



Stadtverwaltung Jena • Postfach 100 338 • 07703 Jena

Ortsteilbürgermeister Kernberge
Herr Olaf Horn
St.-Wendel-Stieg 6
07749 Jena

vorab per E-Mail

Dienstgebäude: Am Anger 26
Zimmer: 2_10
Sachbearbeiter: Herr Rüster
Telefon: 49-5231
Fax: 49-5205
E-Mail: thomas.ruester@jena.de

Ihr Schreiben / Zeichen:

Unser Schreiben / Zeichen:

Datum: 24.05.2013

Beantwortung des Fragekatalogs des Ortsteilrates Kernberge, betreffend das künftige Baugebiet "Hildebrandstraße"

Sehr geehrter Herr Horn,

hiermit senden wir Ihnen unsere Antworten auf die vom OTR Kernberge aufgeworfenen (bzw. von der BI Kernberge übernommenen) Fragen.

1. Warum wird entsprechend der Beschlussvorlage Nr. 12/1820-BV jetzt so ein Termindruck aufgebaut?

Die ursprünglich für diese Beschlussvorlage vorgesehene zeitliche Abfolge der Behandlung in den einzelnen politischen Gremien innerhalb von insgesamt zwei Monaten entspricht dem üblichen Zeitraum. Dieser Zeitraum verlängert sich entsprechend, wenn ein politisches Gremium bei der ersten Behandlung noch keine Entscheidung herbeiführen, sondern eine sogenannte erste Lesung durchführen möchte und an einer späteren Wiedervorlage interessiert ist.

Daher ist es nicht gerechtfertigt, von Termindruck zu sprechen. Vielmehr wird mit der in der Vorlage angegebenen Terminkette den einzelnen politischen Gremien dargelegt, welcher Zeitraum mindestens erforderlich ist, um mit der jeweiligen Vorlage den politischen Entscheidungsprozess bis hin zum Stadtratsbeschluss zu durchlaufen. Ein solcher Entscheidungsprozess kann an jeder beliebigen Stelle unterbrochen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden.

2. Ein jetzt schon zu enges Straßenprofil ist im bestehenden bebauten Bereich vorhanden. Wie soll die Erschließung des neu zu planenden unbebauten Bereiches gesichert werden, wenn nach jetzigen Erkenntnissen die betroffenen Eigentümer gegen eine Beplanung sind?

Gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Gebiet um Hildebrand- und Treunertstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes Voraussetzung sowohl für die Nutzbarmachung von Baulandreserven (städtebauliche Entwicklung) als auch für die Sicherung einer ordnungsgemäßen Verkehrserschließung (städtebauliche Ordnung).

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im konkreten Fall betrifft dies u.a. die Interessen von Stadt, Versorgungsträgern etc. an einem regelgerechten Straßenausbau und die Interessen der Eigentümer an den für einen solchen Straßenausbau benötigten Grundstücksteilen.

Bereits existierende Abschnitte von Hildebrand- und Treunertstraße:

Die Stadt ist generell bestrebt, die durch einen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Flächen, sofern sie diese nicht bereits besitzt, von den betreffenden Grundstückseigentümern einvernehmlich zu erwerben. Die Stadt wird diesbezüglich Verhandlungen anstreben, sobald dies geboten erscheint.

Sollte dabei keine Einigung erzielt werden, wäre zu prüfen, ob die für das Gebiet erforderliche verkehrliche und technische Erschließung anderweitig gesichert oder unter Beibehaltung einzelner Engstellen über einen mehr oder weniger langen Zeitraum gewährleistet werden kann. Eine solche Prüfung erfolgt sowohl im Rahmen der Bauleitplanung als auch der Erschließungsplanung.

Im Bebauungsplan werden dann – unter Berücksichtigung des Ergebnisses der o.g. Abwägung – die geplanten Verkehrsflächen in ihrer erforderlichen Lage und Breite festgesetzt, unabhängig vom zu erwartenden Zeitpunkt ihrer Realisierung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes erhält die Stadt gemäß § 24 BauGB das Vorkaufsrecht an den festgesetzten öffentlichen Flächen.

