

	Antrags-Nr.	
	0180-AT/2019	

Antrag

Herr Raymond Walk
Vorsitzender der CDU-Stadtratsfraktion

Betreff
Antrag der CDU-Stadtratsfraktion - Aufstellung von Bebauungsplänen

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	03.12.2019	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	10.12.2019	

I. Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Für folgende Gebiete wird zum Zwecke der Wohnbauflächenentwicklung die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
 1. Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 51 „Hohe Straße“ (siehe Anlage 1)
 2. Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 52 „Obere Karolinenstraße“ (siehe Anlage 2)
 3. Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 53 „Hofferbertaue-Ost“ (siehe Anlage 4)
 4. Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 54 „Sportstätte des Friedens“ (siehe Anlage 5)
 5. Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 55 „Teichweg“ Hötzelsroda (siehe Anlage 6)
2. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenach ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB).
3. Die Aufstellungsbeschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.
4. Falls die Stadt nicht Eigentümer des Grundstücks ist, wird sie vor Beauftragung der Planung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag über die zu erwartenden Kosten abschließen beziehungsweise sonstige Regelungen treffen. Zielstellung ist, dass die Nutznießer der Aufstellung des B-Planes auch die Kosten hierfür tragen. Grundlage stellt § 11 BauGB dar. Bei der Aufstellung eines B-Planes würde dies § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB betreffen. Die Vertragspartner können natürliche und juristische Personen sein.

II. Begründung

Gesetzliche Grundlage des Antrages:

§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13b BauGB entsprechend für B-Pläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden B-Plans kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Seit dem 13. Mai 2017 besteht die Möglichkeit, B-Pläne im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufzustellen. Die Befristung für B-Pläne im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB läuft am 31.12.2019 aus. Sollte es die Stadt Eisenach versäumen, die Aufstellung der Bebauungspläne zu beschließen, sind solche Flächen nur noch erschwert und mit größerem Zeit- und Kostenaufwand oder gar nicht mehr zu entwickeln.

Das beschleunigte Verfahren bringt folgende Erleichterungen:

- Es besteht keine Verpflichtung zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Erörterung.
- Die Gemeinde muss keine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchführen, sondern kann auf andere Art und Weise die Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gewähren.
- Ein B-Plan kann aufgestellt werden, bevor die an sich notwendige Anpassung des FNP vorgenommen wurde. Der FNP kann im Weg der Berichtigung nachträglich angepasst werden. Diese Berichtigung bedarf keiner Öffentlichkeitsbeteiligung und keiner Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.
- Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

Ziele der Planung:

Das beschleunigte Verfahren ist an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen,
- lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und
- die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen.

Die Stadt Eisenach wird großräumig begrenzte Außenbereichs-Flächen zu Wohnzwecken entwickeln. Hierin gibt es dringenden Bedarf an Entwicklungsflächen, der über das im Stadtgebiet vorhandene und/ oder im Flächennutzungsplan dargestellte Angebot hinausgeht. Zudem werden Bauungen am Ortsrand durch die Zulässigkeitsbestimmungen im Außenbereich erschwert. Diese strittigen Flächen, in denen zum Teil auch illegal gewohnt wird, können durch die Festsetzungen des B-Plans nach § 13b BauGB klar geregelt werden (z. B. Obere Karolinenstraße). Ebenso können überholte, nicht erreichbare Ziele des Flächennutzungsplanes kompensiert werden (z. B. Stadion des Friedens, Hohe Straße Fläche F1).

Für alle vorgeschlagenen Flächen gelten nach den o. g. Bedingungen die gleichen Planungsziele, die selbstverständlich eine angepasste Entwicklung von Wohngebieten im Übergang zur freien Landschaft oder anderer Nutzung ermöglichen sollen. Im Verfahren sind notwendige Details zu klären (Geschossigkeit, Höhe und Grundfläche von Wohnhäusern, Erschließung, Artenschutz).

Die einmalige Chance, die der Gesetzgeber den Städten einräumt, sollte auch von der Stadt Eisenach genutzt werden. Hier kann die Stadt Missstände beseitigen und Flächenbedarf sichern. Sollten bei einem Gebiet möglicherweise unüberwindbare Konflikte auftreten, besteht für den Stadtrat jederzeit die Möglichkeit den Aufstellungsbeschluss aufzuheben. Es kommt auch dann nicht zu einer Rechtskraft eines B-Planes, wenn er nicht vor dem 31.12.2021 zur Satzung beschlossen werden kann; dann wird es auch keinen Planungsschaden geben.

Daher soll der Stadtrat die Aufstellung der Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB noch vor dem 31.12.2019 beschließen und die Verwaltung mit der Bearbeitung beauftragen. Es ist anzustreben, dass der jeweils entsprechende Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird.

Herr Raymond Walk
Vorsitzender der CDU-Stadtratsfraktion