

Titel der Drucksache:

Antrag des Oberbürgermeisters zur DS
1564/20 - Bebauungsplan SCH741 "Schmira
Nord" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des
Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit

Drucksache	1451/21
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	1564/20
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	25.10.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Schmira	01.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr	30.11.2021	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	15.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag Verwaltung

Änderungen

1. Änderungen in den Beschlusspunkten 03 und 04 - (Änderung durch Unterstreichung und Fettdruck hervorgehoben):

03

Für den Bereich östlich der Eisenacher Straße und nördlich der Straße Sandweg sowie westlich der Friestedter Straße im Ortsteil Schmira soll gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Dabei ist eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen zu berücksichtigen.
- **Des Weiteren ist vorgesehen, auf einer Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einordnung sozialer Infrastruktur, z. B. betreutes Wohnen, Bäcker, Kaffee oder Friseur, zu schaffen.**
- Das Plangebiet Schmira – Nord ist mit den bestehenden Strukturen Schmiras und mit der umgebenden Landschaft sensibel zu verknüpfen. Ortsspezifische Besonderheiten,

wie z.B. der „Domblick“ sind zur Bildung eines unverwechselbaren Quartierscharakters zu nutzen.

- Die Erschließung soll durch neue Anbindungspunkte direkt an die Eisenacher Straße erfolgen. Bestehende Wohnstraßen (Frienstedter Str., Nordweg, Sandweg, Str. d. LPG 8. März) sind mit dem neuen Erschließungsnetz zu verknüpfen, zusätzliche Verkehrsbelastungen jedoch zu vermeiden.
- Ein durchgrüntes Wohngebiet mit verkehrsberuhigten Straßenräumen soll Aufenthaltsbereiche für seine Bewohner schaffen, welche der Kommunikation und Identifikation dienen.
- Die Verknüpfung des neuen Baugebiets soll mit den bestehenden Grünstrukturen, Eingrünung der neuen Siedlungsflächen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und Schaffung behutsamer Übergänge in die Agrarlandschaft durch breite Streifen Obstgehölze und Heckenstrukturen in den Hausgartenbereichen erfolgen.
- Die speziellen abwassertechnischen Standortbedingungen hinsichtlich Vorflut und Topografie sind zu beachten. Es sind Flächen und Maßnahmen für die Regenrückhaltung vorzusehen. Der notwendige Abstand von der Eisenacher Straße für den Lärmschutz soll als Grünfläche genutzt werden.

04

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes SCH741 "Schmira Nord" in seiner Fassung vom 11.08.2021 (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

2. Änderungen im Anlageverzeichnis der Drucksache -(Änderung durch Unterstreichung und Fettdruck hervorgehoben):

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Übersichtsskizze
- Anlage 2 Planzeichnung-Vorentwurf
- Anlage 3 Begründung

Anlage 3.1 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)

- Anlage 4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171 zum Bau eines Autohauses bei Schmira
- Anlage 4.2 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan SCH171

3. Änderungen in den Anlagen zur Drucksache:

Die Anlage 1- Übersichtsskizze, Anlage 2, Planzeichnung- Vorentwurf (M 1: 2000), Anlage 3 – Begründung, werden durch die Anlagen dieser Drucksache ersetzt. Des Weiteren wurde die Anlage 3.1-Verkehrstechnische Untersuchung (VTU), ergänzt.

Begründung:

Die Drucksache 1564/20 - Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - wurde mehrfach im Ortsteilrat Schmira diskutiert, so am 11.11.2020, am 11.01.2021, am 22.02.2021 und am 25.02.2021. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt, Klimaschutz und Verkehr wurde

am 02.03.2021 und am 09.03.2021 über die Drucksache diskutiert. Der Ortsteilrat lehnte die Planung ab, der Ausschuss vertagte die Entscheidung zu dem Bebauungsplan.

So forderte der Ortsteilrat u.a.

