

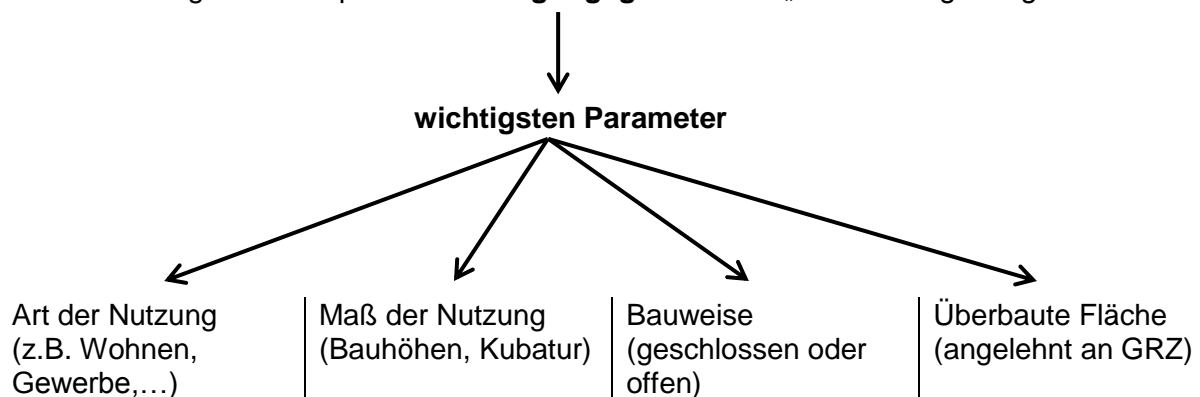
Entwicklung der Eigenheimstrandorte in Schmölln

(Beschluss B236/2020 vom 16.07.2020 im Stadtrat)

1. Dem Stadtrat ist ein Plan an die Hand zu geben, aus dem ersichtlich ist, an welchen Orten es in der Innenstadt der Kernstadt Wohnungsbau-Potentiale gibt, die für den Bau von Eigenheimen zur Verfügung stehen. Gesondert soll ausgewiesen werden, wo bereits Baurecht besteht.

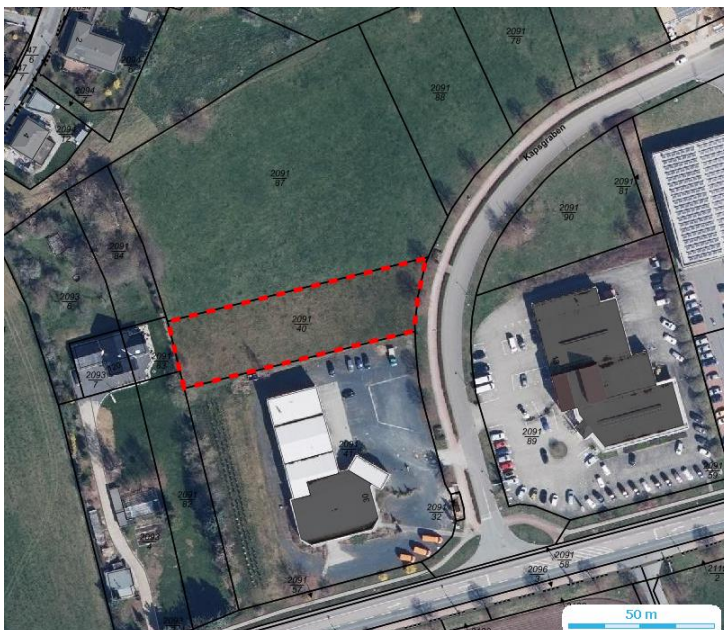
Bauplanungsrechtliche Vorgabe für Eigenheime im unbeplanten Innenbereich (außerhalb von Bebauungsplangebieten) ist der § 34 BauGB

→ Wichtigstes Prinzip ist das **Einfügungsgebot** in die „nähere Umgebung“



Aufgrund der Planungsrechtlichen Vorgaben ist nicht jede Baulücke zum Bau von Eigenheimen geeignet.

