

	Vorlagen-Nr.	
	1113-StR/2018	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1-B11/GB

Betreff
Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ hier: Beschluss über die Änderung/ Reduzierung des Geltungsbereiches

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	27.08.2018	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	28.08.2018	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	04.09.2018	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ verausgabt ./ vorgemerkt ./ gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 0502/17	Vorlagen-Nr.: 0530/17	Vorlagen-Nr.: 0617/17	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 11 entsprechend Anlage 1 (neuer Geltungsbereich mit Darstellung der Reduzierung) zu ändern.
2. Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches ist gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vorzunehmen.

II. Begründung:

Geltungsbereich/ planerische Zielstellung/ Planungsstand

Geltungsbereichsänderung

Mit diesem SR- Beschluss wird die Reduzierung des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ oberhalb (nördlich) der Zuwegung „Am Petersberg“ beschlossen. Das Flurstück der Straßenparzelle „Am Petersberg“ sowie die daran gelegenen gärtnerisch genutzten Grundstücke und das Wohngrundstück „Am Petersberg 115“ (mit jeweils einer Tiefenbegrenzung auf 25 m) werden nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der reduzierte Geltungsbereich in der Gemarkung Eisenach, Flur 32, wird begrenzt:

- im Süden: durch die Grenzen der Flurstücke Nr. 1950/1; 1952/1; 1954/1 (als innenliegende Bestandteile des Geltungsbereiches);
- im Westen: durch die „Schützenstraße“ (Flurstücks-Nr. 1956, innenliegend);
- im Norden: durch die Flurstücksgrenze der Straße „Am Petersberg“ (Flurstück-Nr. 1957) mit den Flurstücken Nr. 1955; 1952/1; 1951 (alle innenliegend) und in Verlängerung des Grenzpunktes Flurstück- Nr. 1948/ 1, dies schneidend zu Grenzpunkt mit Flurstück- Nr. 1549/ 3 in der Flur 27;
- im Osten durch Flurstücks-Nr. 1948/1 (Weg als Teilfläche, innenliegend).

Folgende Grundstücke sind damit **kein Bestandteil** des neuen Geltungsbereiches mehr:

Gemarkung Eisenach, Flur 32
Flurstück- Nr. 1957 [Am Petersberg]

Gemarkung Eisenach, Flur 33
[Tiefenbegrenzung 25 m]
Flurstück- Nr. 1960/ 1
Flurstück- Nr. 1960/ 4
Flurstück- Nr. 1960/ 5
Flurstück- Nr. 1959/ 5
Flurstück- Nr. 1959/ 2
Flurstück- Nr. 1959/ 9
Flurstück- Nr. 1959/ 10
Flurstück- Nr. 1958

Gemarkung Eisenach, Flur 27
[Tiefenbegrenzung 25 m]
Flurstück- Nr. 1547/ 5

Der neue (reduzierte) Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken:

Gemarkung Eisenach, Flur 32,
Flurstück- Nr. 1956 (Schützenstraße])
Flurstück- Nr. 1954/ 1
Flurstück- Nr. 1955
Flurstück- Nr. 1952/ 1
Flurstück- Nr. 1950/ 1
Flurstück- Nr. 1951
Flurstück- Nr. 1948/ 1 (Teilfläche)

Mit SR-Beschluss Nr. StR/0502/2017 vom 08.03.2017 wurde der Geltungsbereich für die Aufstellung des B- Planes beschlossen. (Anlage 1: Geltungsbereich mit Darstellung der Reduzierung)

Der ursprüngliche Geltungsbereich bestand zum einen aus einer von größeren Grundstücken gebildeten zusammenhängenden Fläche östlich der Schützenstraße und unterhalb der Zuwegung Am Petersberg. Für diesen Teil des Geltungsbereichs ist die Entwicklung und Erschließung durch den städtischen Vertragspartner, die LABAJE GmbH, Jena, vorgesehen (Grundlage: Städtebaulicher Vertrag).

Zum anderen waren die gärtnerisch genutzten Grundstücke oberhalb der Zuwegung „Am Petersberg“ (mit einer Tiefenbegrenzung auf 25 m), incl. des wiedererrichteten Bestandsgebäudes Nr. 115 sowie das Flurstück der Straßenparzelle „Am Petersberg“ Bestandteil des Geltungsbereiches.

Für die Erschließung und die Erschließungsplanung wäre die Stadt Eisenach vollumfänglich zuständig.

Planerische Zielstellung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte für diese vorbenannten gärtnerisch genutzten Grundstücksflächen geprüft werden, ob diese im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbauflächen planerisch ausgewiesen und festgesetzt werden können.

In diesem Zusammenhang sollte, als Voraussetzung für die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen, die notwendige verkehrstechnische Erschließung (Wegeparzelle „Am Peterberg“) untersucht werden. Es war zu klären, welche Anforderungen an eine verkehrstechnische Erschließung bestehen.

Bebauungsplan: Verfahrensstand:

Diese planerischen Intensionen wurden im städtebaulichen Entwurf dargestellt (SR-Beschluss Nr. StR/0617/2017 vom 28.11.2017). Der städtebauliche Entwurf als Vorplanung lag im Januar 2018 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung öffentlich aus. Stellungnahmen wurden abgegeben. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Gesamtstellungnahme der Stadtverwaltung dienen als Vorgaben für die Erarbeitung des förmlichen Planentwurfes, dessen Bearbeitung sich nunmehr an den städtebaulichen Entwurf (= Vorentwurf) anschließt.

