

Bebauungsplan Nr. 22

Wohngebiet „Am Gartenberge“

Sömmerda

Vorentwurf (Stand August 2019)

- Begründung -



Bearbeitung:

*Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Abt. Stadt- u. Regionalentwicklung
Mainzerhofstraße 12, 99084 Erfurt*

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planungsanlass und -ziel	4
1.2	Verfahren	4
1.3	Geltungsbereich	4
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Sömmerda 2002/2008/2014	7
2.4	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 5 „Am Rothenbach“	7
2.5	Planungen benachbarter Gemeinden	8
2.6	Weitere Fachplanungen	8
3	Bestand	8
3.1	Räumliche Einordnung im Stadtgebiet	8
3.2	Gelände / Topographie und aktuelle Nutzung	8
3.3	Eigentumsverhältnisse	8
3.4	Umweltsituation	8
3.5	Erschließung	9
3.6	Charakteristik der umgebenden Wohnbaugebiete	9
4	Städtebauliches Konzept	10
5	Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.1.	Städtebauliche Ziele	12
5.2.	Art der baulichen Nutzung	12
5.3.	Maß der baulichen Nutzung	12
5.4.	Höhe der Baulichen Anlagen, Trauf- und Firsthöhen	13
5.5.	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	13
5.6.	Stellplätze und sonstige Nebenanlagen	13
5.7.	Verkehrsflächen	14
5.8.	Grünordnerische Festsetzungen	14
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	15
7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
9	Flächen und Kosten	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Geltungsbereich	5
Abbildung 2:	links: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda rechts: Zeichnerische Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda (Teilbereiche E)	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem SEK 2014, Plangebiet rot umkreist: Gebietstypologie Kernstadt	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem SEK 2014, Plangebiet rot umkreist; Klassifizierung der Teilgebiete nach Entwicklungszielen	7
Abbildung 3:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem Stadtentwicklungskonzept Sömmerda (2008) – Wohngebiete Gartenberg und am Rothenbach	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Grobbilanz - Eingriff / Ausgleich
Anlage 2	Übersicht – Potenzielle Kompensationsmaßnahmen

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass und -ziel

Im Auftrag der Stadt Sömmerda wurde im Zuge der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungsprozesses im Jahre 2014 eine Wohnbedarfsprognose für die Stadt Sömmerda für das Prognosejahr 2030 erarbeitet. Im Rahmen dieser Wohnbedarfsprognose wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen – trotz einer ungünstigen demographischen Entwicklung – in Sömmerda auch zukünftig weiterhin konstant steigt. Bis zum Jahre 2030 wird für die Stadt Sömmerda ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von ca. 14,8 ha (lineares Szenario) und ca. 25,6 ha brutto (Positivszenario) prognostiziert.

Die Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sieht neben dem Rückbau nicht mehr bedarfsgerechter Wohnungen auch Flächenoptionen für die Neuentwicklung vor. Zur Deckung der bestehenden Nachfrage nach neuem Bauland für den individuellen Wohnungsbau wurden seitens der Stadt Sömmerda die Entwicklungsareale: Offenhain-Nord, Klingersiedlung, Lessingplatz und Pestalozzistraße identifiziert. Diese sind zum heutigen Stand (2019) bereits zu einem großen Teil in Anspruch genommen bzw. in Umsetzung befindlich.

Mit der Schaffung der neuen Industriegroßfläche (IG-3 „Sömmerda / Kölleda“) sollen für die Stadt Sömmerda notwendige, neue Arbeitsplätze generiert werden. Um diese Menschen und ihre Familien dauerhaft an die Stadt zu binden, ist es von besonderer Bedeutung, der neuen Bevölkerung angemessenen Wohnraum (unterschiedlichster Art und Form) zur Verfügung stellen zu können.

Im Sinne einer Arrondierung der Ortslage soll die Sukzessionsfläche unter besonderer Würdigung der Anforderungen der klimagerechten Stadtentwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt und die notwendigen Flächen vorbereitend gesichert werden.

Ziel des B-Planes Nr. 22 Wohngebiet „Am Gartenberge“ ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Um eine zügige Entwicklung des Plangebietes zu ermöglichen, bedient sich die Stadt hinsichtlich der Erstellung des B-Planes und der Erschließung der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH (LEG).

1.2 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hat am 26.09.2019 die Aufstellung zum Bebauungsplan „Am Gartenberge“ beschlossen. Ebenfalls am 26.09.2019 wurden eine Vorkaufsrechtssatzung und eine Veränderungssperre beschlossen.

Hiermit erfolgt die Beteiligung der betroffenen Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf und die Information über die Ziele und Zwecke der Planung.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Gartenberge“ umfasst ca. 7,1 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden / Nordwesten: durch das Wohngebiet „Gartenberg“
- im Osten: durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche
- im Süden: durch die Bahnlinie (Pfefferminzbahn) und daran anschließend durch das Wohngebiet „Am Rothenbach“
- im Westen: durch einen ehemaligen Gärtnereibetrieb – aktuelle Nutzung: Wohnen

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage und Ausdehnung des Geltungsbereiches:



Abbildung 1: Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wenigensömmern	4	1/1*, 28/1*, 44/3, 44/4*, 45/3, 47/3, 48/2
Sömmerda	22	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15/1, 15/2, 20*

* die gekennzeichneten Flurstücke liegen anteilig im Geltungsbereich des B-Planes

2 Planungsvorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Sömmerda befindet sich innerhalb des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors entlang der A 71 (Landesgrenze Sachsen-Anhalt – Artern/Unstrut – Sömmerda – Erfurt – Arnstadt – Ilmenau – Meiningen – Landesgrenze Bayern). Gemäß LEP weist der Entwicklungskorridor entlang der A 71 insbesondere im Abschnitt Sömmerda – Erfurt – Arnstadt – Ilmenau eine hohe Entwicklungsdynamik auf. Der nördliche

Teil des Entwicklungskorridors verfügt über eine hochwertige Verkehrsinfrastruktur, bereits vorhandene bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbe- und Industrie(groß)flächen, der relativ dichten Folge höherstufiger Zentraler Orte und eine insbesondere nördlich des Thüringer Waldes gute topografische Eignung.

