

# **Stadtrat Jena**

## **Beschlussvorlage Nr. 12/1784-BV**



**Einreicher:**  
Oberbürgermeister

**- öffentlich -**

Jena, 23.11.2012

|                                         |                                    |
|-----------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Sitzung/Gremium</b>                  | <b>am:</b>                         |
| <b>Ortsteilrat Isserstedt</b>           | <b>12.03.2012</b> (siehe Anlage 3) |
| <b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b> | <b>18.12.2012</b>                  |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b>       | <b>10.01.2013</b>                  |
| <b>Stadtrat der Stadt Jena</b>          | <b>30.01.2013</b>                  |

### **1. Betreff:**

**Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes  
"Wohn- und Freizeitpark 'Unter dem Krippendorfer Wege'" im Ortsteil  
Isserstedt**

### **2. Bearbeiter / Vortragender:**

Dezernentin für Stadtentwicklung, Katrin Schwarz

### **3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt:**

Beschluss der GVV Isserstedt Nr.: 62/93 vom 27.09.1993; Aufstellungsbeschluss  
Beschluss der GVV Isserstedt Nr.: 65/93 vom 11.10.1993; Auslegungsbeschluss  
Beschluss der GVV Isserstedt Nr.: 76/93 vom 20.12.1993; Abwägungsbeschluss  
Beschluss der GVV Isserstedt Nr.: 77/93 vom 20.12.1993; Satzungsbeschluss  
Beschluss der GVV Isserstedt Nr.: 51/94 vom 16.06.1994; Ausgleichsflächen-  
Vereinbarung

Beschluss der GVV Isserstedt Nr.: 71/94 vom 29.06.1994; erneuter Satzungsbeschluss  
StR-Beschluss Nr. 5/11/17/0345 vom 30.11.2005; Abwägungsbeschluss zum FNP  
StR-Beschluss Nr. 5/11/17/0346 vom 30.11.2005; Feststellungsbeschluss zum FNP

### **4. Aufhebung von Beschlüssen:**

Beschluss der GVV Isserstedt Nr.: 51/94 vom 16.06.1994; Ausgleichsflächen-  
Vereinbarung

### **5. Gesetzliche Grundlagen:**

BauGB

### **6. Mitwirkung / Beratung:**

FB Stadtentwicklung und Stadtplanung  
FB Bauen und Umwelt  
FB Stadtumbau

**7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: ( in EUR )**

keine haushaltsmäßige Berührung

**8. Realisierungstermin:**

keine Festlegung erforderlich

**9. Anlagen:**

- 1) Auszug aus dem Bebauungsplan, unmaßstäblich verkleinerte Kopie
- 2) Luftbild des Geländes mit Grenze B-Plan-Geltungsbereich
- 3) Zustimmung Ortsteilrat
- 4) Beschluss der GVV Isserstedt zu Ausgleichsflächen

---

**Unterschrift**

## **Der Stadtrat beschließt:**

- 001** Es wird ein Verfahren zur Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan „Wohn- und Freizeitpark Unter dem Krippendorfer Weg“ vom 28.09.1993 (Datum der Bekanntmachung der Genehmigung) eingeleitet.
- 002** Der Beschluss Nr.: 51/94 der Gemeindevertreter Isserstedt vom 16.06.1994 über die Bereitstellung von kommunalen Grundstücken als Ausgleichsflächen wird aufgehoben.

## **Bericht zur Beschlussvorlage:**

Der Bebauungsplan "Wohn- und Freizeitpark Unter dem Krippendorfer Weg" wurde mit der Eingemeindung Isserstedts durch die Stadt Jena im Jahre als kommunale Satzung übernommen. Ausgewiesen worden war im Jahre 1993 durch die damals selbständige Gemeinde auf den Flächen einer früheren Schweinemastanlage ein rund 2,4 ha großes Mischgebiet. Hierin sollten neben 21 zwei- bzw. dreigeschossigen Ketten- und Einzelhäusern, den zugehörigen Stellplätzen und der erforderlichen Erschließungsstraße auch eine etwa 8.000 m<sup>2</sup> große Sportanlage mit Sporthalle, Beherbergungseinrichtung und Tennisplätzen errichtet werden. Im Gebiet war die Pflanzung von 48 Einzelbäumen und 630 lfd. m einer dreireihigen Hecke vorgesehen. Externe Ausgleichsflächen wurden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht ausgewiesen.

Erstellt worden war die Planung im Auftrag der J. A. moderne Bausysteme GmbH, welche auch die unmittelbar angrenzenden Baugebiete „Lindenpark“ und „Vor der Linde“ geplant und weitgehend realisiert hatte. Mittlerweile hat der einstige Vorhabenträger Insolvenz angemeldet. Ein Rechtsnachfolger existiert nicht. Damit steht unter anderem ein Vertragspartner für den Abschluss des für die Herstellung der plangegenständlichen Straßen erforderlichen Erschließungsvertrages nicht zu Verfügung.

