

Begründung

zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kruchenplan/Tonberg/Johannistal" im Bereich
Auf dem Kleinen Tonberg/Am Schneezaun

Stand: Februar 2019

1. Lage und Charakteristik des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Kruchenplan/Tonberg/Johannistal" ist seit Oktober 1995 rechtskräftig. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 62,35 ha. Der nördliche Bereich des Bebauungsplanes ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten ausgewiesen.

Das Aufhebungsgebiet (Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9) befindet sich am Übergang von Wohnbebauung in offene Landschaft und in Gartengebiete mit vereinzelter Wohnbebauung. Der Bereich der Aufhebung hat eine Fläche von etwa 12,73 ha. Das Gebiet setzt sich im Prinzip aus drei Bereichen zusammen.



Abb. 1: Luftbild Stand 2015 mit Kennzeichnung der einzelnen Bereiche

- a) Im westlichen Bereich befinden sich etwa 10 Wohnhäuser bzw. Gebäude, die hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung für eine Wohnnutzung geeignet wären. Darüber hinaus gibt es Freizeitnutzungen (z.B. Schwimmbäder) und andere bauliche Anlagen, die den Festsetzungen des B-Planes widersprechen.
- b) Der östliche Teil ist größtenteils un bebaut und wird gärtnerisch genutzt (private Gärten, aber auch Wiese). Lediglich drei Wohnhäuser sind entlang der Straße Am Schneezaun vorhanden.
- c) Zwischen den beiden Bereichen befinden sich ein Hundesportplatz, gärtnerisch genutzte Flächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Wohnhaus sowie eine Halle, die landwirtschaftlich genutzt wird. Ein Großteil der Gebäude bzw. der ausgeübten Nutzung genießt Bestandsschutz.