Aktuelle Verkäufe



Grundstück am Kapsgraben

Gemarkung: Schmölln

Flur: 1

Flurstück: 2091/40

Größe: 2.000 m²

Baurecht: MI im Bebauungsplan

Bodenrichtwert: 40 €/m²

Hinweis:

Planungsbedingt (bzgl. möglichem Bedarf Kita) wird das Grundstück aktuell nicht direkt vermarktet

Grundstück am Kapsgraben

→ **Notarvertrag (Entwurf liegt vor)**

Gemarkung: Schmölln

Flur: 1

Flurstück: 2091/85

Größe: 1.589 m²

Baurecht: MI im Bebauungsplan

Bodenrichtwert: 40 €/m²

Subventionierter Preis von
25,43 €/m² gem.

Stadtratsbeschluss



Grundstücke am Kapsgraben

Verkauf steht nach Beschluss am 10.09.2020 fest

→ **Ebenfalls keine weitere Vermarktung**

Verfügbare **kommunale** Grundstücke



Quartier Friedrich-Naumann-Str.

Gemarkung: Schmölln

Flur: 23

Flurstücke: 837/4; 828/11;
830/3; 830/11; 837/3; 830/13;
830/2; 830/10; 830/12; 829/1

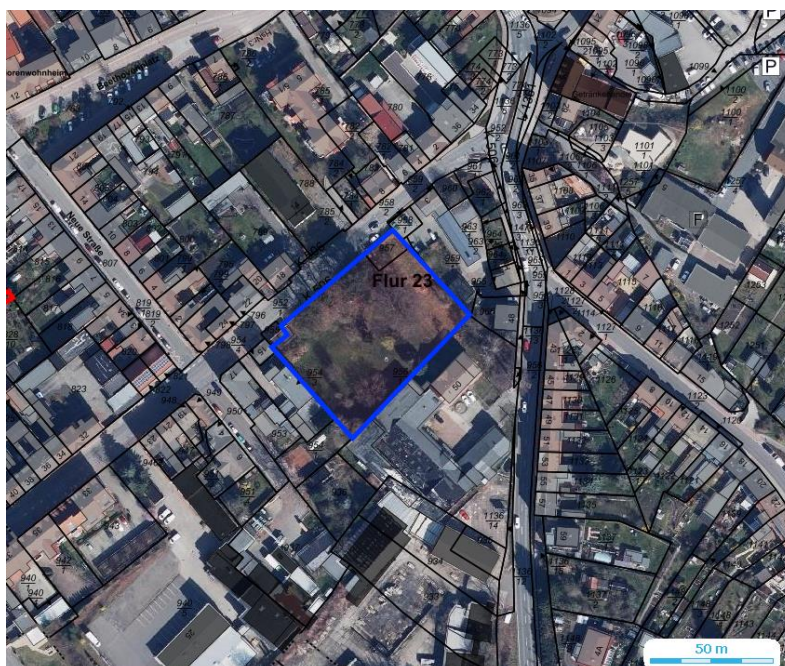
Größe: 4.594 m²

Baurecht: Es ist zu klären ob
Bebauung nach § 34 gebaut
werden kann. Wahrscheinlicher
ist jedoch, dass ein
Bebauungsplan aufzustellen ist.

Bodenrichtwert: 30 €/m²

Brachflächen / Potentialflächen **private** Grundstücke

Diese Darstellung der nicht kommunalen Grundstücke zeigt ausschließlich Grundstücke, welche nicht unmittelbar anteilig durch den Eigentümer genutzt werden. Bei der Abfrage zur Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen aus dem Jahr 2016 wurden Grundstücke abgefragt, welche als Gärten oder anderweitig genutzt werden.