- Schaffung entsprechender Gebäudestrukturen für betreutes Wohnen, Bäcker, Fleischer, Arzt, Pflegedienst, Gaststätte/ Kaffee oder die Errichtung einer Nahversorgung mit kleiner Gaststätte bzw. Kaffee,
- Ermöglichen von Kleinstgewerbe
- Keine kleinen Grundstücke (Minimum Grundstücksgröße 500m²),
- Gleichzeitig mit dieser Planung muss der Bau eines Kindergartens/Schule an den dafür vorgesehenen Standorten entsprechend FNP vorangetrieben werden. bzw. Einordnung eines Kindergartens im B-Plangebiet.
- Verlagerung des geplanten Spielplatzes in Richtung "Sandweg". Die Grünfläche soll auch für die Einwohner aus der Ortsmitte von Schmira erreichbar sein,
- Die Dachflächen der Wohngebäude sollen auch als Satteldächer mit Ziegeldeckung zulässig sein

In der Folge wurden durch Mitarbeiter der Verwaltung Gespräche mit dem Ortsbürgermeister und seinem Stellvertreter am 18.05.2021 und am 23.07.2021 geführt sowie Lösungsansätze diskutiert. Im Ergebnis einigte man sich hinsichtlich folgender Punkte:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans SCH741 "Schmira Nord" wird eine Fläche für die Einordnung sozialer Infrastruktur vorgesehen. Neben Wohnungen für alte Menschen (Altenwohnungen) können hier auch eine Altentagesstätte, die als Treffpunkt und für ambulante Hilfen, für selbständig wohnende Menschen dient, untergebracht werden. Dies kann z. B. kombiniert werden mit Arztpraxis, Apotheke, Bäcker, Kaffee oder Friseur.
- Für alle Teilflächen des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Dabei sollen das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Deren Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen wird im nachfolgenden Genehmigungsverfahren im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die Verwaltung geprüft.
- Die Grenzen der Baugrundstücke, die in die Planzeichnung eingetragen wurden, haben lediglich Hinweischarakter. Es wird eine gute Durchmischung der Bautypologien und Wohnformen angestrebt.
- Zusammen mit den kurz- bis mittelfristigen Zuzügen kann die Einwohnerzahl Schmiras auf ca. 2.000 EW steigen. Deshalb wird eine Gemeinbedarfsfläche von ca. 1,2 ha für eine zweizügige Grundschule am östlichen Ortsrand von Schmira vorgesehen. Die Flächen befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Des Weiteren wird eine städtische Fläche in der Seestraße für die Errichtung eines Kindergartens vorgehalten. Die Flächendarstellungen für den Gemeinbedarf (Schule/ Kindergarten) werden mit dem parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan Ortsteil Schmira berücksichtigt.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt innerhalb der festzusetzenden öffentlichen Grünflächen die Einordnung eines Spielplatzes für das neu entstehende Wohngebiet. Die genaue Lage des Spielplatzes innerhalb der Grünflächen kann erst mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ermittelt werden. Dabei sind u.a. die Anforderungen, die sich aus der technischen Erschließungsplanung und der dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ergeben, zu berücksichtigen.
- Die Gebäude sollen überwiegend mit begrünten Flachdächern errichtet werden, nur in den unmittelbar an den Altort angrenzenden Flächen nördlich des Sandweges und östlich der Straße der LPG 8. März ist im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob Satteldächer mit Ziegeldeckung zugelassen werden können.

Im Ergebnis wurden die Planunterlagen überarbeitet bzw. ergänzt.

Die Anlagen 1 (Übersichtsskizze), 2 (Planzeichnung- Vorentwurf) und 3 (Begründung) der Drucksache 1564/20 wurden ausgetauscht und tragen nun das Datum vom 11.08.2021. Des Weiteren wurde die Anlage 3.1-(Verkehrstechnische Untersuchung) ergänzt.

Anlagenverzeichnis

- geänderte Anlage 1 zur DS 1564/20 – Übersichtsskizze, Stand: August 2021
- geänderte Anlage 2 zur DS 1564/20 – Planzeichnung- Vorentwurf, Stand: 11.08.2021
- geänderte Anlage 3 zur DS 1564/20 – Begründung- Vorentwurf, Stand: 11.08.2021
- **neue Anlage 3.1 zur DS 1564/20 Verkehrstechnische Untersuchung (VTU)**

(Hinweis: Die Anlagen liegen in den Fraktionen und dem Bereich Oberbürgermeister zur Einsichtnahme aus)

25.10.2021, gez. i.V. Hofmann-Domke

Datum, Unterschrift