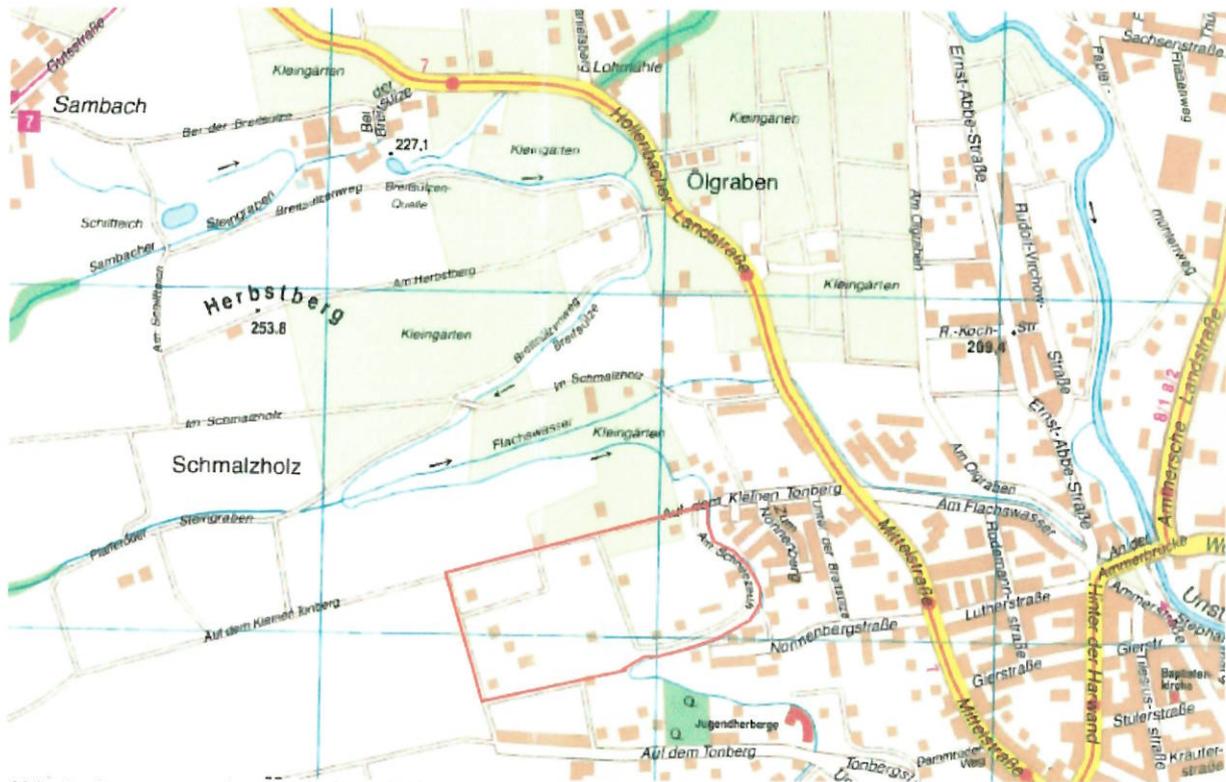


Abb. 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bereichs der Aufhebung

2. Planungsanlass/Planerfordernis

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war im westlichen Bereich des Aufhebungsgebietes (siehe a)) ein baulicher Bestand vorhanden, der die Umsetzung des dann im Bebauungsplan festgeschriebenen Planungszieles (Ausweisung Gartennutzung) als unrealistisch erscheinen lässt. Weiterhin haben sich im Laufe der Zeit Nutzungen oder Bebauungen ausgeweitet, die zwar in ihrer Bedeutung deutlich untergeordnet sind, aber dennoch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen.

Im Rahmen eines Verwaltungsstreitverfahrens fand mit Vertretern der Stadt und des Klägers sowie mit einem Richter des Verwaltungsgerichtes ein Ortstermin (mündliche Verhandlung) statt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für den westlichen Teil des Aufhebungsbereiches die planerische Festsetzung "private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten" als gegenstandslos angesehen wird. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich die ihm ursprünglich zgedachte Wirkung nicht mehr erfüllen kann.

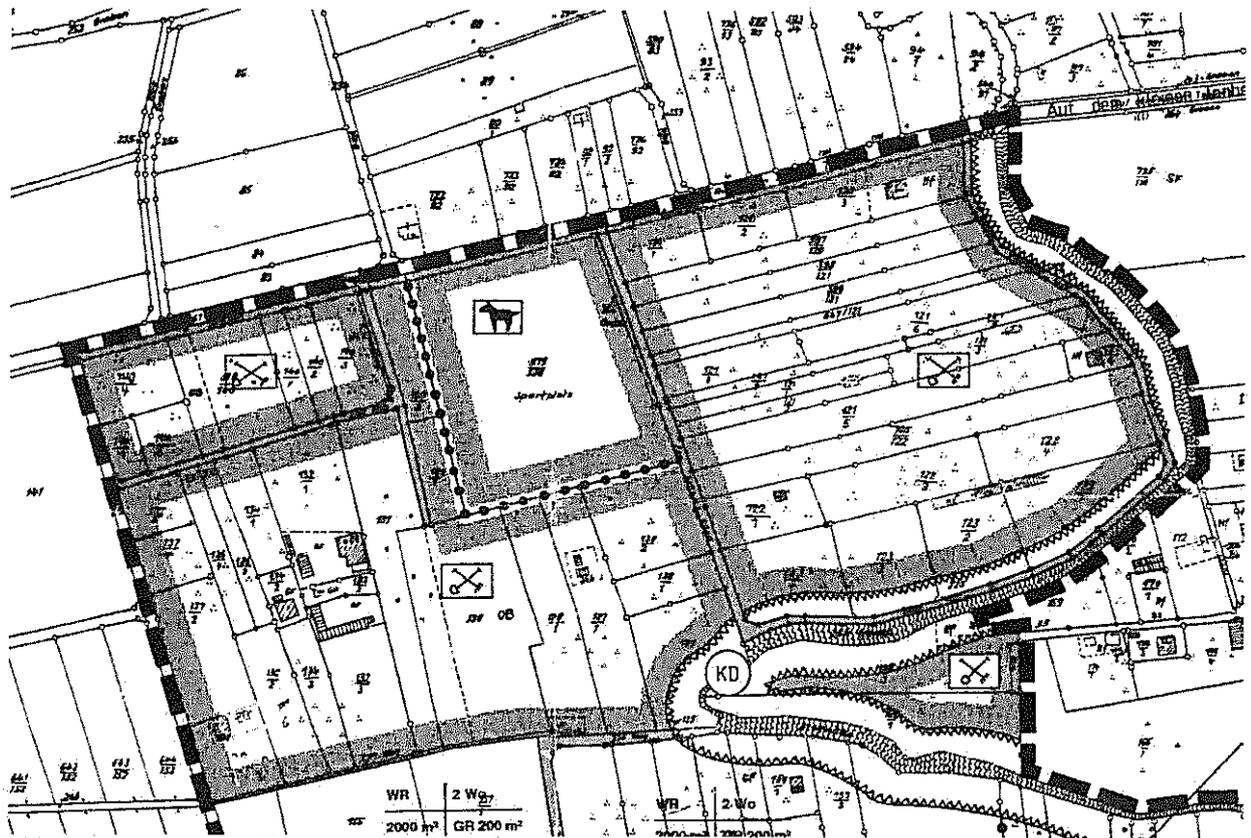


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Kruchenplan/Johannistal/Tonberg“