Die Stadt Sömmerda befindet sich im Norden des demographisch und wirtschaftlich stabilen „Innerthüringer Zentralraums“. Sie ist Bestandteil des dichten Netzes von Mittelzentren (LEP 2025), welches im Landesentwicklungsplan für die Planungsregion Mittelthüringen ausgewiesen ist. In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit mindestens regionaler Bedeutung für den jeweiligen Funktionsraum konzentriert und zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Aufgrund dieser gehobenen zentralörtlichen Bedeutung hat die Stadt umfangreiche Aufgaben für die eigene Bevölkerung und die Bevölkerung in den benachbarten Kommunen zu erfüllen. Der Status als Kreisstadt und Mittelzentrum sind wichtige Grundlagen für die Funktion des Wohnstandortes Sömmerda. Die Verdichtungstendenzen im Raum Sömmerda können dazu genutzt werden, andere Verdichtungsräume (wie z. B. Erfurt) zu entlasten.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Aussagen des Landesentwicklungs- und Regionalplans nicht entgegen. Sie dienen vielmehr der Entwicklung und Stabilisierung der zentralen Versorgung mit Bauland und damit der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Die Stadt Sömmerda verfügt seit dem 19.07.2006 über einen rechtswirksamen FNP. Das Plangebiet ist im FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (Abb. 1 - links) dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Sömmerda hatte nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung zur Änderung des FNP beurteilt, am 23.06.2016 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Flächennutzungsplan-änderungsverfahren eingeleitet. Der überarbeitete Inhalt des Planentwurfes der 2. Flächennutzungsplanänderung wurde zum Auslegungsbeschluss gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum 14.04.2019 bis einschließlich 21.05.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Abwägung der Stellungnahmen erfolgt derzeit.

Im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung wird der Planänderungsbereich „E“ im Stadtgebiet im Sinne der Arrondierung der Ortslage als Wohnbaufläche ausgewiesen.

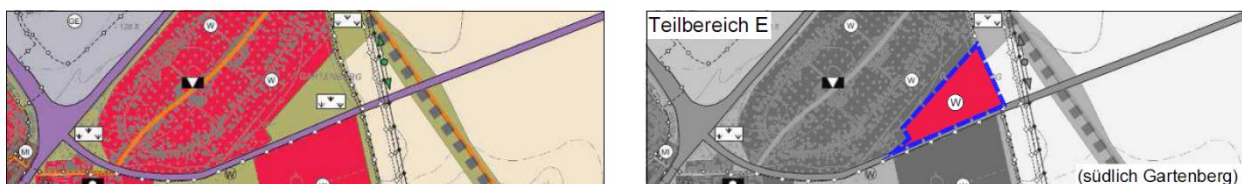


Abbildung 2: links: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sömmerda rechts: Zeichnerische Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sömmerda (Teilbereiche E)

Mit der 2. Änderung werden die Planungsziele für den Bereich „Am Gartenberge“ als Wohngebiet definiert. Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Aussagen des künftigen Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird entsprochen.

2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Sömmerda 2002/2008/2014

Das Plangebiet befindet sich zwischen den unproblematischen, geringverdichteten Wohngebieten „Gartenberg“ und „Am Rothenbach“.

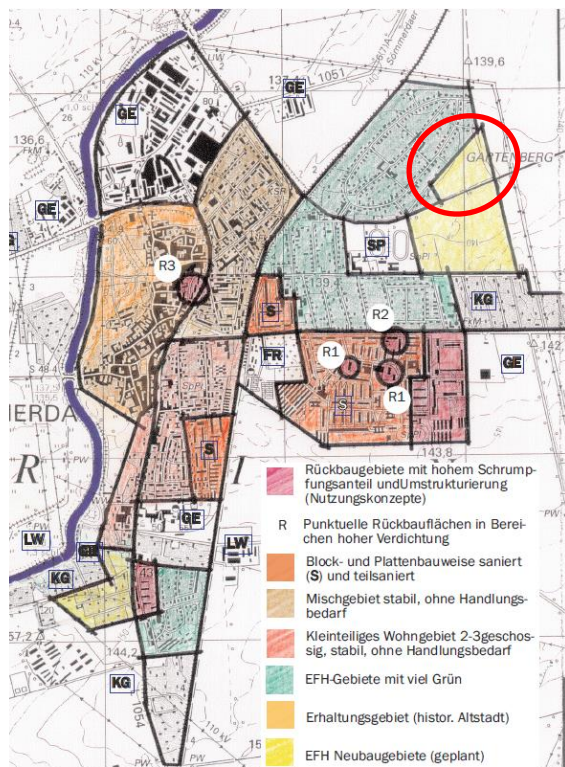


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem SEK 2014, Plangebiet rot umkreist; Gebietstypologie Kernstadt

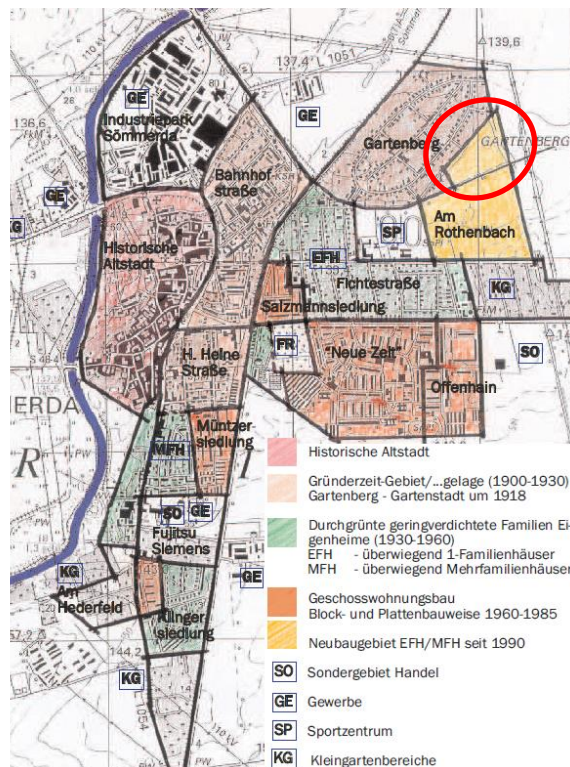


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem SEK 2014, Plangebiet rot umkreist; Klassifizierung der Teilgebiete nach Entwicklungszielen