An der Sommeritzer Straße

Gemarkung: Schmölln

Flur: 23

Flurstücke: 956/1; 957

Größe: ca. 3.300 m²

Baurecht: Je nach Bebauung
§ 34 BauGB oder BP

Bodenrichtwert: 30 €/m²

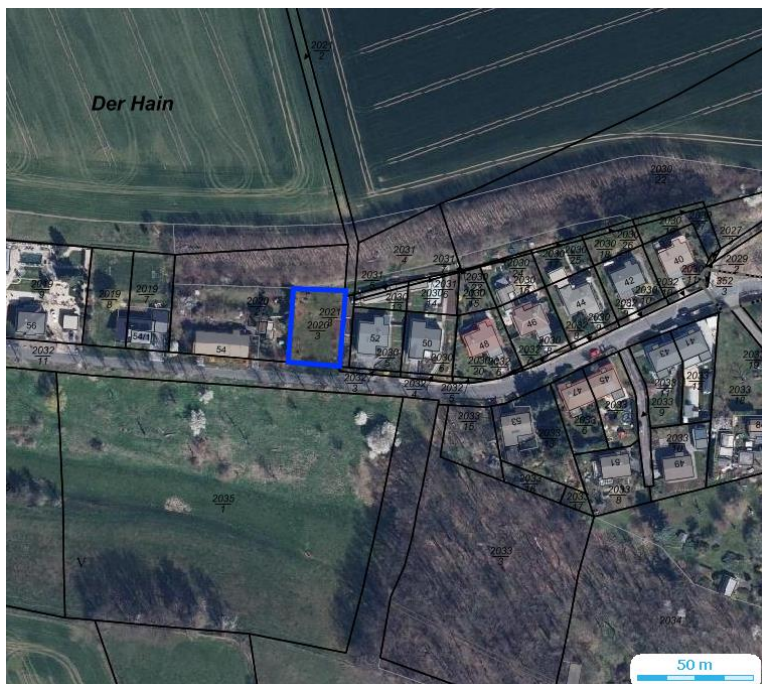
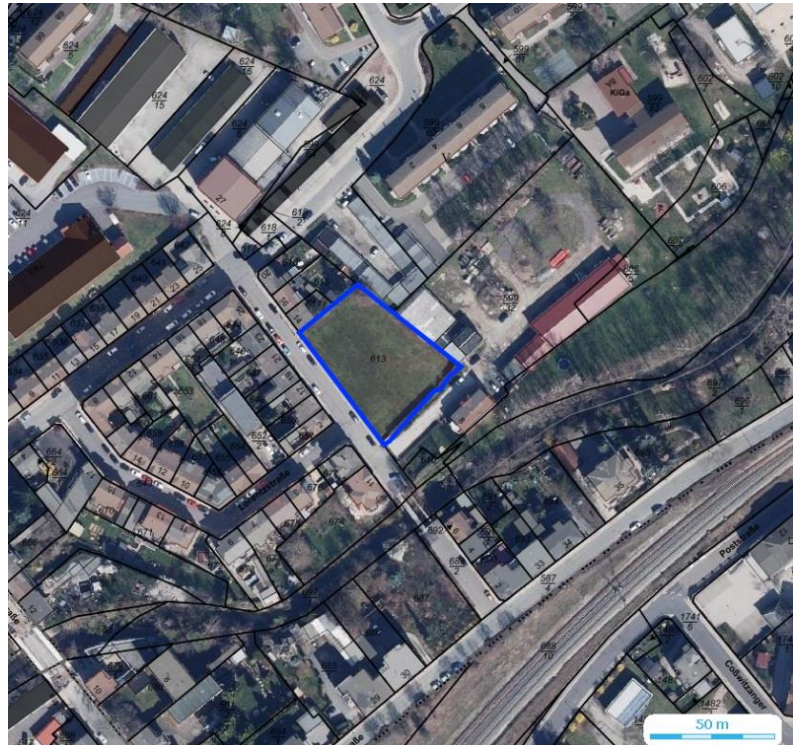
An der Rudolf-Breitscheid-Str.

Gemarkung: Schmölln
Flur: 4
Flurstücke: 613

Größe: ca. 1.960 m²
Baurecht: § 34 BauGB

Bodenrichtwert: 30 €/m²

(Eigentümer hat ein Vorhaben
in Planung, aktueller Stand ist
unbekannt)



