

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT
VORHABEN – UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

WOHNANLAGE „HEIDELBERGER SCHLOSS“

1. Anlass der Planung

Der Vorhabenträger, die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Zella-Mehlis, Hauptstraße 36 in 98544 Zella-Mehlis, beabsichtigte auf dem in seinem Eigentum befindlichen Flurstück 3387/6, Flur 1 in Zella-Mehlis, eine Wohnanlage mit 32 Wohneinheiten zu erstellen.

Hierzu wurde ein Antrag auf Vorbescheid beim Landratsamt (LRA) Schmalkalden-Meinungen gestellt. (Az:05224-98-31). Dieser Antrag vom 23.01.1998 wurde mit Schreiben des LRA (Sachgebiet Kreisplanung) vom 04.03.1998 abgelehnt. Die Ablehnung wurde wie folgt begründet:

„Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Flurst.3387/6 in Zella-Mehlis die Errichtung einer Wohnanlage mit 32 Wohneinheiten.

Das Grundstück war bebaut („Heidelberger Schloss“), es gehört dem Innenbereich der Stadt Zella-Mehlis an. Eine Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB (hier anhängig § 34 Abs.1 BauGB). Hier zielt der Verwaltungs- bzw. Gesetzgeber in erster Linie auf das Einfügungsgebot.

Dieses Einfügungsgebot unterliegt bestimmten Parametern. Beanstandet wird hauptsächlich der Tatbestand der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

Das Umfeld ist geprägt durch eine strikte straßenbegleitende Bebauung. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind nur vereinzelt untergeordnete Gebäude vorzufinden. Durch die vorliegende Bebauung wird dieses städteplanerische Ordnungsprinzip durchbrochen. Dies hatte auch die Stadt Zella-Mehlis als planungshoheitliche Instanz erkannt und das Grundstück in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Ziegenlaich“ aufgenommen.

Der Grundbesitzer erhob in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung Einspruch hiergegen und regte an, das Grundstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Dem kam die Stadt Zella-Mehlis nach, so dass das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen ist. Ein solches Maß an überbauter Fläche ist im Umfeld in keinster Art und Weise vorzufinden.

Es steht deshalb zu befürchten, dass infolge der Vorbildwirkung solche Bodenrechtliche Spannungen zu befürchten sind, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Zella-Mehlis, letztendlich möglicherweise der Bebauungsplanung zu wider laufen. Aus diesem Grund war dem Vorhaben die planungsrechtliche Zustimmung zu versagen.“

Am 29.04.1998 kam es zu einer Beratung mit dem LRA (Kreisplanung und Untere Bauaufsichtsbehörde), in dem die weitere Verfahrensweise abgestimmt wurde. Es kam zu folgender Festlegung:

Für das Gesamtgrundstück 3387/6 ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu erarbeiten.

Weitere Abstimmungen mit der Kreisverwaltung und der Stadtverwaltung Zella-Mehlis führten zu folgenden, weiteren Festlegungen:

- Die Benachrichtigung von Nachbargemeinden kann entfallen.
- Ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht zu erstellen.
Begründung: Das Plangebiet war mit 2 Mehrfamilienhäusern bebaut, die im wesentlichen die geplanten Baufelder am Sandigen Weg und an der Nordostseite einnahmen. Diese Gebäude wurden im November 1997 abgebrochen.
Auf den geplanten Baufeldern auf der Südostseite des Plangebietes befinden sich z.Zt. 15 Garagen in Reihenbauweise. Auch die geplanten Verkehrsflächen waren in ähnlicher Form, wie es der vorhabenbezogene Bebauungsplan darstellt, vorhanden.
Eingriffe in die Natur und in die Landschaft finden somit nicht statt.

Daraufhin reichte der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der Stadtverwaltung Zella-Mehlis ein. (12.05.1998). Der Stadtrat der Stadt Zella-Mehlis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.11.1998 beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Gebiet „Wohnanlage Heidelberger Schloss“ Flurstück 3387/6 im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB aufzustellen.

Auf der Grundlage der Abstimmungen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Kreisplanungsbehörde wurde ein Bauantrag für die straßenbegleitende Bebauung am Sandigen Weg (4 Reihenhäuser und ein Einzelhaus mit insgesamt 17 WE) am 22.12.1998 gestellt und am 24.03.1999 mit der Baugenehmigung Nr.: 05019-99-31 genehmigt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des gesamten Bauvorhabens (nun 26 WE) und die dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Planungsziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäuser.

3. Auswirkungen der Planung

Die verkehrstechnische Erschließung, sowie die Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Gas und Telefon sind gesichert. Die Abwasserbeseitigung kann durch einen direkten Anschluss an den Straßenkanal erfolgen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung sind mit den entsprechenden Versorgungsträgern abgestimmt. Die Erschließungsstraßen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfordert keine Maßnahmen zur Infrastrukturverbesserung sowie keine Maßnahmen der Bodenordnung.

4- Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben in zwei Bauabschnitten zu verwirklichen.

Der erste Bauabschnitt wird bis zum 30.09.2000 abgeschlossen. (Straßenbegleitende Bebauung am Sandigen Weg, mit 17 WE).

Der zweite Bauabschnitt wird spätestens bis zum 31.12.2004 beendet.

Zella-Mehlis, 28.01.2003