Trotz prognostizierter Einwohnerverluste sieht die Fortschreibung des ISEK auf Basis einer Wohnbedarfsprognose 2030 (GMA, 2012) in Einklang mit dem in bestimmten Teilen des Stadtgebietes vorgesehenen weiteren Rückbau nicht mehr bedarfsgerechter Wohnungen auch Flächenoptionen für die Neuentwicklung vor.

Das Plangebiet wird als Neubaugebiet EFH/MFH dargestellt.

Fazit

Das Vorhaben steht im Einklang sowohl mit den Zielen der Stadt Sömmerda für eine nachhaltige Stadtentwicklung als auch mit den landesplanerischen Vorgaben. Durch die Bereitstellung von Flächen für den individuellen Wohnungsneubau wird die zentralörtliche Funktion Sömmerdas als Wohnstandort gestärkt.

2.4 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 5 „Am Rothenbach“

Mit der Aufstellung des B-Planes 22 „Am Gartenberge“ wird der am 07.09.2005 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 5 „Am Rothenbach“ – 3. Änderung im Bereich des Flurstückes 20 (Gemarkung Sömmerda, Flur 22) überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Am Rothenbach“ wurde bislang nur teilweise umgesetzt. Im Bereich des o.g. Flurstücks sieht der B-Plan Nr. 5 eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot (Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern) vor. Dies wurde noch nicht realisiert.

2.5 Planungen benachbarter Gemeinden

Dem Vorhaben stehen nach jetzigem Erkenntnisstand keine Planungen von benachbarten Gemeinden entgegen.

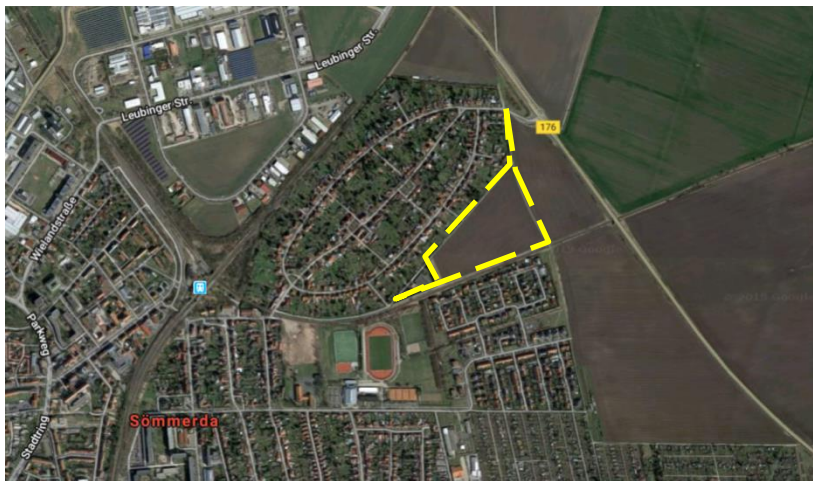
2.6 Weitere Fachplanungen

Fachplanungen liegen zum jetzigen Verfahrensstand nicht vor.

Die Erforderlichkeit zur Erstellung von Fachplanungen oder Fachgutachten soll im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB ermittelt werden.

3 Bestand

3.1 Räumliche Einordnung im Stadtgebiet



Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet / Stadtrand. Unmittelbar südlich grenzen Bahnanlagen (DB-Strecke 6721 Straußfurt-Großheringen) an. In ca. 200 Meter Luftlinie östlich des Plangebietes verläuft die B 176.

Nördlich und südlich des Plangebietes liegen die Wohngebiete „Gartenberg“ und „Am Rothenbach“.

Abbildung 5: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes

3.2 Gelände / Topographie und aktuelle Nutzung

Das Gelände im Plangebiet stellt sich als eine ebene, landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringen Höhenunterschieden dar (OK Gelände zwischen 140 und 141 m ü. NN).

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind heterogen. Die Verkehrsflächen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich im Eigentum der Stadt Sömmerda. Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privateigentum.

3.4 Umweltsituation

Die Umweltsituation lässt sich stichwortartig wie folgt beschreiben:

- Im Plangebiet sind weichselzeitlicher Löß, Lößlehm, Lößderivate, lößdominierte Fließerden vorzufinden.
- Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sind innerhalb des Geltungsbereiches kaum bis keine natürlichen Vegetationsstrukturen vorhanden.
- Das Altlastenverdachtsflächenkataster THALIS des Landes Thüringen weist für den Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen aus.

- Im Plangebiet bzw. in seiner näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

3.5 Erschließung

Verkehr:

Die Verkehrserschließung kann über eine nach Süden von der Richard-Wagner-Straße abzweigende und entlang der Ostgrenze des Wohngebiets Gartenberg verlaufende Zufahrt erfolgen (derzeit landwirtschaftlich und als Rad-Fußweg genutzt). Die abzweigende Zufahrt liegt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.

Trink- und Abwasser:

Eine trink- und abwasserseitige Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist nicht vorhanden und ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes herzustellen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Anbindung an die im Bereich des Wohngebiets Gartenberg bestehenden Leitungsnetze. Zuständige Versorgungsträger sind der Trinkwasserzweckverband „Thüringer Becken“ / BEWA und der Eigenbetrieb „Abwasser Sömmerda“.

