

Stadt Weida
LANDKREIS GREIZ



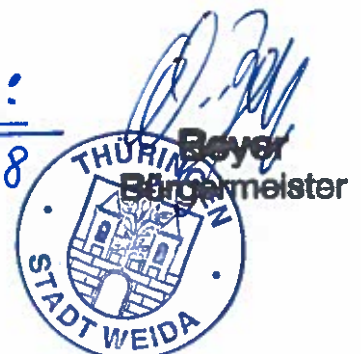
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Ökologisch verträgliches Wohnen
und Bauen in Weida“
Aufhebung

- Begründung -

Stand: 12. Juni 2017

Ausgefertigt:

Weida, d. 14.2.18



8

INHALT

1	Anlass zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ökologisch verträgliches Wohnen und Bauen in Weida“	3
2	Lage des Satzungsgebietes und übergeordnete Planungen	3
2.1	Kartengrundlage.....	3
2.2	Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
2.3	Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen	4
2.4	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	5
3	Ziel und Zweck der Planung	5
4	Sonstige Belange	6
4.1	Landwirtschaft.....	6
4.2	Natur und Landschaft	6

Gemäß § 245c der Überleitungsvorschrift des "Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" wird das vorliegende Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt.

1 Anlass zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Ökologisch verträgliches Wohnen und Bauen in Weida“

Der Stadtrat Weida hat den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Ökologisch verträgliches Wohnen und Bauen in Weida" gefasst. Grundlage des Aufhebungsverfahrens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Ökologisch verträgliches Wohnen und Bauen in Weida“ in der durch Verfristung genehmigten und rechtskräftigen Fassung sowie mit der 1. und 2. Änderung. Der Plan wurde vom Stadtrat der Stadt Weida am 09.12.1993 als Satzung beschlossen. Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat mit Bescheid vom 16.05.1994 unter dem Aktenzeichen G/GL/V-11-94/5 mitgeteilt, dass der Plan auf Grund einer Verfristung genehmigt ist.

Der Bebauungsplan umfasst bei einer Gesamtfläche von 36.305 m² die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 87/10 und 1183/5 in der Flur 1, 836/2, 837/9 in der Flur 5 sowie 868/1, 874, 874/1, 876, 877 und 901 in der Flur 8 der Gemarkung Weida. Ausgleichsflächen außerhalb des Satzungsgebietes wurden nicht festgesetzt, obgleich der Grünordnungsplan sowie eine Abstimmung mit der damaligen Naturschutzbehörde dies festgelegt haben.

Da das Vorhaben seit der Genehmigung (1994) durch den Vorhabenträger nicht weiter verfolgt wurde und auch nicht davon auszugehen ist, dass der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan noch realisiert wird, ist der Plan aufzuheben. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB sollen die Gemeinden vorhabenbezogene Bebauungspläne aufheben, sofern sie in der vereinbarten Frist nicht umgesetzt wurden. Der bisherige Vorhabenträger wurde von der beabsichtigten Aufhebung vorab informiert.

2 Lage des Satzungsgebietes und übergeordnete Planungen

2.1 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für das vorliegende Planverfahren wurden aktuelle Auszüge der Liegenschaftskarte der Gemarkung Weida (Stand: 01. März 2017) verwendet. Ergänzt wurden zudem die Höhenangaben aus den digital im Internet zur Verfügung stehenden Unterlagen des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

2.2 Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes liegt im Nordosten der Stadt Weida nordwestlich der Dr.-Rudolf-Breitscheid-Straße und östlich des Flusslaufes der Weida.

Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an den Flusslauf der Weida. Es schließt sich im Norden der Papiermühlenweg mit zwei Wohnhäusern an. Im Osten befinden sich Kleingärten. Die Flächen südlich des Plangebietes werden als Grünland (Weiden) genutzt. Diese sind vereinzelt mit Obstbaumhochstämmen bestanden. Der Nordwesten des Plangebietes, der sich weitgehend im Auenbereich der Weida befindet, wird von den ehemaligen, heute weitgehend ruinösen Betriebsgebäuden und -anlagen der auf das Jahr 1888 zurückgehenden Oberledergerberei Robert Bankwitz eingenommen. Der östlich anschließende Hangbereich der Weida ist teilweise mit Gehölze bestanden. Die weiter östlich angrenzende Plangebietsfläche, die mit Obst- und Laubbäumen bestanden ist, wird gegenwärtig als Weide genutzt.

Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes (1994) erfolgte keine Bebauung oder Erschließung des Plangebietes. Ebenso wurden die ehemaligen Gewerbeanlagen der Gerberei nicht rückgebaut. Demzufolge erfolgte bisher auch keine Umsetzung der im Plangebiet festgelegten Ausgleichsmaßnahmen. Die im

Aufstellungsverfahren vereinbarte Ausgleichsmaßnahme in Form der Anlage einer ca. 1 ha großen Streuobstwiese wurde weder festgelegt noch anderweitig vereinbart.



Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.3 Übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen

Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Stadt Weida liegt bisher kein Flächennutzungsplan vor. Mit Beschluss des Stadtrates wurden alle bisherigen Beschlüsse zu den vorliegenden Entwürfen aufgehoben. Gleichzeitig erfolgte der Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines aktuellen Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes „Weida“ (Fortschreibung 2010). Auf Grund der naturschutzfachlichen Bedeutung der Flächen sowie einer bisher fehlenden Umsetzung schlägt der Landschaftsplan die Aufhebung des Bebauungsplanes sowie den Erhalt und die Pflege der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope vor. Des Weiteren ist aus Sicht des Landschaftsplanes der Abriss der vorhandenen, ruinösen baulichen Anlagen sinnvoll.

Rechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Satzungsgebietes befinden sich keine geschützten Flächen oder Objekte nach folgenden Gesetzen:

- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG): Mit Ausnahme des ehemaligen Betriebsgeländes der Gerberei sowie von Grünland im Süden wird der größere Flächenanteil des Plangebietes von der Untere Naturschutzbehörde als gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG / § 18 ThürNatG geführt. Hierzu zählen der Flusslauf und die Hangwälder der Weida sowie eine große Streuobstwiese.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Flächen im Auenbereich der Weida (Bereiche des ehemaligen Betriebsgeländes der Gerberei) liegen im vorläufig sicher gestellten Überschwemmungsgebiet der Weida gem. § 76 Abs. 3 WHG (Stand 28.11.2013.)

2.4 Umweltprüfung / Umweltbericht

Für das Aufhebungsverfahren wird gem. § 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) angewandt. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und kein Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB erforderlich. Dennoch sind die Belange in die Abwägung einzustellen (s. Kapitel 4). Ebenso kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) verzichtet werden.

3 Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Ökologisch verträgliches Wohnen und Bauen in Weida" trat bereits 1994 in Kraft. Vorgesehen waren

- die Errichtung eines Marketing- und Technologiezentrums für ein ökologisch verträgliches Wohnen und Bauen,
- die Errichtung einer Wohnanlage als Präsentationsobjekt mit aller erforderlichen kulturellen und sozialen Infrastruktur.

Im Rahmen dieses Vorhabens war u.a. die Schaffung von 80 Arbeitsplätzen sowie von ca. 120 - 140 Wohneinheiten geplant.

