

	Vorlagen-Nr.	
	0325-StR/2020	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat II	61.1	

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 3 SH „Am Holzbach“ Stockhausen hier: Einstellung des Verfahrens

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	01.09.2020	
Ortsteilrat Stockhausen	Ö	04.09.2020	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	14.09.2020	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	22.09.2020	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 02400.653000 – öffentliche Bekanntmachung			
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.: SH 13-5/92 Vorlagen-Nr.: SH 09-02/93 Vorlagen-Nr.: Vorlagen-Nr.:			

I. Beschlussvorschlag:**Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:**

1. **Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 3 SH „Am Holzbach“ Stockhausen wird eingestellt.**
2. **Die Einstellung des Verfahrens gemäß Nr. 1 wird öffentlich bekannt gemacht.**

II. Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 3 SH „Am Ochsenbache“ wurde im Zuge der Eingemeindung der Gemeinde Stockhausen von der Stadt Eisenach übernommen. Die Gemeindevertretung Stockhausen beschloss in ihrer Gemeindevertreterversammlung am 11.02.1993 mit Beschluss- Nr. 09-02-/93 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Ochsenbache“, „Im Gemeindeland“. Dieser Beschlussfassung ging der Beschluss zur Ausweisung von Wohnbauland (Beschluss- Nr. 13-05/92 vom 26.05.1992) voraus.

Der Bebauungsplan wird aktuell unter der Bezeichnung „Am Holzbach“ geführt. Die Umbenennung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12.05.1993 ohne Beschlussfassung vorgenommen und ist seit dem im öffentlichen Gebrauch. Um Unstimmigkeiten diesbezüglich bei den betroffenen Bürgern auszuschließen, ist die Gebietsbezeichnung „Am Holzbach“ bereits seit 1996 für die Planungsanzeige und den Vorentwurf verwandt worden. Die förmliche Umbenennung hätte bis zur Beschlussfassung vom Entwurf erfolgen müssen.

Die Stadt übernahm die Federführung im Verfahren und richtete am 22.04.1996 für den Bebauungsplan Nr. 3 SH „Am Holzbach“ vorschriftsgemäß eine Planungsanzeige an das Thüringer Landesverwaltungsamt. Die Stadt beabsichtigte im Ortsteil Stockhausen Wohnbauland zu erschließen. Zu diesem Zwecke sollten neben der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen die am Holzbach gelegenen Kleingärten umgewidmet werden. Der Geltungsbereich, der naturräumlich und topografisch sehr unterschiedlich geprägt ist, umfasst eine Fläche von 5,3 ha. Hiervon entfallen ca. 2 ha auf die geplante Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt nordwestlich der alten Ortslage. Im Süden und Südwesten wird der Geltungsbereich begrenzt und geprägt durch den Holzbach und dessen Uferbereiche. An dem nach Südwesten zum Holzbach hin abfallenden Hang liegen Kleingärten an der teils asphaltierten Zufahrtsstraße. Nördlich der Zufahrtsstraße im Anschluss an eine gut eingewachsene, ansteigende Böschung bezieht die Planung eine landwirtschaftliche Fläche für den geplanten Wohnungsbau mit ein, die im Osten durch das Gewerbegebiet Stockhausen begrenzt wird. Im Nordwesten bezieht die Planung zwei Wohngebäude im Bestand mit ein. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Sportplatz begrenzt.

Der Beschluss zur Offenlegung des Vorentwurfs mit Durchführung der frühzeitigen Bürger – und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 10.12.1996 verabschiedet. Dies wurde im Eisenacher Bürgerblatt am 19.12.1996 veröffentlicht. Die Thematik wurde mit den Bürgern am 10.03.1997 in einer Bürgerversammlung diskutiert.

