine Baupreissteigerung mit 30 % Kostenerhöhung bezogen auf die Richtwertkosten Abwasser in Freistatt Thüringen eingeordnet.

Die ermittelten Kosten sind in diesem Planungsstadium als Orientierungswerte anzusehen und dienen ausschließlich als Entscheidungshilfe für die Festlegung der weiteren Verfahrensschritte. Dennoch verfolgt die vorgelegte vorläufige Kostenannahme das Ziel auf alle kostenrelevanten Bedingungen schon sehr frühzeitig hinzuweisen. In der Fachplanung ist auf eine Kostenoptimierung zu orientieren.

Nachfolgend werden die Baukosten und die Baunebenkosten für die einzelnen Varianten zusammengestellt.

Variante	Baukosten netto (BK) (€)	Baukosten brutto (BK) (€)	Baunebenkosten brutto (BNK) 16,5 % (€)	Summe BK/BNK brutto (€)
V A	1.210.170	1.440.102,30	237.616,83	1.677.719,10
V B	1.280.900	1.524.271,00	251.504,71	1.775.775,70
V C	1.122.800	1.336.132,00	220.461,78	1.556.593,70
V D	1.165.600	1.387.064,00	228.865,56	1.615.929,50

Die Kosten für die Verkehrslösung Kleiner Kreisverkehr oder Versatzlösung L 1358 - Knotenpunkt Am Kellerberg/Weidengrund/Kummerscher Weg ist nicht Bestandteil der vorläufigen Kostenannahme.

Die Flächenaufteilung in den Varianten A – D stellt sich wie folgt dar.

Variante	Bruttofläche m ²	Nettofläche m ²	Verkehrsfläche m ²	Grünfläche m ²	Sonstiges m ²
V A	34.259	25.052/ 73 %	4.203	4.964	40
V B	34.259	24.687/ 72 %	4.588	4.944	40
V C	34.259 29.878 *	22.093/ 65 % 22.093/ 74 %	3.895	6.435	1.836
V D	34.259 29.878 *	21.937/ 64 % 21.937/ 73 %	4.000	6.394	1.928

* ohne Flächen Kreisverkehr und Fläche mit Leitungsrechten; Verringerung Bruttofläche

Die Nettofläche sollte in der weiteren Planung erhöht werden. Ziel sollte es sein die Fläche für öffentliche Belange auf unter 25 % auszulegen. Als Empfehlung wird die Prüfung der Reduzierung der Fahrbahnbreiten von 6,5 m auf 5,5 m im Hauptring bzw. in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) auf 4,75 m gegeben. Im weiteren Verfahren ist der Geltungsbereich eindeutig festzusetzen

Grunderwerbs, - Notar, und Vermessungskosten wurden nicht betrachtet.

Überschlägige Ermittlung der Baukosten/Baunebenkosten auf je m² Wohnbaufläche

Variante	BK/BNK brutto	Nettofläche gesamt m ²	Kosten Netto- fläche pro m ² (€)
V A	1.677.719,10	25.052	~ 67,00
V B	1.775.775,70	24.687	~ 72,00
V C	1.556.593,70	22.093	~ 70,00
V D	1.615.929,50	21.937	~ 74,00

Bei einer Minimierung der Verkehrsflächen (Verringerung des Ausbaugrades) in den Varianten A – D können ca. 10 % der Baukosten für die Verkehrsflächen eingespart werden. Das ergibt eine Reduzierung der Kosten pro m² Nettofläche von ca. 4,00 €. Das bedeutet z.B. bei V A statt 67 €/m² ca. 63 €/m².

11. Umweltschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung selbst. Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wird empfohlen die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht zu integrieren. Die Unterlagen im Verfahren sollten als Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan bezeichnet werden.

Die Bestandteile des Umweltberichts entsprechen den aktuellen Vorgaben der BauGB-Novelle vom Mai 2017.

BauGB § 1a (1) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der neue § 2 BauGB Abs. 4 und zu § 2 Abs. 4 und 2a regelt die notwendigen Inhalte des „Umweltberichtes“.