Im Bereich b) (östlich des Hundesportplatzes, zwischen der Straße "Auf dem Kleinen Tonberg" im Norden und der Breitsülze im Osten und Süden) ist auch ein gewisser Gebäudebestand vorhanden, allerdings befinden sich in diesem Bereich lediglich drei Wohnhäuser. Es wird auch hier deutlich sichtbar, dass das Interesse an großen Gartengrundstücken, in denen außer einer 24 m² großen Gartenlaube in einfacher Ausführung nichts gebaut werden darf, deutlich nachgelassen hat. Die Ansprüche an die Freizeitgestaltung haben sich in den letzten zwanzig Jahren verändert. Die Gartennutzung (Nutzgarten) wird weniger ausgeübt. Das zeigt sich u. a. darin, dass Bereiche vorhanden sind, die brach fallen, verwildern oder ausschließlich als Wiese genutzt werden. Dagegen ist das Interesse der Grundstückseigentümer zur Errichtung von Wohngebäuden groß. Konkret liegen von fünf Eigentümern Anträge zur Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich vor. In diesem Zusammenhang wurden Ende 2016 mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt die örtlichen Gegebenheiten besichtigt und die Möglichkeiten der Änderung des Planungsrechts diskutiert. Im Ergebnis wurde empfohlen, den Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich aufzuheben und das Gebiet anschließend neu zu entwickeln.

3. Planverfahren

Durch die Bauleitplanung sollen für den im Lageplan dargestellten Bereich die Voraussetzungen für eine positive städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist als erster Schritt für den nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 das Aufhebungsverfahren durchzuführen.

Im Zuge der Auswertung der von den Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde deutlich, dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans möglichst zeitnah mit der Teilaufhebung des B-Plans Nr. 9 erfolgen sollte, da die Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB im bisherigen Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung evtl. nicht gewährleisten können. Deshalb soll in der Stadtratssitzung, in welcher der Satzungsbeschluss über die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 9 gefasst wird, das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans im betreffenden Bereich eingeleitet werden. Im Zuge dieses neuen Bauleitplanverfahrens wird geprüft, inwieweit die Vorstellungen des integrierten Stadtentwick-

lungskonzeptes (ISEK 2018) umgesetzt werden können (Umstrukturierung von Gartenflächen mit dem Ziel Wohnen).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die planungsrechtliche Situation

Da der vorgesehene Bereich für die Aufhebung des B-Planes Nr. 9 ungleich strukturiert ist, führt das Planverfahren unvermeidlich auch zu verschiedenartigen Auswirkungen in den einzelnen Teilen.

a) Westlicher Teilbereich mit Wohn- und anderen Gebäuden sowie Freizeitnutzungen

Wie bereits unter Punkt 2 genannt handelt es sich hier um den Teilbereich des B-Planes Nr. 9, in dem laut Beschluss des Verwaltungsgerichts Weimar die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergärten) als gegenstandslos anzusehen sind. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben müssen deshalb die planersetzenden Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB herangezogen werden, wobei wegen des bereits vorhandenen baulichen Bestandes der Bereich nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen sein dürfte.

Nach einer Aufhebung des Bebauungsplanes – der ja hier ohnehin wirkungslos ist – ändert sich an der planungsrechtlichen Situation nichts. Auch dann kommen die Planersatzvorschriften (§ 34 BauGB) zur Anwendung.

Bei der Überprüfung des Teilbereichs hat sich darüber hinaus gezeigt, dass hier für bauliche Vorhaben – insbesondere Wohnbauvorhaben – die gesicherte Erschließung nicht gewährleistet werden kann. Vor allem die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist nicht möglich. Der Neubau von Wohnhäusern ist somit nicht zulässig.

b) Östlicher Teilbereich; überwiegend privat genutzte Gärten

Dieser Teilbereich wird nach der Aufhebung des B-Planes (Teilaufhebung) dem städtebaulichen Außenbereich zuzuordnen sein. Das heißt, dass alle Bauvorhaben nach § 35 BauGB beurteilt werden müssen.