Am Hainanger

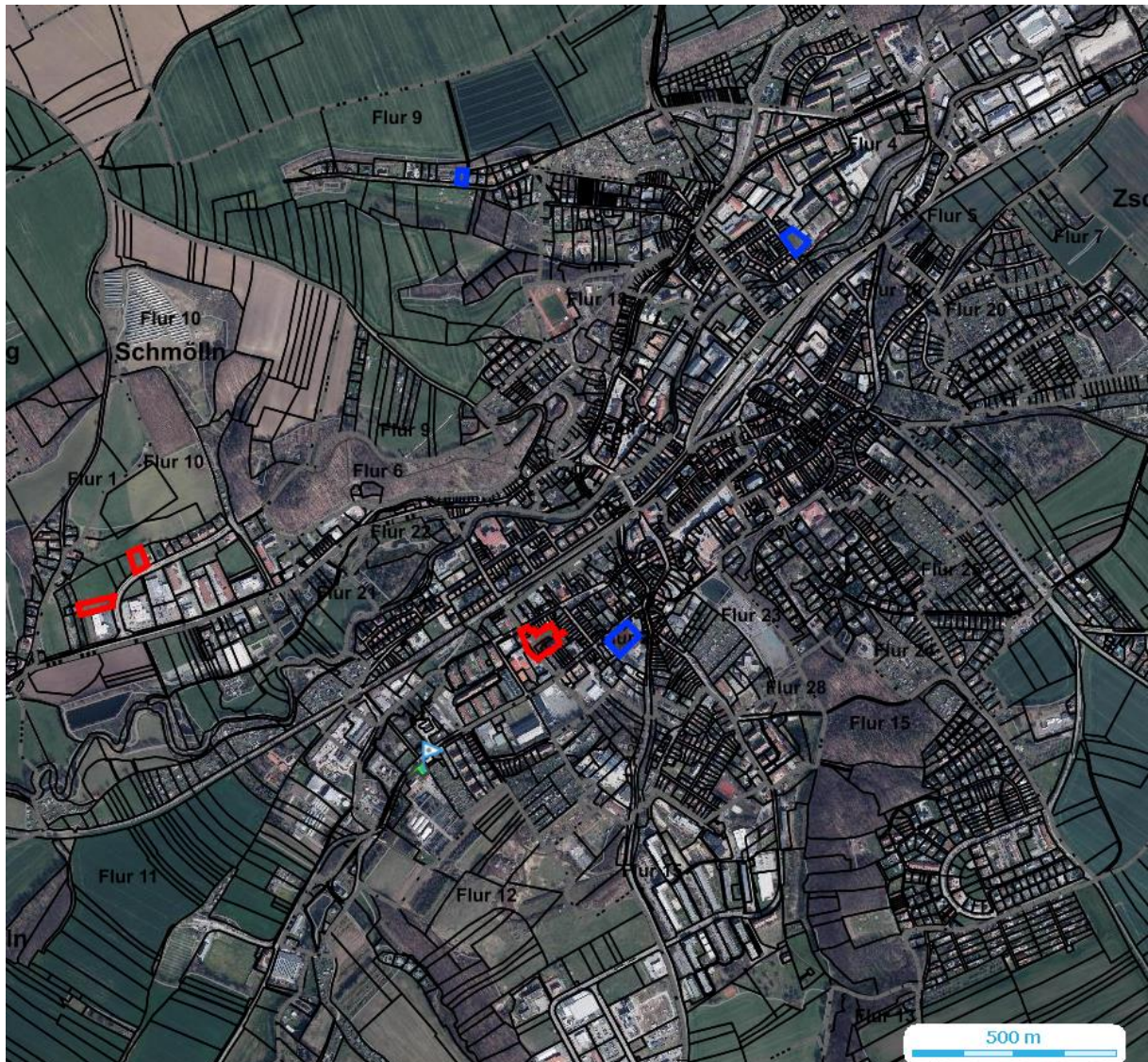
Gemarkung: Schmölln
Flur: 9
Flurstücke: 2020/3

Größe: ca. 698 m²
Baurecht: § 34 BauGB

Bodenrichtwert: 35 €/m²

Zusammenfassung Gesamtstadt

Brachflächen / Potentialflächen zur Wohnnutzung (mit Einfamilienhauspotential)



Legende

 kommunale Grundstücke

 private Grundstücke

Diese kartografische Darstellung garantiert keine Vollständigkeit. Bei einer möglichen Teilung von Grundstück (von Privatpersonen), könnten zusätzliche Baugrundstücke entstehen.

Ein vollständiges Brachflächenkataster wird zukünftig aufgestellt.