In einzelnen Fällen handelt es sich jedoch um private Flächen, die aufgrund ihrer langjährigen öffentlichen Nutzung bereits jetzt den Status öffentlich gwidmeter Verkehrsflächen haben. Hier greift der § 13 des Thüringer Straßengesetzes (ThürStrG). Dieser lautet:

- 1) *Der Träger der Straßenbaulast soll das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben.*
- 2) *Stehen die für die Straße in Anspruch genommenen Grundstücke nicht im Eigentum des Trägers der Straßenbaulast, so hat dieser auf Antrag des Eigentümers oder eines sonst zur Nutzung dinglich Berechtigten die für die Straße in Anspruch genommenen Grundstücke oder dingliche Rechte daran zu erwerben. Kommt innerhalb der Frist von fünf Jahren nach Antragstellung zwischen dem Eigentümer oder einem sonst zur Nutzung dinglich Berechtigten und dem Träger der Straßenbaulast eine Einigung über den Erwerb des Grundstücks oder der dinglichen Rechte nicht zu Stande, so kann der Eigentümer oder der sonst zur Nutzung dinglich Berechtigte die Durchführung des Enteignungsverfahrens verlangen. § 42 Abs. 3 gilt sinngemäß.*
- 3) *Absatz 2 gilt nicht, wenn und solange dem Träger der Straßenbaulast eine Dienstbarkeit oder ein sonstiges dingliches Recht eingeräumt ist, das den Bestand der Straße sichert.*
- 4) *Bis zum Erwerb der für die Straße in Anspruch genommenen Grundstücke stehen dem Träger der Straßenbaulast die Rechte und Pflichten des Eigentümers der Ausübung nach in dem Umfang zu, wie es die Aufrechterhaltung des Gemeingebrauchs erfordert.*

Zusammengefasst ergibt sich daraus, dass der jeweilige private Eigentümer die Übernahme der Verkehrsfläche durch die Stadt verlangen kann. Es ist ihm jedoch freigestellt, dies nicht zu tun. Dennoch hat er die Benutzung der Verkehrsfläche und auch Bauarbeiten an dieser Fläche zu dulden.

Bislang noch nicht durch Straßen erschlossener Bereich:

Der bislang noch nicht erschlossene Bereich soll mit Hilfe eines Umlegungsverfahrens entwickelt werden. Dadurch werden sowohl bebaubare Parzellen als auch die für die Erschließung notwendigen öffentlichen Flächen geschaffen.

Die Entwicklung des Gebietes (und damit die Umlegung) kann auch in städtebaulich sinnvollen Teilabschnitten vorgenommen werden.

3. Wie sieht die zu erwartende Kostenbelastung im zu beplanenden Gebiet für die Eigentümer dem Grunde nach aus?

Die Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet tragen nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) 90 % der Kosten für die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße/n inklusive der Kosten für den Grunderwerb der Straßenflächen sowie der Beräumung des Baufeldes.

Sofern die Grundstückseigentümer im B-Plan-Gebiet später einer Beitragspflicht nach dem BauGB unterliegen, können die Beitragszahlungen von der Stadt Jena in Ratenzahlungen umgewandelt werden. Hierbei sind Ratenzahlungen von vier Monaten bis zu maximal zehn Jahren möglich.

Der Kommunalservice Jena ist für die Gewährung der Ratenzahlungen zuständig und berät die Beitragspflichtigen zu gegebener Zeit über alle Möglichkeiten von Billigkeitsregelungen nach der Abgabenordnung.

Gegebenfalls kann von den später Beitragspflichtigen auch eine sogenannte Zinsbeihilfe des Freistaates Thüringen in Anspruch genommen werden, soweit diese Regelung zum Zeitpunkt der Beitragserhebung noch gilt.

Weitere Kosten entstehen durch die Anbindung an das Abwassernetz. Hierbei werden die neu erschlossenen Grundstücke beitragspflichtig, und zwar mit 0,51 € pro m² gewichtete Grundstücksfläche.

4. Ist der Nachweis erbracht, dass die Mehrheit der Anzahl der Eigentümer der unbebauten Grundstücke der Beplanung positiv gegenüberstehen?

Die Mehrheit der Eigentümer der unbebauten Grundstücke steht der Beplanung positiv gegenüber. Dies betrifft die Anzahl der Eigentümer, die Zahl der Grundstücke und die Fläche dieser Grundstücke.

5. Nach welchen Kriterien wurden die befragten Eigentümer des Planungsgebietes ausgewählt?

Die Anfrage richtete sich an die Eigentümer folgender Grundstücke:

- bislang nicht mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke
- Grundstücke, die in den jetzigen, bereits vorhandenen Straßenquerschnitt hineinragen
- Grundstücke, von denen eventuell eine Teilfläche für den künftigen Straßen- oder Wegebau benötigt wird
- Grundstücke, die sich zwischen den zuvor genannten Grundstücken befinden

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr.-Ing. habil. Matthias Lerm
Fachbereichsleiter
Stadtarchitekt