Eine Grundlage für die Entwurfsbearbeitung ist eine detaillierte Straßenplanung für die im Geltungsbereich geplanten und vorhandenen Straßen. Aufgrund der anspruchsvollen topografischen Gegebenheiten werden an die Straßenplanung besondere Anforderungen gestellt.

Im Ergebnis der Träger- und Behördenbeteiligung wurden die technischen Vorgaben für die erforderliche Straßenplanung bzgl. Ausbaubreite und Herstellung einer Wendemöglichkeit für die Verkehrsfläche „Am Petersberg“ benannt.

Erfordernis der Änderung/ Reduzierung des Geltungsbereiches

Begründung:

Anhand der Vorgaben für die Straßenplanung „Am Petersberg“ wäre es erforderlich gewesen, eine Straßenausbauplanung als Grundlage der Erstellung des förmlichen Bebauungsplan-Entwurfes durch die Stadt zu beauftragen.

Im Anschluss an die Rechtskrafterlangung der Bebauungsplansatzung wäre die Stadt verpflichtet, die Voraussetzungen für die Realisierung der Wohnbebauung auf den gärtnerisch genutzten Flächen zu schaffen, d. h. sie müsste die Straße „Am Petersberg“ tatsächlich ausbauen. Die Stadt Eisenach kann die Kosten für einen solchen Straßenneubau nicht aufbringen. Die Baukosten liegen geschätzt im 6-7-stelligen Bereich und könnten nur einseitig auf die 17 Anliegergrundstücke umgelegt werden. Der bei der Stadt verbleibende Eigenanteil wäre damit ebenfalls vergleichsweise hoch.

Es wird weiterhin eingeschätzt, dass aufgrund des realen Erschließungszustandes Flächenankäufe von den bereits mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken zum Straßenausbau unvermeidbar wären. Zur Abstützung des Geländes wurden dort bereits Stützmauern errichtet, die bei einem ortstypischen Ausbau der Straße möglicherweise nicht bestehen bleiben könnten.

Vor diesem Hintergrund erscheinen im Hinblick auf einen vernünftigen und sparsamen Umgang mit Finanzmitteln die notwendige Beauftragung der Parzellenvermessung (Grenzfeststellung) sowie die Beauftragung der erforderlichen Straßenplanung als unverhältnismäßig.

Folgende Grundsätze hinsichtlich der Finanzierung der Straßenplanung und des Ausbaus gelten:

Grundsätze:

1. Angemessenheit der Leistungserbringung: Die Finanzierung des B- Planverfahrens (und aller damit verbundenen Planungen, Gutachten etc.) wurde der LABAJE GmbH per städtebaulichem Vertrag übertragen. Als Grundsatz dabei gilt, dass nur solche Leistungen übertragen werden dürfen, die als angemessen anzusehen sind (durch die der Vertragspartner einen Nutzen erlangt).
2. Ein Bebauungsplan ist auf seine Umsetzung/ Realisierung orientiert. D.h. ein B- Plan dient der Vorbereitung einer baulichen oder sonstigen Nutzung.

In Vorbereitung der Erarbeitung des förmlichen B-Plan-Entwurfes (als nächstem Verfahrensschritt der Bauleitplanung) sind die lichten Breiten der Verkehrsflächen maßlich festzulegen. Unter Bezug auf die Gesamtstellungnahme der Stadtverwaltung muss für den im Geltungsbereich befindlichen, nicht ortstypisch ausgebauten Weg „Am Petersberg“ die Verfahrensweise bzgl. Straßenausbaus festgelegt werden. Diese Aufgabe darf wegen Grundsatz 1. Mangels Angemessenheit nicht der LABAJE GmbH übertragen werden. Die LABAJE GmbH benötigt diese Erschließung nicht, weil sich die zu erschließenden Grundstücksflächen nicht in ihrem Eigentum befinden. **Die Stadt Eisenach wäre somit zur Übernahme der Finanzierung für Vermessung, Planung und Straßenbau verpflichtet.**

Die Stadt wäre weiterhin zum Ankauf der privaten Grundstücksteile an den bereits mit Wohnhäusern bebauten und gegenwärtig nur gärtnerisch genutzten Grundstücken verpflichtet.

Problematisch für die Refinanzierung der Aufwendungen ist die tatsächliche einseitige Erschließung, d.h. die hohen Kosten würden nur auf die oberhalb der Straße gelegenen Grundstücke teilweise auf die Anlieger umgelegt werden können. Ein erheblicher Erschließungskostenanteil verbliebe bei der Stadt.

In der Summe aller Erwägungen soll wegen der Unverhältnismäßigkeit der planerischen und finanziellen Aufwendungen der Stadt sowie wegen der zu erwartenden erheblichen finanziellen Belastungen der betroffenen Eigentümer auf eine Baulandentwicklung an der Wegeparzelle „Am Petersberg“ verzichtet werden. Für den betreffenden Bereich wird kein Bebauungsplan aufgestellt.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: neuer Geltungsbereich mit Darstellung der Reduzierung