Im Ergebnis bleibt der Bereich damit wie bisher unbebaubar. Die von vielen Eigentümern gewünschte Bebauung mit Einfamilienhäusern ist ganz klar unzulässig. Aber auch eine Bebauung durch die nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Grundstückszuschnitte und Eigentümerstruktur sprechen dagegen. Außerdem ist hier der Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung "Grünfläche mit der Zweckbestimmung kleingärtnerische Nutzung" zu berücksichtigen. Der FNP steht als öffentlicher Belang Vorhaben nach § 35 BauGB entgegen.

c) Mittlerer Teilbereich; Hundesportplatz, Garten- und Landwirtschaftsflächen

Ebenso wie im östlichen Teilbereich (b)) resultieren aus der Aufhebung des B-Planes keine neuen Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke. Die Einstufung als städtebaulicher Außenbereich widerspricht einer baulichen Entwicklung.

Es lässt sich feststellen, dass die Planaufhebung allein keine bzw. keine bedeutsamen planungsrechtlichen Auswirkungen hat. Die Planersatzvorschriften finden weiterhin nur für eine Übergangszeit - während der Planaufstellung – Anwendung. Sollten in dieser Zeit Bauvorhaben beantragt werden, welche der künftig beabsichtigten städtebaulichen Ordnung nicht entsprechen, stehen bereits die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung zur Verfügung.

4.2 Verändertes Planungsrecht und Flächennutzungsplan

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Teilbereich) ist als erster notwendiger Schritt für die städtebauliche Neuordnung im betreffenden Gebiet vorgesehen. Die künftige Entwicklung kann aber unstrittig nur über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes eine planungsrechtliche Grundlage erhalten. Dabei muss natürlich parallel zu der Bearbeitung des Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mühlhausen in Angriff genommen werden.

Dennoch ist zu prüfen, ob bereits aufgrund der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 9 der Flächennutzungsplan einer Änderung/Anpassung bedarf. Der Flächennutzungsplan muss schließlich mit den aktuellen planerischen Zielstellungen der Stadt übereinstimmen. Auch hier müssen die Teilbereiche des Aufhebungsgebietes separat betrachtet werden.

a) *Westlicher Teilbereich mit Wohn- und anderen Gebäuden sowie Freizeitnutzungen*

In dem bereits mehrmals erwähnten Beschluss des Verwaltungsgerichts Weimar wurde der Teilbereich "a)" relativ klar abgegrenzt und es wurden die dort bestehenden baulichen Strukturen beschrieben. Vor allem wurde aber festgestellt, dass die Festsetzung des B-Planes Nr. 9 "private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eigentümergeärten" als gegenstandslos anzusehen ist. Somit muss natürlich auch die derzeitige Darstellung der Fläche im FNP als "Grünfläche mit kleingärtnerischer Nutzung" in Frage gestellt werden.

In dem Gerichtsbeschluss werden die baulichen Strukturen analysiert. Es wird beschrieben, dass ein Bestand an Wohnhäusern sowie an Wochenend- bzw. Gartenhäusern vorhanden ist. Die Wochenend-/Gartenhäuser sind zum Teil so beschaffen (oder wurden so erweitert), dass sie zum dauerhaften Wohnen zumindest geeignet erscheinen. Darüber hinaus wird eine erhebliche Ausweitung bei Freizeitnutzungen - z.B. Schwimmbäder - genannt und es wird auf bauliche Anlagen verwiesen, die für die Erhaltung des bestandsgeschützten Wohnens nicht unbedingt erforderlich sind (Garagen, Schuppen, Gewächshaus).

Die baulichen Strukturen lassen darauf schließen, dass es sich hier um einen Bereich handelt, der nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen ist. Allerdings kann nicht ohne weiteres daraus abgeleitet werden, dass es sich hier auch um ein Wohngebiet handelt. Denn: ein Nebeneinander von Wohnen, "Freizeitwohnen", Freizeitnutzung und Gartennutzung charakterisiert den Bereich.

Im Hinblick auf die künftige Darstellung der Fläche im FNP muss untersucht werden, welche Flächenausweisung die planerischen Ziele der Stadt zum Ausdruck bringen soll. Neben einer Ausweisung als Wohnbaufläche sind auch andere Alternativen denkbar. So kann gerade vor dem Hintergrund der bekannten schlechten Erschließung im Bereich über die Ausweisung als Sondergebiet/Wochenendhausgebiet nachgedacht werden.

Es lässt sich daher feststellen, dass zwischen dem vorhandenen baulichen Bestand im Teilbereich "a)" und der Darstellung als Grünfläche im FNP ein gewisser Widerspruch besteht – und das bereits seit Jahren. Durch die Aufhebung des B-Planes wird dieser Widerspruch weder gelöst noch verschärft. Auch ist zum jetzigen Zeitpunkt die Darstellung als Wohnbaufläche nicht angebracht, weil noch nicht sicher ist, ob der Teilbereich überhaupt zu einem vollwertigen Wohngebiet entwickelt werden kann und soll. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich "a)" soll daher erst im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes (im Parallelverfahren) erfolgen.

