

B e s c h l u s s v o r l a g e

Betreff: **Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapsgraben“**

Einreicher: **Bürgermeister**

Beratungsfolge	42. Technischer Ausschuss	am 07.02.2022	Abstimmung	
			Ja-Stimmen	11
			Nein-Stimmen	0
			Stimmenthaltung	2
Beratungsstatus	nicht öffentlich vorberatend			

Beratungsfolge	29. Stadtratssitzung	am 10.02.2022	Abstimmung	
			Ja-Stimmen	
			Nein-Stimmen	
			Stimmenthaltung	
Beratungsstatus	öffentlich beschließend			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat Schmölln beschließt:

1. Für den in der Anlage dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan i.S. § 8 Abs. 3 aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält den Titel „Kapsgraben“.
2. Aufhebung des Bebauungsplans „Mischgebiet Schloßig“ und der 1. bis 4. Änderungen.
3. Der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapsgraben“ ist amtlich bekanntzumachen.

Sachdarstellung:

Der Aufstellungsbeschluss leitet das verbindliche Bauleitplanverfahren ein.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,9 ha. Er wird begrenzt

im Norden:
durch landwirtschaftliche Nutzflächen

im Westen:
durch Wohnbebauung

im Süden
durch die Bundesstraße B 93

im Osten:
durch die kommunale Straße „Kapsgraben“,

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst:

- die Flurstücke 2091/10, 2091/13, 2091/19, 2091/20, 2091/22, 2091/23, 2091/32, 2091/34, 2091/35, 2091/37, 2091/38, 2091/39, 2091/40, 2091/41, 2091/49, 2091/51, 2091/54, 2091/55, 2091/57, 2091/59, 2091/61, 2091/63, 2091/64, 2091/65, 2091/66, 2091/67, 2091/75, 2091/76, 2091/78, 2091/81, 2091/85, 2091/86, 2091/87, 2091/88, 2091/89, 2091/90, 2091/91, 2091/92, 2091/93, 2091/94, 2091/72 (tw), der Flur 10 der Gemarkung Schmölln.
- die Flurstücke 44/8 (tw), 44/9 der Flur 1 der Gemarkung Schloßig

Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. I.S. § 1 Abs. 3 BauGB sind nicht mehr vollzugsfähige Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich der 1. – 4. Änderung an die aktuellen Verhältnisse anzupassen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapsgraben“ der Stadt Schmölln ist, dass durch diesen Bebauungsplan eine an den realen Bedingungen entsprechende städtebauliche Neuordnung erfolgt.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung i.S. § 6 BauNVO für ein Mischgebiet (MI) und i.S. § 11 BauNVO für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt ist infolge der im südlichen Geltungsbereich angrenzend an die Ronneburger Straße (B 93) entstandenen gewerblichen Nutzung sowie der im nördlichen Geltungsbereich ausschließlich vorhandene Wohnbebauung und dem Umstand, dass die Festsetzungen des SO Möbelmarkt der Errichtung eines Fahrradmarktes mit 799 qm Verkaufsfläche entgegenstehen, nicht mehr vollzugsfähig.

Weiterhin ist eine strukturierte städtebauliche Entwicklung im nordwestlichen Geltungsbereich (Flurstück 2091/87) ausschließlich als Wohnbebauung (10 Bauplätze) i.S. § 15 BauNVO durch die Festsetzungen im Ursprungsplan unzulässig.

Gegenwärtig überlappt sich der Ursprungsbebauungsplan „Mischgebiet Schlossig“ mit dem Bebauungsplan „Tatami Schwimmbad“ im Bereich der Bundesstraße B 93.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche im Ursprungsbebauungsplan „Mischgebiet Schloßig“ wird

aus dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes herausgenommen, da kein Vollzug gesichert ist.

Im Rahmen des Verfahrens des neuen Bebauungsplans wird eine Schallschutzprognose zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung infolge der Bestandsnutzung ausgelöst, im südlichen Geltungsbereich angrenzend an die Ronneburger Straße und nördlich der Ost- West verlaufenden Straße „Kapsgraben“ wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE e mit der Zulässigkeit von mischgebietsverträglichen Gewerbebetrieben , welche das Wohnen nicht wesentlich stören i.S. § 6 Abs. 1 BauNVO eingeordnet, nördlich der Straße „Kapsgraben“ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE e wird der städtebauliche Missstand der wesentlichen Überschreitung der GRZ von 0,6 im Plangebiet geheilt. Die Flurstücke 2091/40 und 2091/87 bedürfen einer kleinteiligeren Bauflächenaufgliederung mit dem Ziel insgesamt zehn neue Baugrundstücke für Wohnbebauungen zu schaffen und damit entsprechend besser vermarkten zu können. Das SO Möbel wird neu als Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO entwickelt. Der Standort für den Drogeriemarkt Rossmann (ehemals Autohaus Kühn) bleibt wie im Ursprungsplan festgesetzt als Mischgebiet erhalten.

Es wird eine Neubilanzierung der Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen nach Thüringer Bilanzierungsmodell 08/2005 einschließlich der Festsetzung von neuen Ausgleichsmaßnahmen in einem externen Geltungsbereich vorgenommen und eine fußläufige Andienung an das vorhandene allgemeine Wohngebiet „Am Sandberg“ über das Flurstück 2091/87 und 2091/72 eingeordnet.

Der Bebauungsplan wird i.S. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schmölln entwickelt.

Um die städtebaulichen Missstände, die durch den Ursprungsbebauungsplan „Mischgebiet Schloßig“ hervorgerufen werden, zu beseitigen, wird dieser mit seinen Teiländerungsplänen Nr. 1 – 4 aufgehoben und durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan ersetzt.

Sven Schrade
Bürgermeister

Anlage: - Geltungsbereich Bebauungsplan „Kapsgraben“ (Maßstab 1:1.500)

Hinweis: Beschlussvorlage-Originalausfertigung hinterlegt im Stadtratsbüro der Stadtverwaltung Schmölln