

**Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: BV/0491/2022

<b>Einreicher</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>
Oberbürgermeister	022.331	öffentlich

**Betreff:****Aufhebung des Beschlusses zur Aufstellung des B-Plans Nr. 47 "Am Schneezaun" sowie zur Änderung des FNP in diesem Bereich****Beratungsfolge**

Stadtentwicklungsausschuss	24.01.2022
Stadtrat	02.02.2022

**Beschluss****Beschlussvorschlag:**

1. Der Beschluss Drucksache Nr. 784/2019 Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Am Schneezaun sowie Änderung des Flächennutzungsplans wird aufgehoben.
2. Die Stadt Mühlhausen nimmt derzeit Abstand von dem Planungsziel, Bauflächen für Einfamilienhäuser in diesem Bereich zu entwickeln. Langfristig soll dieser Bereich jedoch als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen.
3. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Beschlusses ist im Übersichtsplan dargestellt.

Hinweis zur planungsrechtlichen Situation nach Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses:

Am 26.05.2021 ist die vom Stadtrat am 24.02.2021 beschlossene Klarstellungssatzung "Auf dem Kleinen Tonberg" in Kraft getreten. Diese Satzung gilt im westlichen Teil des Aufhebungsbereiches (siehe Anlage 2). Dadurch wird klargestellt, dass dort ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil besteht. Das Satzungsgebiet der Klarstellungssatzung bildet mit der vorhandenen Bebauung, die sich südlich anschließt, einen städtebaulichen Innenbereich. Außerdem wird die Abgrenzung des Ortsteiles zum Außenbereich definiert.

Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses verbleibt das Gebiet östlich der Klarstellungssatzung im Außenbereich. Vorhaben sind demzufolge weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen.

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der Bauleitpläne (Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Am Schneezaun sowie Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich) gefasst.



Am 25.06.2019 fand im Stadtratssaal die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt. Mit Schreiben vom 04.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zur vorgesehenen Planung aufgefordert. Im Ergebnis dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden jedoch einige Probleme aufgezeigt. So soll u. a. der Bedarf an Wohnbauland nachgewiesen werden, die Löschwasserversorgung ist nicht ausreichend, der Umgang mit Niederschlagswasser ist noch zu klären, ein Artenschutzfachbeitrag ist zu erstellen, Straßenabschnitte müssen ausgebaut werden und es ist zu prüfen, ob durch den vorhandenen Hundesportplatz negative Auswirkungen auf das Plangebiet, insbesondere Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, zu befürchten sind.

Bei der Prüfung der Stellungnahmen hat sich herausgestellt, dass der Immissionsschutz das größte Problem darstellt, welches derzeit auch nicht zu lösen ist. So haben eine Ortsbesichtigung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde im Januar 2020 sowie Gespräche mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt ergeben, dass eine Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich ist, wenn der Hundesportplatz an seinem Standort verbleibt. Daraufhin wurde für den Hundesportplatz eine andere Fläche gesucht und die Kosten für die Verlagerung des Hundesportplatzes wurden berechnet. Es wurden hierfür Kosten in Höhe von ca. 720 T€ (Brutto) ermittelt.

Am 22.11.2021 wurde die o. g. Problematik im Planungs-, Umwelt- und Wirtschaftsausschuss (PUWA) erläutert und diskutiert. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass es nicht sinnvoll ist, die Planung weiterzuführen bzw. einen Entwurf zu erarbeiten. Konsequenterweise ist deshalb das Planverfahren hier abzubrechen und dies auch formell (durch die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses) zu beenden, zu dokumentieren und den Bauinteressenten und Grundstückseigentümern zu kommunizieren.

Bereits vorliegende Ergebnisse der Wohnbedarfsanalyse haben gezeigt, dass die Ausweisung und Entwicklung von Einfamilienhausgebieten in Mühlhausen gerechtfertigt ist: Allerdings sind andere Flächen für die Entwicklung zum Einfamilienhausstandort besser geeignet.

Aus stadtplanerischer Sicht sollte der Bereich Am Schneezaun dennoch langfristig als ein Standort für den Einfamilienhausbau in Betracht gezogen werden.