

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

Betreff: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohnpark Bohra“

Einreicher: Bürgermeister

| | | | | |
|-----------------|----------------------------------|---------------|-----------------|----|
| Beratungsfolge | 70. Tagung Technischer Ausschuss | am 29.01.2024 | Abstimmung | |
| | | | Ja-Stimmen | 12 |
| | | | Nein-Stimmen | 0 |
| | | | Stimmenthaltung | 0 |
| Beratungsstatus | vorberatend | | | |

| | | | | |
|-----------------|---------------------------|---------------|-----------------|--|
| Beratungsfolge | 48. Stadtratssitzung | am 08.02.2024 | Abstimmung | |
| | | | Ja-Stimmen | |
| | | | Nein-Stimmen | |
| | | | Stimmenthaltung | |
| Beratungsstatus | öffentlich / beschließend | | | |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnpark Bohra“ und der Vorentwurf der Begründung werden in der Fassung 12/2023 gebilligt.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 32/1, Flur 1 der Gemarkung Bohra. Planungsziel ist die Errichtung von ca. 10 Einfamilienhäusern.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Vorentwurf der Begründung werden nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.
Bei der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im vollständigen zweistufigen Verfahren und unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt wird.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und nach § 3 Abs. 1 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sachdarstellung:Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Schmölln besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken für individuelle Wohnbauvorhaben im Stadtgebiet sowie in den Ortsteilen. Für den wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich Bohra ist eine weitere bedarfsgerechte, kleinteilige Entwicklung im direkten Bezug zum bebauten und erschlossenen Siedlungsbereich als zielführend zu bewerten. Dazu wird eine Brachfläche (Flurstück 32/1, Flur 1, Gemarkung Bohra) an der Hauptstraße (Lange Straße) in der Mitte des Ortes revitalisiert. Auf dieser Fläche befand sich ein Hof mit Wohngebäude, Scheune und Nebengebäuden. Die baufällige Bausubstanz wurde im April 2023 beseitigt, um die Entwicklung einer Wohnbaufläche zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger wird die Wohnbaufläche für ca. 10 Bauplätze erschließen und als kleines Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung vorbereiten. Dazu soll eine öffentlich nutzbare Erschließungsstraße gebaut werden. Die Wohngebäude sollen individuell durch einzelne Bauherr/-innen errichtet werden. Der bestehende Bedarf an Wohnbaugrundstücken für den Bau von Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohnungen kann in den vorhandenen Baugebieten bzw. im Innenbereich gegenwärtig nur unzureichend abgedeckt werden.

Verfahren

Für die Aufstellung von Bauleitplänen ist die Gemeinde in eigener Verantwortung zuständig (§ 2 BauGB). Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung mittels Festsetzungen zu schaffen (§ 8 Abs. 1 BauGB). Zur Umsetzung des Bauvorhabens ist daher die Planaufstellung im vollständigen zweistufigen Verfahren und unter Einbeziehung der Vorschriften zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB vorgesehen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 8.600 m² auf dem Flurstück 32/1, Flur 1 Gemarkung Bohra. Er wird begrenzt im Osten durch Einfamilienhausbebauung und den Dorfteich, im südlichen Bereich durch Grünland und ein einzelnes Wohngebäude, im Westen durch den Sportplatz/Spielplatz und Norden durch eine Wohnbebauung durch die „Lange Straße“ mit angrenzender Wohnbebauung. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde kann zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch einen Vorhabenträger gemäß § 11 Abs. 1 BauGB städtebauliche Verträge schließen. Zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan „Wohnpark Bohra“ verfolgten Ziele wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser regelt im Wesentlichen das Vertragsziel mit der Entwicklung von Wohnbaufläche für ca. 10 Eigenheime und die damit verbundene Kostenübernahme. Die Kosten für die Planung sowie die Realisierung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger. Die Planungshoheit der Stadt Schmölln wird dabei nicht beschränkt.

- Anlage:**
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Bohra“ (Maßstab 1:1000)
 - Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung 12/2023
 - Vorentwurf der Begründung in der Fassung 12/2023

Sven Schrade
Bürgermeister