Fehlendes Planungsbedürfnis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB

Vorrangiges Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Festsetzung als Wohngebiet. In dem festgesetzten Wohngebiet sollte die Nutzung zu Wohnzwecken realisiert werden, da die Eigentümer den Willen der baulichen Erweiterung ihrer Wohnhäuser anstrebten und die zum Garten genutzten Grundstücke zum dauerhaften Wohnen umgewidmet werden sollten. Der Anlass für die Einstellung ist nunmehr, dass nach der Auswertung des damaligen

Beteiligungsergebnisses über mehr als zwanzig Jahre hinweg kein weiterer Verfahrensschritt im

Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt ist – weil dem Verfahren in Anbetracht der nachfolgend beschriebenen Problemkonstellation offensichtlich keine hinreichende Priorität zugeordnet wurde und sich die ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde somit nicht verstetigt haben.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen wurde festgestellt, dass der Ortsteil Stockhausen über die im Ort umgesetzten Wohnbauvorhaben hinaus keine die zusätzliche Planung rechtfertigende Ordnungs- und Entwicklungsaufgaben hinsichtlich der Wohnfunktion in der Stadt Eisenach habe. Die Siedlungsentwicklung sei - bei Umsetzung des Bebauungsplanes - auf eine geringfügige Erweiterung der Misch- und Wohnbauflächen im Osten der Ortslage und auf die Umwidmung der Kleingärten „Am Holzbach“ zu beschränken. Der relativ hohe Aufwand für die Erschließungsanlagen im Verhältnis zur dann noch möglichen Bebauung stellt sich – gerade unter Berücksichtigung der eigentlich angedachten Strukturveränderungen - als besonderes Erschwernis heraus. Ergänzend wird die Umsetzung durch die vorhandene Kleingartenstruktur und den wertvollen naturräumlichen Bestand erschwert. Dementsprechend ist die Durchführung des Bebauungsplanes summarisch mit enormen Hindernissen verbunden. Die Erschließungssituation ist für die Nutzung zu dauerhaften Wohnzwecken nicht ausreichend und müsste straßen- und kanalseitig ausgebaut werden. Diese Kosten konnten und können von der Stadt nicht getragen werden. Ein Anschluss an die Zentrale Kläranlage des TAVEE ist vorläufig nicht möglich, vorläufige Einleitungen in die Nesse wären aufwandsseitig unverhältnismäßig. Die ansässigen Eigentümer haben aufgrund der zu erwartenden hohen Erschließungskosten überwiegend längst Abstand von ihrem Bauwillen genommen.

Ein weiteres Hindernis stellen die rechtsgültigen Abstandserlasse dar, da der einzuhaltende Mindestabstand zwischen dem Gewerbegebiet und dem angedachtem Wohngebiet von 300 m unterschritten wird. Draus ergibt sich, dass das nordöstliche Gebiet nur als Mischgebiet ausgewiesen werden könnte, wobei auch diese Ausweisung nicht zur Milderung des siedlungsstrukturellen Konfliktes bzw. zur Vereinbarkeit mit den entsprechenden landes- und regionalplanerischen Zielen beitrüge.

Die Abstandserfordernisse der Thüringer Bauordnung würden zudem eine Umnutzung von diversen Gartenlauben zu Dauerwohnzwecken unmöglich machen, da Wohngebäude anderen Abstandsregeln unterliegen als Gartenhäuser. Um rechtskonforme Abstände zu ermöglichen müssten also viele Bestandsbauten abgerissen werden, was wiederum mit den individuellen Entwicklungsvorstellungen der einzelnen Eigentümer überwiegend kollidieren würde. Eine vergleichbare Problematik ergäbe sich punktuell hinsichtlich erforderlicher Brandschutzabstände.

Es ist festzustellen, dass für einen kurz- und mittelfristigen Planungshorizont eine wohnungswirtschaftliche Verwertung im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes am Holzbach nicht geboten ist. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan von 2017 weist darum nach entsprechender Vorprüfung der Rahmenbedingungen bereits verbindlich eine Fläche für Kleingärten und für besonders geschützte Biotope aus. Ein Bebauungsplan zu Wohnzwecken kann also vorläufig nicht aufgestellt werden, ebenso bestehen - wie erläutert - vorläufig auch keine Erschließungsabsichten der Stadt Eisenach und des TAVEE für den betreffenden Bereich.

Die bislang beabsichtigte Wohnbauentwicklung steht in keinem direkten siedlungsstrukturellen Zusammenhang mit der alten Ortslage, sie würde einer abrundenden Siedlungsentwicklung insoweit auch wenig dienen und hat unter den gegebenen Erschließungsrahmenbedingungen keine

vorrangige Priorität. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Holzbach“ ist daher bis auf Weiteres einzustellen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich des B-Plans