

Stadtverwaltung Zeulenroda-Triebes

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BVZTö-026-2024 Status: öffentlich Datum: 07.03.2024
Betreff: Bebauungsplan „In der Kühbergsflur„ – Aufhebungsbeschluss	
Bauamt Frau Förster Beratungsfolge: 18.03.2024 Technischer Ausschuss 08.04.2024 Hauptausschuss 17.04.2024 OTR Triebes 24.04.2024 Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes	

Beratungsergebnis

Gremium:				am:		TOP:
Anw.:	Daf.:	Dag.:	Enth.:	laut Beschlussvorschlag:	abweichender Beschluss:	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes fasst gemäß § 2 BauGB den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „In der Kühbergsflur“ (inkl. aller 5 Änderungen) in der Ortslage Triebes. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zu führen.

Gleichzeitig wird der Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „In der Kühbergsflur“ vom 24.05.2023 (BVZTö-033-2023) aufgehoben.

Beschlussbegründung:

Der Bebauungsplan Wohngebiet „In der Kühbergsflur“ wurde im September 1993 rechtskräftig und bisher 5 Änderungen vorgenommen. Die Durchführung des Verfahrens zur 6. Änderung für einen Teilbereich des Gebietes zur besseren Ausnutzung der Grundstücke in steiler Hanglage mit Auffüllungen und Stützmauern wurde im Mai 2023 beschlossen.

Nachdem die Belegung des Gebietes über viele Jahre nur langsam voranschritt, ist nun ein Großteil der Grundstücke bebaut. Im Zuge der Bebauung stellten sich verschiedene Festsetzungen - auch städtebaulich - als fraglich heraus und es wurden einige Befreiungen von den Festsetzungen (z.B. Baugrenze, Dachneigung, ...) erteilt. Dieser Sachverhalt wird vom Landratsamt aktuell hinterfragt und die mögliche Funktionslosigkeit einzelner Festsetzungen angeführt. Der weitere Umgang mit den Festsetzungen ist nun zu prüfen und anzupassen.

Eine nachträgliche teilweise Legitimierung von Aufschüttungen und Stützmauern im Rahmen einer 6. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich u.a. in der Definition der zulässigen Maßgaben schwierig dar. Weiterhin ist ein individueller Regelungsbedarf über den zur Überplanung vorgesehen Teilbereich hinaus erkennbar. Im Ergebnis wird die Möglichkeit zur Klärung der Einzelfälle im Rahmen eines Bauantragsverfahrens hier als zielführender betrachtet.

Nach eingehender Prüfung der bestehenden Festsetzungen des Planes im Zusammenhang mit der Ist-Situation wurde zusätzlich umfangreicher Klärungsbedarf festgestellt. Eine weitere vollständige Überarbeitung des Planes mit Bewältigung aller Konfliktpunkte führt nicht zwangsläufig zur Vereinfachung der Regelungen.

Da das Ziel des Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Wohngebietes fast vollständig erreicht ist, soll das Verfahren zur Aufhebung des Planes durchgeführt werden. Dabei wird u.a. die Umsetzung der naturschutzfachlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geprüft. Überwiegend ist das Gebiet nach der Aufhebung baurechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen, da es durch die vorhandene Bebauung geprägt ist. Um Planungssicherheit für alle Grundstückseigentümer zu schaffen, soll parallel zum Aufhebungsverfahren das Verfahren zur Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geführt werden.

Sonstige Auswirkungen:

Finanzen: ja: x nein:
Haushaltsstelle: HHSt 61000 – 94610 (Städteplanung)

.....
Unterschrift

Anlagen:
Geltungsbereich B-Plan „In der Kühbergsflur“