Elektroenergie, Erdgas:

Das Plangebiet ist noch nicht mit Elektroenergie und Erdgas erschlossen. Die Versorgung des Plangebiets kann über die im Bereich des Wohngebiets Gartenberg vorhandenen Ortsnetze der Sömmerdaer Energieversorgung GmbH erfolgen.

3.6 Charakteristik der umgebenden Wohnbaugebiete

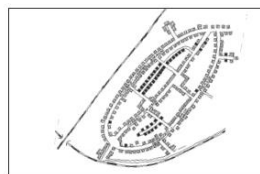
Das Plangebiet liegt im Stadtgefüge zwischen den Wohngebieten „Am Rothenbach“ (südlich des Geltungsbereichs bzw. der Bahnlinie) und „Gartenberg“ (nordwestlich des Geltungsbereichs).

Die beiden Gebiete wurden im Stadtentwicklungskonzept wie folgt charakterisiert:

Gartenberg



1. Größe in ha: 45,5
2. **Bebauung:**
2-3geschossige großzügige Einzelhäuser aus den 30er Jahren.
3. **Kurzcharakteristik:**
Ein sehr gering verdichtetes, großzügig angelegtes Wohngebiet mit guter Durchgrünung und üppigen Freiflächen. Bei Bedarf kann dieser Bereich behutsam nachverdichtet werden.

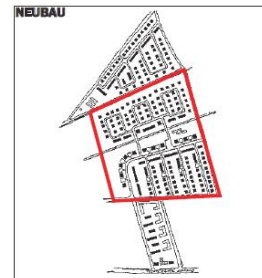


Stabiles Wohngebiet

Rothenbach



1. Größe in ha: 40,6
2. **Bebauung:**
Einfamilienhausgebiet mit überwiegend 1 ½ geschossiger Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Gruppenhäusern. Am Rand teilweise auch 3-geschossige Stadtvillen.
3. **Kurzcharakteristik:**
Typisches Neubaugebiet mit relativ geringer Dichte und mit großzügiger Erschließung für PKW-Verkehr.



Bedarfsgerechtes Neubaugebiet in Stadtrandlage (über 70% belegt)



GARTENBERG
 Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise, Wirkung überwiegend als offene Bauweise, Siedlungscharakter der Gartenstadt.
Bauzeit
 1920 bis 1950, teilweise Neubauten
Nutzung
 Wohnen
Erschließung:
 Bahnhofstraße, B 176 und ÖPNV
Charakteristik:
 Homogene städtebauliche Struktur. Teilweise große Gartengrundstücke mit Vorgartenanlagen und städtebaulich dominanten Straßennetz mit zentralen Platzanlagen.



AM ROTHENBACH
 Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise, Wirkung überwiegend als offene Bauweise.
Bauzeit
 1999 bis 2008
Nutzung
 Wohnen
Erschließung
 Fichtestraße, ÖPNV
Charakteristik
 Homogene städtebauliche Struktur eines reinen Wohnbaugebietes.

Abbildung 6: Auszüge aus dem Stadtentwicklungskonzept Sömmerda (2008 und 2014) – Wohngebiete Gartenberg und am Rothenbach

4 Städtebauliches Konzept

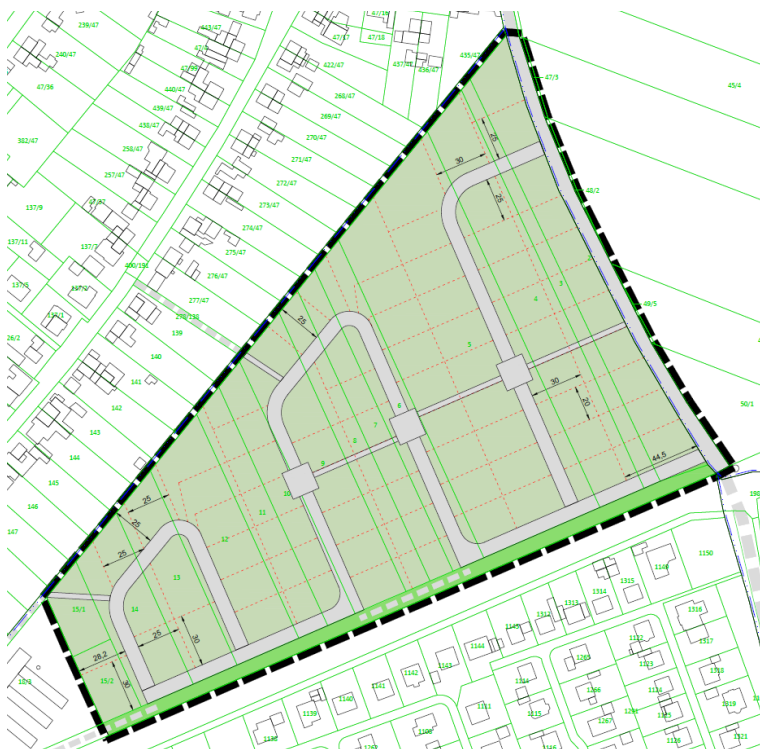
Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Am Gartenberge“ wird planungsrechtlich die städtebaulich geordnete Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert.

Bei der Erarbeitung des Vorentwurfs fanden die folgenden Planungsansätze Berücksichtigung:

- planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für freistehende Einfamilienhäuser,
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse,
- möglichst optimal ausgerichtete Grundstücke in einem Flächenspektrum von 600 bis 850 m²,
- Zufahrt zum Wohngebiet über Richard-Wagner-Straße / Weg zur Frohdorfer Straße,
- Wirtschaftlich effiziente Erschließung,
- Eingrünung des Gebietes,
- Fuß-Rad-Anbindung in Richtung Innenstadt.