- b) *Östlicher Teilbereich; überwiegend privat genutzte Gärten sowie*
- c) *Mittlerer Teilbereich; Hundesportplatz, Garten- und Landwirtschaftsflächen*

In den Teilbereichen "b" und "c" resultiert aus der Aufhebung des Bebauungsplanes keinerlei Widerspruch zwischen der vorhandenen sowie zulässigen Flächennutzung und der Darstellung der Fläche im FNP als Grünfläche.

Eine Änderung des FNP ist auch hier erst dann angezeigt, wenn über die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine (grundsätzliche) Änderung der planungsrechtlichen Situation geschaffen werden soll.

4.3 Weiterführende Planungen

Die Stadt Mühlhausen hat sich zum Ziel gesetzt, einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Kruchenplan/Johannistal/Tonberg" städtebaulich neu zu ordnen. Eine Bauleitplanung ist hierzu unumgänglich. Die Aufhebung des Bebauungsplanes in dem betreffenden Bereich ist der erste Schritt – die Aufstellung eines neuen B-Planes soll folgen. Es ist nicht beabsichtigt, den B-Plan im Teilbereich lediglich ersatzlos aufzuheben, um dann die Entwicklung des Bereiches den Zulässigkeitsbestimmungen der Planersatzvorschriften der §§ 34 und 35 BauGB zu überlassen. In derselben Stadtratssitzung, in der die Teilaufhebung des B-Plans Nr. 9 als Satzung beschlossen wird, wird mit einem Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplans in diesem Bereich eingeleitet.

Durch die Entscheidung, eine Planaufhebung (Teilbereich) und anschließende Neubepanung durchzuführen, verspricht sich die Stadt eine Vereinfachung in dem sehr umfangreichen Planungsprozess. Der Teilbereich wird aus dem B-Plan Nr. 9 – welcher ja eine Größe von mehr als 62 ha aufweist und bereits seit 1995 rechtskräftig ist – herausgelöst. Der neue Bebauungsplan bzw. das Verfahren zur Aufstellung des neuen B-Planes bleibt somit thematisch und flächenmäßig überschaubar und einfacher beherrschbar.

In dem Planverfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Bereich Auf dem kleinen Tonberg/Am Schneezaun müssen dann vor allem folgende Fragestellungen einer grundsätzlichen Klärung zugeführt werden:

- Auf welchen Flächen kann die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilienhäuser realisiert werden?
- Kann die notwendige Erschließung – v.a. die verkehrsseitige Erschließung und die ordnungsgemäße Entsorgung des Abwassers – gesichert werden?
- Wie ist das Gebiet abzugrenzen?
- Welche Planalternativen gibt es?

Diese Fragen müssen auch im gesamtstädtischen Zusammenhang betrachtet werden. So braucht vor allem die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet eine fundierte städtebauliche Rechtfertigung. Die parallele Bearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes macht deshalb in besonderer Weise Sinn: zum einen natürlich, um dem Erfordernis des Entwicklungsgebots zu entsprechen; zum anderen aber auch, weil das Thema damit auf den beiden kommunalen Planungsebenen FNP und B-Plan kompakt abgearbeitet werden kann. Die Stadt beabsichtigt deshalb, mit Beginn der Planung für den neuen B-Plan den FNP im Parallelverfahren mit zu ändern.

5. Auswirkungen auf die Umwelt durch die Teilaufhebung des Planes

Eingriffe in den Naturhaushalt und auf die Umwelt sind in der Regel durch die Überbauung bzw. Versiegelung von Gartenland oder landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Die Situation stellt sich im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes jedoch anders dar:

Für den westlichen Bereich der Aufhebung handelt es sich lediglich um die formelle Darstellung bzw. Bereinigung der durch Beschluss des Verwaltungsgerichtes klargestellten vorhandenen Situation. Dieser Bereich ist demzufolge mit oder ohne Aufhebung des Bebauungsplanes als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu behandeln. Demzufolge hat die Aufhebung in diesem Teil keinerlei Auswirkungen auf die Umwelt.

Der restliche Bereich ist nach der Aufhebung des Bebauungsplanes als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch nach der Aufhebung die ausgeübte Nutzung beibehalten wird. Für eine Änderung des Gebietscharakters und Intensivierung der Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es sind somit auch in diesem Bereich allein durch die Aufhebung des Bebauungsplanes noch keine Umweltauswirkungen zu erwarten.