Das Bauleitplanverfahren war seinerzeit ohne Tiefenprüfung durch das Landesverwaltungsamt zum Abschluss gebracht worden. Der Plan ist auf dem Wege der Verfristung genehmigt. Bereits kurze Zeit später waren erste Fragen in Bezug auf seine Umsetzbarkeit aufgetreten. Die abwasserseitige Erschließung des Gebietes stand in Frage, da die Kläranlage Isserstedt durch den Abwasserzweckverband trotz abgeschlossener Sanierung als nicht ausreichend dimensioniert eingestuft wurde. Darüber hinaus gab es bis zur Eingemeindung Verhandlungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Jena über eine Erweiterung der festgesetzten Ausgleichmaßnahmen. Noch im Juni 1994 fassten die Gemeindevertreter Isserstedts daraufhin einen Beschluss über die Bereitstellung dreier Flurstücke nördlich des Plangebietes „Überm Anger an der Straße“ bzw. östlich der Flurgrenze zu Großschwabhausen zum Zwecke der Ausweisung externer Ausgleichsflächen bzw. für die ökologische Aufwertung. Die Herstellung der nicht näher bezeichneten Ausgleichmaßnahmen sollte dabei durch den Vorhabenträger erfolgen, die anschließende Pflege wollte die Gemeinde Isserstedt übernehmen. Eine Realisierung des Vorhabens kam bisher nicht zustande. Mittlerweile sind die Flächen der Sukzession unterworfen und zu einem erheblichen Teil mit Bäumen bestanden (vergl. Luftbild in Anlage 2), welche nach einer ersten Einschätzung dem Thüringer Waldgesetz unterliegen.

Unabhängig von den Entwicklungen in Isserstedt hat die Stadt Jena im Zuge der Erstellung des nach der Eingemeindung überarbeiteten FNP-Entwurfes die Ausweisung der Fläche als Wohnbauland konkret hinterfragt. Zum Zeitpunkt der ersten Abwägung war das überplante Areal im Übereinstimmung mit dem Landschaftsrahmenplan nicht mehr für eine Wohnbauland-Entwicklung vorgesehen, sondern für eine Entwicklung in landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald. In seiner Stellungnahme zum zweiten FNP-Entwurf nimmt das Thüringer Landesverwaltungsamt vom März 2003 ausdrücklich Bezug auf das Plangebiet „Unter dem Krippendorfer Weg“. Es bestätigt der Stadt die entsprechende Korrektur mit Verweis auf die aktuellen Ziele der Thüringen Raumordnung und Landesplanung, wonach die Innenentwicklung der Stadt Vorrang vor einer Ausweisung neuer Wohngebiete "auf der grünen Wiese" erhalten soll. In der Genehmigung des FNP vom Februar 2006 wird dann durch das Landesverwaltungsamt angeregt, „das Aufhebungsverfahren [Anm.: für den B-Plan Unter dem Krippendorfer Weg] zeitnah abzuschließen“, damit „die Darstellung des FNP im Ortsteil Isserstedt nicht im Widerspruch zu noch bestehenden Baurechten steht“.

Erneut bestätigt wurde die Weichenstellung der Stadt Jena zuletzt durch die Berichtsvorlage „Mobilisierung vorhandener und Entwicklung neuer Wohnbauflächen“ vom November 2011. Hierin wurden als Ziele städtebaulicher Planungen unter anderem eine "flächensparende Siedlungsentwicklung", eine "maßvolle Innenentwicklung" sowie eine "Stärkung der Kernstadt als Wohnstandort" benannt. Im Punkt 5 der Vorlage - Mobilisierung der planungsrechtlich gesicherten Standorte – findet das Plangebiet „Unter dem Krippendorfer Weg“ in Isserstedt deswegen keine Erwähnung.

In Würdigung der vorstehend genannten Entwicklungen ist beabsichtigt, das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohn- und Freizeitpark Unter dem Krippendorfer Weg" rückabzuwickeln. Mit dem vorliegenden Beschluss wird ein förmliches Verfahren zur Aufhebung der Satzung initiiert, in dessen Verlauf alle Betroffenen noch einmal gehört werden. Der Fachdienst Recht der Stadtverwaltung ist in das Verfahren eingebunden. Zu gegebener Zeit werden die ermittelten Belange im Rahmen der Abwägung durch den Stadtrat Jena behandelt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann festgestellt werden, dass sowohl das Landesverwaltungsamt in Weimar als auch der Ortsteilrat Isserstedt die Aufhebung der Satzung befürworten. Nach einer ersten Prüfung des Sachstandes sind zwingende rechtliche Hinderungsgründe gegen die Aufhebung nicht erkennbar. Insbesondere werden wegen des Ablaufs der in § 42 BauGB genannten 7-Jahresfrist keine finanziellen Risiken für die Stadt erwartet.

Der Beschluss der Gemeinde Isserstedt über die Bereitstellung von kommunalen Grundstücken als Ausgleichsflächen kann aufgehoben werden, da der damalige Vertragspartner rechtlich gesehen nicht mehr existiert und das Festhalten an einer baulichen Entwicklung der beplanten Fläche ohnehin eine vollständige Planüberarbeitung erfordern würde. Aufgrund der Entwicklung des Naturschutzrechtes ist für diesen Fall auch der 1993 erstellte Grünordnungsplan komplett hinfällig.