Im Zuge der Vorentwurfserarbeitung wurden verschiedene Varianten für die innere Strukturierung des Wohngebietes und der Erschließungslösung – unter besonderer Beachtung der allgemeinen Planungsansätze – untersucht:

Variante 1:



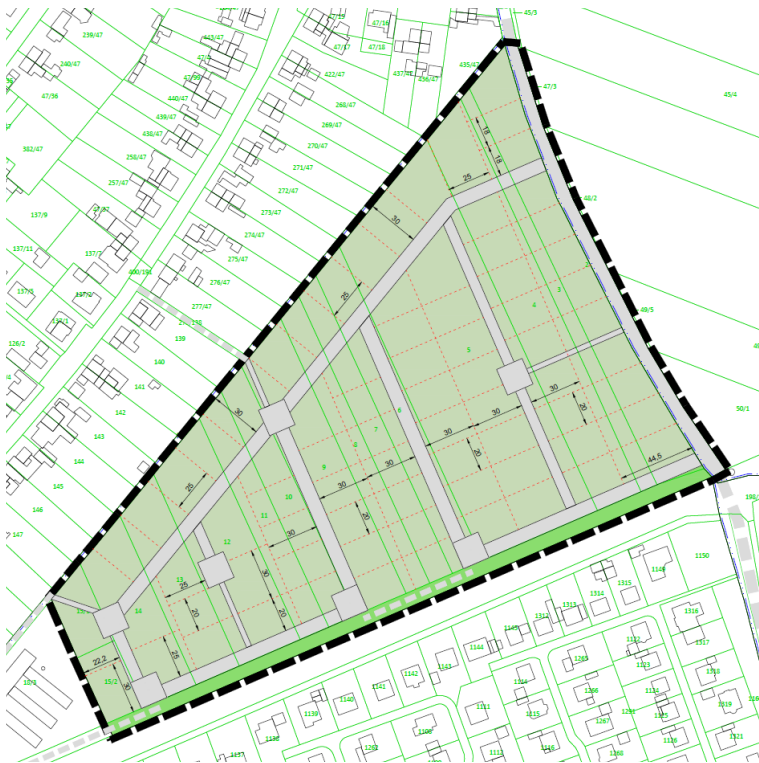
- mäandrierende Straßenführung ohne Stiche/Wendeanlagen,
- langer Kfz-Weg / kurzer Fuß-Rad-Weg durch „Bypässe“,
- 2 Zufahrten ab äußerer Erschließung nur für östliches Drittel

Nettobauland: 52.902 m² / 85 %

Straßen: 8.885 m² / 14 %

Wege: 675 m² / 1 %

Variante 2:



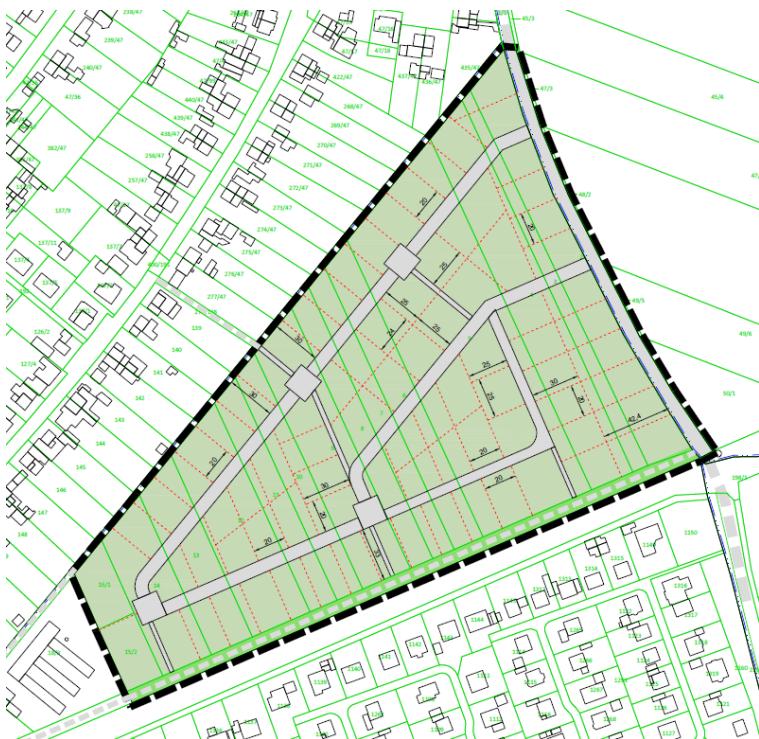
- 2 benachbarte Erschließungsringe mit einem kurzen Stich,
- 2 Zufahrten ab äußerer Erschließung nur für östliche Hälfte,
- ergänzende Fuß-Rad-Wegeabschnitte

Nettobauland: 52.318 m² / 84 %

Verkehr: 9.679 % / 15 %

Grün: 465 m² / 1 %

Variante 3:



- großer mit integriertem kleinen Erschließungsring,
- durchgehend 2 Zufahrten ab äußerer Erschließung für Gesamt-netz,
- keine Stiche/Wendeflächen,
- ergänzende Fuß-Rad-Wegeabschnitte

Nettobauland: 54.062 m² / 87 %

Verkehr: 7.676 m² / 12 %

Grün: 724 m² / 1 %

Im Ergebnis der Variantenbetrachtung wurde Variante 3 als Grundlage für den Vorentwurf bestimmt. Grund hierfür ist insbesondere das günstige Verhältnis zwischen Nettobauland, Verkehrs- und Grünflächen.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliche Ziele

Vordergründiges Planungsziel ist es, für die künftigen Bauwerber einen möglichst großen Spielraum zur Umsetzung ihrer individuellen Bauwünsche zu belassen. Die Lage und die städtebaulichen Rahmenbedingungen begünstigen eine solche geringe Regelungstiefe, da das Plangebiet quasi eine „Insel“ innerhalb gewachsener Baugebiete bildet, die zugleich in der öffentlichen Wahrnehmung als städtebaulich prägend gelten. Aus diesem Grund werden nur aus zwingenden Gründen heraus und so wenig wie möglich einschränkende Festsetzungen z.B. zu Bauformen, Höhen usw. getroffen und durchgängige Baufelder mit Baugrenzen festgesetzt. Über die Vorgabe maximaler Höhen von Einfriedungen hinaus werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO getroffen, ebenso wird die Größe der Nebenanlagen nicht beschränkt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die von der Richard-Wagner-Straße in südlicher Richtung abzweigt.