Abfrage zur Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen

Im Jahr 2016 ist eine Abfrage zur Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen erfolgt. Dabei wurden Grundstückseigentümer von potentiellen Bauplätzen angeschrieben, ob Sie an einem Verkauf interessiert sind.

Es ist festzuhalten, dass einige Grundstücke mit mehr als einem Einfamilienhaus bebaut werden können. Darum gibt diese Darstellung keinen Aufschluss über die Anzahl möglicher Bauplätze.

Kernstadt Schmölln

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
22	8	14	2	5

Bohra

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
2	2	0	0	2

Brandrübel

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
5	2	3	0	2

Schloßig

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
4	2	2	1	1

Selka

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
3	1	2	0	1

Sommeritz

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
5	3	2	0	3

Weißbach

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
7	3	4	0	3

Zusammenfassung

Angeschriebene Grundstückseigentümer	Anzahl Rücklauf / Antwort erhalten	Anzahl Rücklauf / Antwort <u>nicht</u> erhalten	Interesse an einem Verkauf	<u>Kein</u> Interesse an einem Verkauf
48	20	28	3	17

Insgesamt haben sich 20 Eigentümer gemeldet. Es ist davon auszugehen, dass die 28 angeschriebenen Grundstückseigentümer, welche sich nicht gemeldet haben, kein Interesse an einem Verkauf bzw. einer Vermarktung der Grundstücke haben.

Von den 3 Eigentümern mit Interesse an einem Verkauf bzw. einer Vermarktung ist bereits 1 Grundstück veräußert. Bei einem weiteren Grundstück sind sich Verkäufer und Käufer einig und wollen zeitnah den Verkauf abschließen.

Lediglich 1 privates Grundstück wird bei Anfragen im Bauamt vorgeschlagen und bei Interesse der Kontakt zwischen Eigentümer und Interessent hergestellt.

2. Dem Stadtrat ist eine Übersicht darüber zu erstellen, wie oft in der Verwaltung Anfragen zum Kauf von Grundstücken zur Bebauung mit Eigenheimen gestellt werden. Für die vergangenen 2 Jahre können diese Zahlen geschätzt werden, ab sofort sollen sie genau erfasst werden.

Anfragen an Baugrundstücke

Anfragen Baugrundstück						Stand: 23.09.2020
Nr	Name	Fläche für	Größe in m ²	Ort	Telefon	Info
1		Einfamilienhaus		Weidengrund 17?		
2		Eigenheimstandort		Interesse Kummerscher Weg (seit Anfang 2018)		sucht schon länger passendes Grundstück
3		Eigenheimstandort		Hainanger		
4		Eigenheimstandort		Hainanger		Email vom 01.06.18
5		Eigenheimstandort		Stadtgebiet		Email vom 07.08.2018
6		Kummerscher Weg (bevorzugt), Hainanger	600	Hainanger, Kummerscher Weg		Schreibem vom 10.09.201
7		Kapsgraben	1589	Schmölln		nach Reservierung bis Juli bescheid geben
8		Sommeritz, Weißbach, Selka, Lohma, Brandrübel	ca. 2000	SLN		
9		Kapsgraben (Flst. 2091/40 und 2091/85)		SLN		
10		Grundstück allgemein, aber möglichst Hainanger (Randgrundstück)				Daten an Investor geben
11		barrierefreier Bungalow		SLN		Email vom 16.02.2020 und 02.07.2020
12		weiterleiten der Daten für Grundstück Sommeritz		Sommeritz		Email vom 16.07.2020
13		Am Pfefferberg 22 oder in der Nähe vom Bahnhof		SLN		Anruf/Email am 22.07.2020
14		Kapsgraben (voll) und Hainanger (Bungalow mit Flachdach)		SLN und Ortsteile		Telefonat 04.08.2020
15		bis 700 m ²				Email vom 07.09.2020

Die Tabelle beinhaltet alle noch offenen Grundstücksanfragen zum Bau eines Einfamilienhauses. Interessenten, die bereits ein Grundstück gefunden und gebaut haben, sind aus der Tabelle herausgenommen. Es ist nicht bekannt, ob die Interessenten bereits anderswo (z.B. außerhalb vom Schmöllner Stadtgebiet) gebaut haben. Unverbindliche telefonische Anfragen nach der Bebaubarkeit von Grundstücken sind nicht erfasst.