In den Folgejahren wurden zwei Planänderungen vorgenommen. Eine im Jahr 1999 durch Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Weida eingeleitete umfassende dritte Änderung wurde nicht zu Ende geführt. Der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan, der ausschließlich die äußere Erschließung regelt, wurde letztmalig auf Grundlage der 2. Ergänzung vom 10.09.2010 bis zum 31.12.2015 verlängert.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB sollen die Gemeinden vorhabenbezogene Bebauungspläne im Falle mangelnder Erforderlichkeit und bei Nicht-Einhaltung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen aufheben. Da bis zum 31.12.2015 weder die vertraglich vereinbarte Erschließung hergestellt wurde, noch die weitere Bebauung vorbereitet oder beantragt wurde, ist eine Verlängerung des Durchführungsvertrags nicht sinnvoll. Zudem entspricht die vorliegende Planung auf Grund der seit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingetretenen geänderten Anforderungen an Bauplätze sowie des demographischen Wandels nicht mehr den allgemeinen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Weida. Mit der vorliegenden Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kommt die Stadt Weida der Verpflichtung nach, nicht fristgerecht umgesetzte Vorhaben- und Erschließungspläne aufzuheben. Unabhängig vom Aufhebungsverfahren fehlt es dem Vorhaben- und Erschließungsplan seit Auslaufen des Durchführungsvertrags zum 31.12.2015 an der erforderlichen Rechtsgrundlage.

Mit Rechtskraft der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Planbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in den unbeplanten Außenbereich entlassen. Da die Weida eine natürliche Grenze bildet und auch die beiden nördlich anschließenden Wohnhäuser keinen zusammenhängenden Ortsteil begründen, fallen auch die vorhandenen baulichen Anlagen dem Außenbereich zu, so dass Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen sind. Es ist anzumerken, dass die ehemalige gewerbliche Nutzung auf Grund des Leerstandes und der Nutzungsaufgabe seit mehr als 10 Jahren im Regelfall keine Nachnutzung oder Umnutzung zulässt.

Mit der nunmehr vorliegenden Planung wird der gesamte Bebauungsplan mit all seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Änderung aufgehoben. Ansprüche des Vorhabenträgers, die sich aus der Aufhebung ergeben, können gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden (§ 12 Abs. 6 BauGB).

4 Sonstige Belange

4.1 Landwirtschaft

Die Flächen des Satzungsgebietes werden gegenwärtig weitgehend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es handelt sich hierbei vorrangig um Wiesen und Weiden. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben diese Flächen auch weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Eine Wohnbebauung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist damit nicht mehr möglich.

4.2 Natur und Landschaft

Auch wenn im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB kein Umweltbericht zu erstellen ist, sind dennoch die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Verträglichkeit mit Natura 2000-Gebieten / gesetzlich geschützte Biotop

Das Plangebiet selbst umfasst keine Flächen von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten. Auch sind in der näheren Umgebung keine derartigen Gebiete vorhanden. Es sind daher keinerlei Beeinträchtigungen dieser Gebiete zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich mehrere gem. § 30 BNatSchG / § 18 ThürNatG gesetzlich geschützte Biotop, die teilweise durch die im Bebauungsplan zulässige Nutzung beseitigt und überbaut worden wären. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe bzw. Verbote gem. § 30 Abs. 2 BauGB mehr zu erwarten. Ungeachtet des Aufhebungsverfahrens wird darauf hingewiesen, dass auch bei fortbestehender Rechtskraft des Bebauungsplanes erneut eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG für eine Bebauung erforderlich wäre (s.a. § 30 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG).

Natur und Landschaft

Die durch das bisherige Vorhaben absehbaren Beeinträchtigungen, wie bspw. Versiegelungen, sind auf Grund der Aufhebung nicht mehr zu erwarten. Der Status-quo wird beibehalten. Durch das Aufhebungsverfahren selbst ist von keinen Beeinträchtigungen der vorhandenen Nutzungsstrukturen, der Fauna oder der Flora auszugehen. Die bisher durch den Bebauungsplan begründeten rechtmäßigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der Aufhebung unzulässig. Somit werden mit der Aufhebung des Bebauungsplanes bisher zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Ungeachtet des Aufhebungsverfahrens zeichnet der Eigentümer auch weiterhin für die sich aus den ehemaligen Nutzungen resultierenden Umweltbeeinträchtigungen (Altlasten, abfallrechtliche Vorgaben) verantwortlich. Im Rahmen des Abrisses anfallende mineralische Abfälle sind dem Abfallwirtschaftszweckverband Ostthüringen anzudienen.