Öffentliche Besucherparkplätze werden in begrenzten Bereichen innerhalb des Planbereichs angeboten.

5.2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein WA – Allgemeines Wohngebietes geschaffen werden. Ziel ist dabei, die umgebende Wohnnutzung zu ergänzen.

Neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ sollen weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten zugelassen werden.

Die ausnahmsweisen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) werden u.a. auf Grund des zu erwartenden Umfangs und zu erwartender Immissionen im gesamten Planbereich ausgeschlossen.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO)

Mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Städtebau im Planbereich entscheidend geprägt. Beabsichtigt ist die Neuordnung des Areals zu einem Wohnbaustandort mit einer lockeren vorrangigen Einzelhausbebauung, um die in den nördlich/nordwestlich und südlich benachbarten Wohngebieten prägende ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit einem angemessenen Durchgrünungsgrad auch im Plangebiet fortzusetzen. Der künftigen Bebauung soll ein möglichst großer städtebaulicher Gestaltungsrahmen eingeräumt werden, insbesondere auch im Hinblick auf die möglichen Hausformen. Der Nachfrage folgend werden im Gebiet Grundstücke ab ca. 600 m² bis ca. 850 m² angeboten.

Im gesamten Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (VG).

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt. Im gesamten Geltungsbereich wird die Obergrenze der zulässigen Grundflächen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO von 0,4 gem. § 17 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO im gesamten Plangebiet zulässig, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung soll die Integration der Stellplätze und Garagen in die Baukörper unterstützt sowie die Einschränkung andere Nutzungen aufgrund der begrenzten GRZ als Folge ausgeschlossen werden.

5.4. Höhe der Baulichen Anlagen, Trauf- und Firsthöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, dem Schutz des vorhandenen Ortsbildes Rechnung zu tragen und die aus schalltechnischer Sicht erforderlichen Bedingungen erfüllen zu können, wird im Bereich des WA2 eine zwingend eingeschossige Bauweise festgesetzt. Im Bereich WA 1 können bis zu zwei Vollgeschosse realisiert werden.

Definiert wird das Vollgeschoss als Geschoss, dessen Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die umgebende Geländeoberfläche hinausragt und welches über mindestens zwei Drittel seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m hat.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise ist die besondere Bestimmung für die Anordnung der Hauptgebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Grundsätzlich ist im Planbereich eine offene Bauweise umzusetzen. Das bedeutet, dass ein seitlicher Grenzabstand, der sich nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO) berechnet, über die gesamte Tiefe des Grundstückes einzuhalten ist und die Länge der Gebäude nicht über 50 m betragen darf.

Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und -linien nach § 23 BauNVO festgesetzt. In der Planung erfolgt die Festsetzung von Baufeldern. Lage und Größe orientieren sich an dem vorliegenden Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Die Wohnbebauung soll straßennah erfolgen, daher werden die rückwärtigen Baugrenzen mit einem Tiefenabstand von 12, 15 bzw. 20 m ab der vorderen Baugrenze bzw. -linie festgesetzt.

Aufgrund der engen Bindungswirkung von Baulinien sollten diese nur in besonders begründeten Fällen festgesetzt werden. Aufgrund der zweifelsfrei erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (siehe Punkt 7) wird die nördliche Baufeldgrenze des WA 2 als Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der Zwang an die festgesetzte Baulinie heranbauen zu müssen stellt sicher, dass die Nordfassade der im Baufeld WA 2 zu errichtenden Häuser einen hinreichenden Abstand zur Lärmemittlernden Bahnanlage hat.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise im gesamten Plangebiet und aufgrund der Größe der bebaubaren Grundstücksflächen besteht im Zusammenspiel mit den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend Flexibilität, um die angestrebte Vielfalt möglicher Hausformen zu realisieren. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig. Bezüglich der Abstandsflächen ist auch hier die ThürBO einzuhalten.

5.6. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze prägen entscheidend das Erscheinungsbild des Baugebietes. Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Der private Stellplatznachweis ist durch den einzelnen Bauherren auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Durch die ausgewiesenen Baugrenzen besteht für die Errichtung der Nebenanlagen bereits ein größerer Spielraum. Über die Baugrenzen hinaus soll zum Schutz des Freiraumes die Errichtung von Nebenanlagen flächenmäßig beschränkt werden. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten werden Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung mit Ausnahme von Hundezwiegern und Volieren ausgeschlossen.

5.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, die an die nördlich verlaufende Richard-Wagner-Straße anschließt.

Die innere Erschließung erfolgt über ein Ringstraßen-System, bestehend aus einer breiteren Planstraße A (8 Meter Breite) und einer schmaleren Planstraße B (5 Meter Breite). Die Straßen sind ausreichend breit dimensioniert, so dass der Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und die Abholung von Abfällen an der Grundstücksgrenze gewährleistet werden kann.

Eine Weiterführung von Verkehrsanlagen und eine Verknüpfung mit Bestandsstraßen bzw. -wegen in südliche oder westliche Richtung ist aufgrund der Barrierewirkung der dort dem Plangebiet benachbarten Nutzungen nicht möglich. Aufgrund der insbesondere daraus resultierenden geringen Verkehrsbedeutung überwiegt die Anlieger- und Aufenthaltsfunktion, so dass die Straßenverkehrsflächen als gemischt genutzte Verkehrsflächen ohne separate Gehwege mit einer Fahrbahnbreite von 6 m vorgesehen werden, was vor allem der Verkehrsberuhigung dient. Die Aufweitung der Planstraße A mit zusätzlich 2-Meter Breite soll ermöglichen, fahrbahngleitende „Besucherstellplätze“ zu integrieren. Damit soll einem „wildem“ Parken im Plangebiet durch Besucher entgegengewirkt werden. Ebenso sollen in der erweiterten Breite der Planstraße A Flächen für Standplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie für Begrünungen ermöglicht werden. Zudem ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen.

Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg wird das Wohngebiet weiter strukturiert. Ergänzend zu einer guten Verkehrsanbindung soll der Planbereich auch fußläufig gut erreichbar sein. Dazu wird eine Anbindung entlang der Bahnlinie hin zur Innenstadt für den Fuß- und Radverkehr ausgebaut.

5.8. Grünordnerische Festsetzungen / Umweltprüfung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes werden nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Somit wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet - dieser wird im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (Abfrage zu Umfang und Inhalt der Umweltprüfung) erarbeitet.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Festsetzungen zur Grünordnung ermöglichen es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu erhalten, durch geeignete Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern bzw. zu minimieren und das Vorhaben unter landschaftspflegerischen Gesichtspunkten in den Landschaftsraum einzubinden. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Mit der gärtnerischen Gestaltung der private Baugrundstücke soll eine Durchgrünung des künftigen Wohngebiets erreicht werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnstrecke ist der öffentliche Grünstreifen mit integriertem Radweg gehölzfrei zu halten (Eisenbahn-Lichttraumprofil) - hier sind Blühsäume anzulegen. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden mit dem Entwurf und im Ergebnis der Umweltprüfung ergänzt.

Der erforderliche Kompensationsumfang kann innerhalb des Plangebietes nicht umgesetzt werden (Grobilanz siehe Anlage 1). Es sind weitere Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Plangebietes erforderlich (Maßnahmenvorschläge siehe Anlage 2). Diese werden mit Erstellung des Grünordnungsplanes/Umweltbericht, im Zuge der Entwurfsplanung, konkret geprüft und bewertet.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Das Plangebiet kann wie folgt an das öffentliche Netz angeschlossen werden:

Verkehr:

Zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes dient eine Hauptzufahrt von Nordosten ab Knoten Richard-Wagner-Straße / Weg zur Frohndorfer Straße (Ausbau ca. 450 m bis vor Bahnübergang) mit einer Havariezufahrt über den dort entsprechend zu dimensionierenden Fuß-Rad-Weg von Westen über die Enzmannstraße.

Trinkwasser:

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt durch Anschluss an die Bestandsleitung in der Richard-Wagner-Straße.

Schmutzwasser:

Die Abwasserableitung erfolgt über ein Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal zur Richard-Wagner-Straße ist im Bereich der Erschließungsstraße zu errichten. Ab dort ist ein Überleitungskanal Gartenberg DN 250 zur KA Sömmerda vorhanden (Eigenbetrieb Abwasser Stadt Sömmerda).

Regenwasser:

Für die vom Schmutzwasser getrennte Oberflächenwasserableitung ist ein Regenwasserkanal zur Richard-Wagner-Straße im Bereich der Erschließungsstraße zu errichten (Drosselung ist zu prüfen). Ab dort wird das Regenwasser über einen vorhandenen Sammler / offenen Graben zur Vorflut Lossa abgeleitet (Eigenbetrieb Abwasser Stadt Sömmerda).

Elektro / Gas / Telekommunikation:

Neubau ab Bestandsnetzen Gartenberg / Am Rothenbach (Elektro/Gas: Sömmerdaer Energieversorgung GmbH, Telekommunikation: Deutsche Telekom AG o.A.)

Der inneren Erschließung des Plangebietes liegen folgende Eckpunkte zugrunde:

<u>Verkehr:</u>	Planstraße A 8 m Breite (Fahrbahn 4,5 m; einseitiger Gehweg = 1,0 m, Parkierungsflächen, Flächen für Trafos / Verteilerschränke, Straßenbegleitgrün = 2,5 m) Planstraße B 5 m Breite (gemischte Verkehrsfläche) Fuß-Rad-Wege 2,5 m
<u>Medien:</u>	Neuverlegung in Verkehrsanlagen, Trafos / Verteilerschränke in der Fläche der Planstraßen
<u>Grün:</u>	durchgehender Grünstreifen (4.225 m ²) entlang Südgrenze/Bahnstrecke durchschnittlich 8 m breit mit integriertem Fuß-Rad-Weg

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmimmissionen:

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich mit der Bahnlinie im Süden und der nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden B176 zwei Lärm-Emittenten. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose werden schalltechnische Berechnungen durchzuführen sein, um die Auswirkungen der von diesen ausgehenden Emissionen beurteilen zu können.

Vorbehaltlich der Ergebnisse einer noch durchzuführenden schalltechnischen Berechnung sind im B-Plan-Vorentwurf folgende Vorkehrungen getroffen worden, um dem Konflikt – insbesondere in Bezug auf den Schienenlärm – zu begegnen:

- Der B-Plan sieht durch Festsetzung von Baulinien die Anordnung der gleisabgewandten Gebäudeaußenwände im WA 2 vollständig vor (Festsetzung nach § 23 BauNVO).
- Für das WA 2 wird zwingend ein Vollgeschoss festgesetzt (Festsetzung nach § 16 Abs. 4 BauNVO).
- Für die Gebäude der nördlichen ersten Baureihe (WA 2) sind die Lüftungsöffnungen der schutzbedürftigen Räume auf der von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Extremer Niederschlag:

Aufgrund der sehr ebenen Geländetopografie, der technisch-hydraulischen Bedingungen im gesamten Entwässerungskanalnetz wird zum Schutz der künftigen Bebauung vor Überflutung bei extremen Niederschlagsereignissen eine Mindesthöhe der Oberkanten der Bodenplatten bzw. der Erdgeschoss-Rohfußböden von 0,1 m über dem höchsten Punkt der jeweils am Grundstück anliegenden Straßenoberfläche festgesetzt.