Bauvorhaben (EFH/DH) in Schmölln

Anzahl der Bauanträge und Bauvoranfragen für Einfamilien- und Doppelhäuser			
Jahr	2018	2019	2020 (bis Stand 13.07)
Anzahl	14	19	13

Es ist zu beachten, dass seit dem Jahr 2019 die Stadt Schmölln durch Eingemeindungen ein größeres Stadtgebiet aufweist. Diese Bauanträge bzw. Bauvoranfragen sind Teil der oben dargestellten Tabelle.

Wo sind Eigenheime in den letzten Jahren entstanden bzw. Grundstücksverkäufe erfolgt?

Lage	EFH	DH	Anzahl
Weidengrund	X		5
An den Queeren	X		9
Am Eck (Kummer)	X		1
Am Vereinshaus	X		2
Am Röhrenstuhl	X		1
An der Limpitz (Brandrübel)	X		2
Bohra (Sonnensteg)	X		
Nördlicher Bereich Kapsgraben	X		3
Kapsgraben (nördlich Autohaus Kühn)	X		1
Weststraße 22b und 22c		X	1

(die Tabelle ist aus unserem „Gedächtnis“ zusammengestellt und garantiert keine 100% Vollständigkeit)

(Eine vollständige Auflistung mit Baufertigstellungsanzeigen erstellt, das Landratsamt Altenburger Land)

Aktuell laufende und vorbereitete Verkäufe

4 Baugrundstücke „Am Kapsgraben“ (Gemarkung Schmölln, Flur 10; Flurstück: 2091/15)

- ➔ Vermessung erfolgt
- ➔ Interessenten für die jeweiligen Grundstücke stehen fest
- ➔ Verkauf erfolgt zeitnah, Beschlüsse für 3 der 4 Grundstücke sind bereits gefasst

1 Baugrundstück (privat) gegenüber Sommeritzer Straße 61

- ➔ Grundstück von der Stadt vermittelt (verkauf erfolgt zwischen 2 Privatpersonen)

3. Dem Stadtrat ist zu begründen, was dem Vorschlag der Stellungnahme des Landesverwaltungsamts entgegensteht, die Wohngebiete W2 in Schloßig und W2 in Selka aus der Planung zurückzunehmen.

Allgemeines

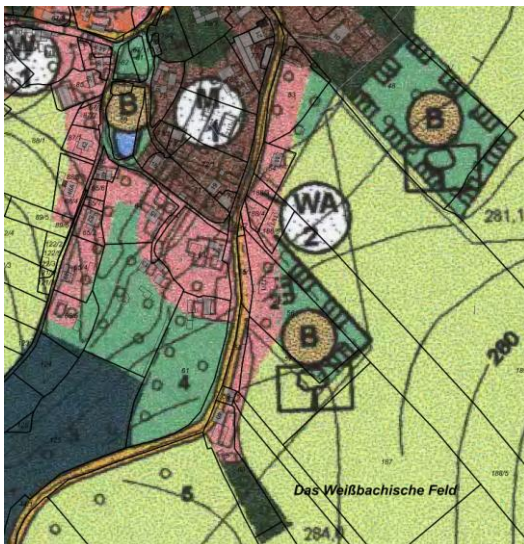
Definition Flächennutzungsplan

„Ein Flächennutzungsplan dient dazu einer grafischen Plandarstellung, in dem gem. § 5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt wird. Der Flächennutzungsplan wird von den Gemeinden erstellt und gibt in groben Zügen Auskunft über Bauflächen und Baugebiete sowie Verkehrsflächen und Grünanlagen. Der Flächennutzungsplan entfaltet gegenüber den Bürgern keine unmittelbare rechtliche Wirkungen. Baurechte aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes kann man daher nicht herleiten.“

(Quelle: <https://www.juraforum.de/lexikon/flaechennutzungsplan>; Stand: 13.07.2020)