Das Erfordernis einer saP (artenschutzrechtliche Prüfung) ist im Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes „Altenburger Land“ abzustimmen.

Schutzgebiete im Plangebiet sind nicht vorhanden. Eine Hochwassergefährdung des Plangebietes besteht nicht. Höherwertige Kultur – oder Schutzgüter bestehen nicht. Die Fläche liegt nicht unter Altlastenverdacht.

Das Planvorhaben stellt einen Eingriff gemäß § 15 BNatSchG dar. Der Verursacher ist deshalb gesetzlich verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Deshalb ist nach oben genannter Vorschrift eine entsprechende Ausgleichs – und Eingriffsbilanzierung im verbindlichen Bauleitplanverfahren vorzulegen.

Zur Erstellung des Umweltberichtes wird auf folgende Themen hingewiesen:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
- Ziele der Planung
- Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens
- Beschreibung der Festsetzungen des Plans
- Bedarf an Grund und Boden
- Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

- Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen
- Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)

- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung) einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt-zustands (Basis szenario)
 - Boden und Wasser
 - Klima und Luft
 - Biotop- und Nutzungstypen
 - Artenschutzrechtliche Belange
 - Biologische Vielfalt
 - Landschaft
 - Natura 2000-Gebiete
 - Mensch, Gesundheit und Bevölkerung
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
 - Gebiet zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

- Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes
 - bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose)
 - Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung)
 - Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
 - Kompensationsmaßnahmen

- Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

- Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund
 - der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

- Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) einschließlich der Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB
- Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist im Verfahren die Flächenverfügbarkeit nachzuweisen.

12. Vergleich Wohngebietsstandorte WA „Am Hainanger“ und WA „Kummerscher Weg“

	WA „Am Hainanger“	WA „Kummerscher Weg“
Bruttofläche	1,4 ha	3,4 ha
Bauparzellen	14 Stck. Gartenanlage 6 Stck. Süden	39 – 41 Stck. V A - D
Innere Erschließung		
Abwasser	Keine Kosten	254 T€ - 280 T€
Trinkwasser	Keine Kosten	123 T€ - 160 T€
Verkehrsanlage	Keine Kosten	520 T€ - 750 T€
Ausgleich	38 T€	107 T€ - 127 T€
Äußere Erschließung		
Abwasser	755 T€	Keine Kosten
Trinkwasser	65 T€	140 T€
Verkehrsanlage	Planung IB Bahmann	V C/D Kleiner KV/Versatz
Abbruch	84 T€	Keine Kosten
Raumordnung	ungenutzte Dauerkleingartenanlage; städtebaulicher Misstand; exponierte Südhanglage; 800 m Stadtzentrum; nahe städtische Infra- struktur; ausserhalb Hochwasser- schutzbereiche „Sprotte“	verkehrsgünstige Lage; Südraumstadt Schmölln; landwirtschaftlich genutzte Fläche; bauliche Verknüpfung zu bebauten Siedlungs- bereichen; ausserhalb Hochwasser- schutzbereiche „Sprotte nahe städtische Infra- struktur; 1.200 m Stadtzentrum
Lage	Anbindung über Straße „Am Hainanger“; teilweise ausgebaut 1. BA; Hanglage	Gute Verkehrsanbindung L1358/Am Kellerberg/Weidengrund/ Kummerscher Weg Umgebungsbebauung WA/Stadtrandlage im Süden; ebene Fläche
FNP	2. Änderungsverfahren 2018	2. Änderungsverfahren 2018

13. Fazit und weiteres Verfahren

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie kann festgestellt werden, dass der Standort mit einer Flächengröße von ca. 3,34 ha zum gegenwärtigen Kenntnisstand als Wohngebiet entwickelt werden kann. Größere planungsrechtliche Belange sind nicht vorhanden. Die fachlichen Details sind in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren zu klären. Es wird empfohlen schon in der Bauleitplanung die Fachplanungen für die Erschließung parallel durchzuführen. Damit kann ein qualifizierter B – Plan erstellt werden.

Gera, 25.04.2018

A. Golde