Entwässerungsgegenstände und / oder Abläufe sind gegen Rückstau zu sichern.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO)

Der Erfolg der Entwicklung des Wohngebietes hängt insbesondere von seinen gestalterischen Elementen und der Einfügung in die umgebende Siedlungslandschaft ab. Die im nachfolgenden aufgeführten Festsetzungen sollen insgesamt dem stadtgestalterischen Anspruch an den Entwicklungsbereich Rechnung tragen. Gleichzeitig sollen die individuellen Gestaltungsspielräume nicht unnötig eingengt werden.

Einfriedungen:

Einfriedungen, insbesondere entlang der Verkehrsflächen, wirken auf den öffentlichen Raum und schützen gleichzeitig den Privatraum. Auf Grund ihrer städtebaulichen Wirkung soll ihre Höhe auf 1,20 m begrenzt werden.

Weitere Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit sollen nicht vorgenommen werden.

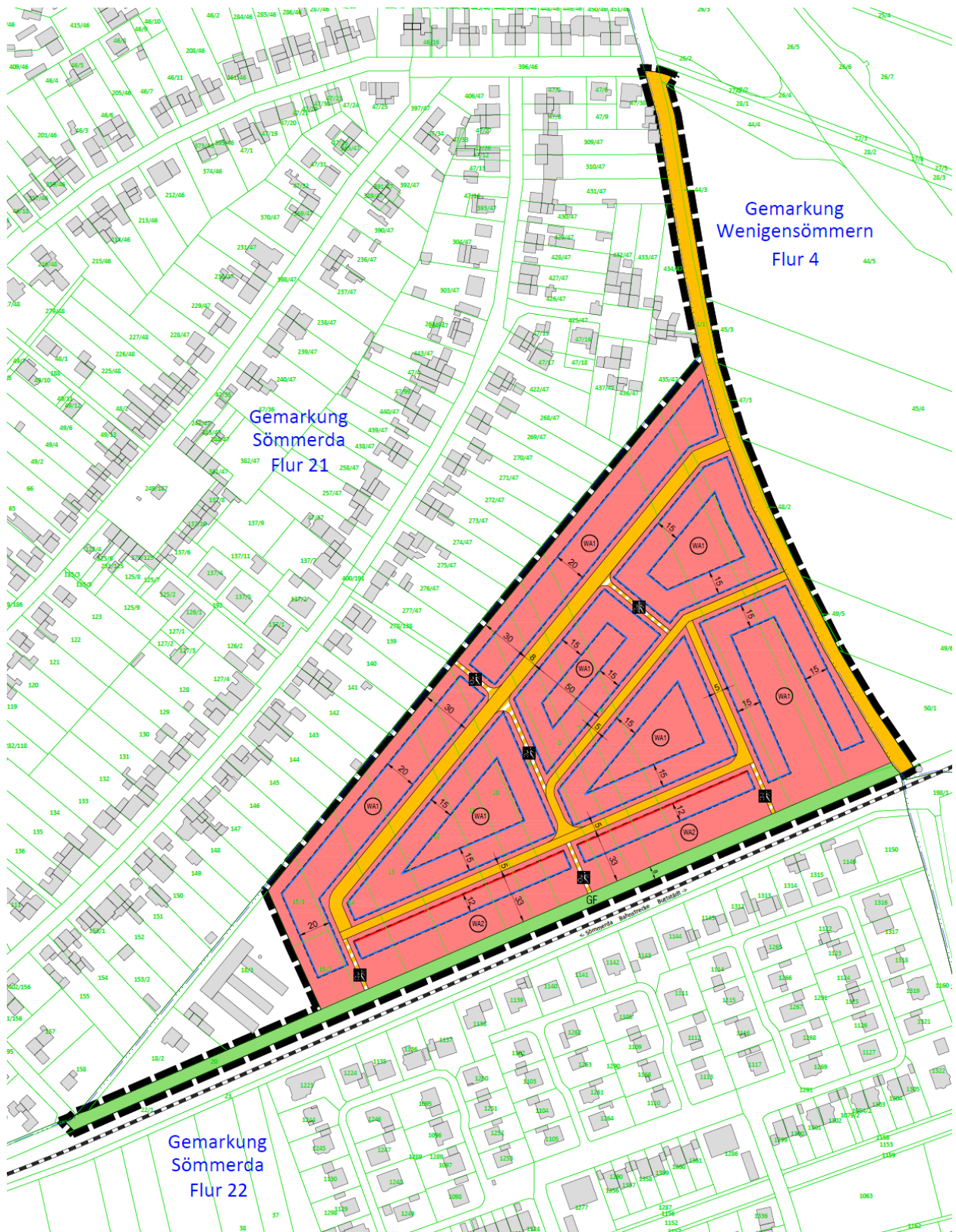
9 Flächen und Kosten

Im Geltungsbereich ist nach jetzigem Kenntnisstand weder ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) noch nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) anhängig noch in absehbarer Zeit geplant. Ein amtliches Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 – 84 BauGB ist zur Realisierung der Planung ebenfalls nicht erforderlich.

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 7,1 ha. Davon entfallen auf:

Bauland	55.765 m ²
WA 1	47.134 m ²
WA 2	8.631 m ²
Verkehrsfläche	10.932 m ²
Öffentliche Grünfläche	4.225 m ²
Geltungsbereich	70.922 m³



Kosten

Der Stadt Sömmerda entstehen durch die Verwirklichung dieses Vorhabens keine Kosten. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sollen auf Grundlage eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages von der LEG Thüringen übernommen werden.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Sömmerda und dem Vorhabenträger der die weiteren Rahmenbedingungen und Übernahmen der Kosten regelt, ist noch abzuschließen.