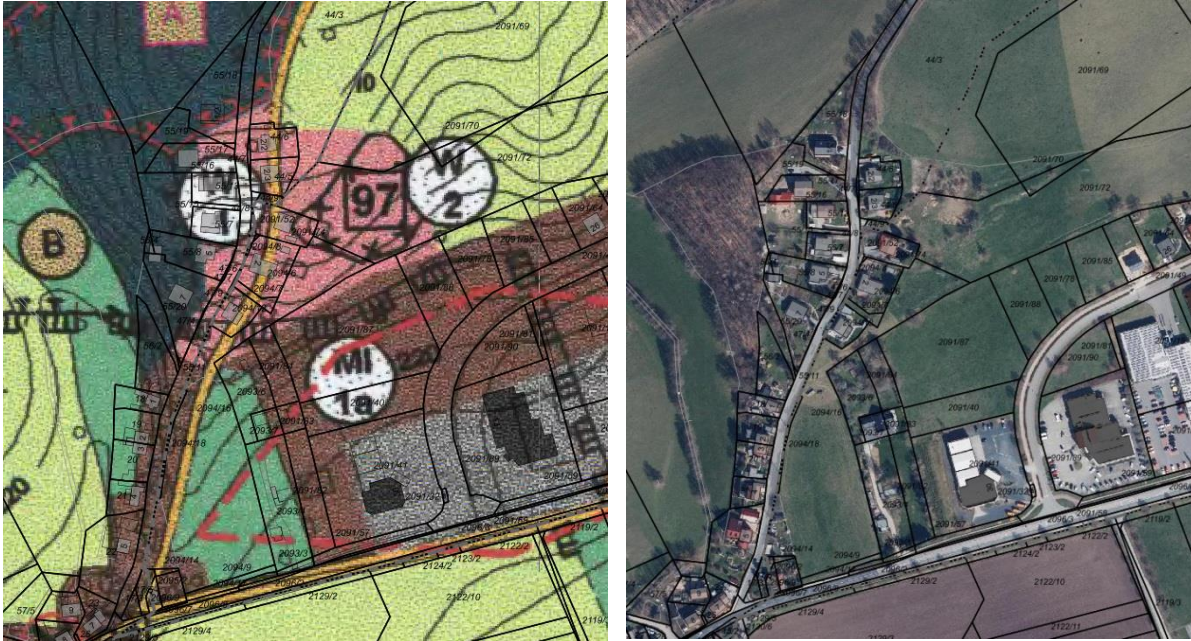
Begründung zu Punkt 3 in Stichpunkten:

- Ein FNP sollte keine Bestandsdarstellung sein, sondern eine gewollte perspektivische Entwicklung der Flächennutzung der Stadt ausweisen.
 - ➔ Unser FNP ist sehr bestandsorientiert. Es gibt nahezu keine Erweiterungsmöglichkeiten, die bei Bedarf ausgeschöpft werden können.
- Der FNP gewährleistet kein Baurecht. Im Außenbereich kann nur durch bauplanungsrechtliche Anpassungen (Bebauungspläne oder Satzungen) Baurecht auf den im FNP als Wohngebiet dargestellten Flächen geschaffen werden.



Fläche Selka

- Beidseitige Erschließung der Straße
- Lückenschluss zwischen den Bestandsgebäuden



Fläche Schloßig

- Flächengröße nahezu irrelevant (durch Verschiebung der ALK über dem FNP wirkt Fläche größer)
- Fläche ist nach jetzigem Baurecht ohnehin Außenbereich und kann aktuell nicht bebaut werden
- FNP ist nicht parzellenscharf

4. Zu einer Beratung des Technischen Ausschusses ist die entsprechende Mitarbeiterin aus dem Landesverwaltungsamt zu einem Vor-Ort-Termin nach Schmölln einzuladen. Der Termin muss nicht mit einer regulären Sitzung des Technischen Ausschuss übereinstimmen. Der Einladung ist ein Hinweis auf das Schreiben der Fraktionsvorsitzenden beizufügen und in dieser ist darauf hinzuweisen.

Am 29.07.2020 hat Herr Schrade die zuständige Mitarbeiterin des Landesverwaltungsamtes zu einem Arbeitsgespräch eingeladen.

Ein zeitnaher Termin war/ist urlaubs- und kurbedingt nicht möglich.

In der Mail vom 27.08.2020 hat Herr Schrade die Fraktionen über die Antwort von Frau Arndt informiert.