

	Vorlagen-Nr.	
	0810-StR/2021	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat II	61.1	

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 49 „Herrenmühlenstraße“ Eisenach hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	22.11.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	23.11.2021	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	30.11.2021	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/>	keine haushaltmäßige Berührung		
<input type="checkbox"/>	Einnahmen Haushaltsstelle:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.655000 und 02400.653000		
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	HaushaltAusgaberes -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./ . gesperrte Mittel			
./ . bereits verausgabte Mittel			
./ . gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./ . erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Frühere Beschlüsse:

Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes B 49 „Herrenmühlenstraße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich.
2. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.
3. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.
4. Folgende Planungsziele werden verfolgt:
 - Herstellung einer quartiersbildenden städtebaulichen Ordnung durch Festlegung überwiegend straßenbegleitender Baustrukturen
 - Einbindung des Mühlgrabens als verbindendes grünordnerisches Element
 - bauplanungsrechtliche Regelung der Zulässigkeit von nebeneinander und untereinander verträglichen, nicht erheblich belästigenden und nichtstörenden gewerblichen sowie Wohnnutzungen
 - Ableitung einer immissionsschutzfachlich zulässigen Lärmkulisse
 - Ausweisung von Misch- und Gewerbegebietsflächen unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die dem 2013 durch den Stadtrat beschlossenen Zentrenkonzept der Stadt Eisenach widersprechen.
5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung ist die Öffentlichkeit über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu informieren. Ferner soll der Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von einem Monat Auskunft über die Ziele und Zwecke der Planung und die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme geben werden.

II. Begründung:

Das Plangebiet (Anlage) wird - wie zeichnerisch in der Anlage dargestellt - begrenzt:

- vom Fließgewässer »Hörsel« im Norden
- von der Rennbahn im Süden
- der Herrenmühlenstraße im Osten (bis zum Abzweig Herrenmühlenstraße/Amrastraße)
- der Kasseler Straße im Westen

Das von der zukünftigen Planung berührte Areal weist keine bauliche Nutzungen auf, die eine hinreichend klare Vorprägung im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB bewirken (Baugebietscharakter gemäß BauNVO) auf und stellt sich mithin als sogenannte Gemengelage dar. Das Nebeneinander von zum Teil eng gefasster Wohnbebauung sowie größeren gewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst lässt keine einheitliche Struktur erkennen und erzeugt bodenrechtliche Spannungen. Dem vorliegenden städtebaulichen Missstand soll durch Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Plangebiet - auch unter wirtschaftlich vertretbaren Aspekten - entgegen gesteuert werden, um eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen und letztlich eine Aufwertung für das gesamte Gebiet zu erzielen.

Durch das Mittel der Bauleitplanung sollen folgende städtebauliche Schwerpunkte untersucht werden:

- a) die strukturelle Neuordnung potenzieller Bauflächen;
- b) die Art der baulichen Nutzung durch:
 - die Festsetzung von neben- und untereinander verträglichen, nicht erheblich störenden gewerblichen und Mischnutzungen gemäß § 8 und § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Möglichkeit der Unterteilung nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in überwiegend gewerblich genutzte Bereiche und Teile, die auch dem Wohnen dienen können.
 - Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Handelseinrichtungen, welche

- schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB erwarten lassen;
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, welche im Widerspruch zu dem im August 2013 beschlossenen Zentrenkonzept (Konzept zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche) stehen;
 - c) die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung sowie der Bahnanlage durch lage- und höhenmäßige Einordnung von Baufeldern;
 - d) Klärung der Immissionsproblematik (Bahn, Straße, Gewerbelärm), insbesondere im Hinblick bestehender Wohnnutzungen;
 - e) die Aufwertung des Gebietes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen insbesondere im Umgriff des Mühlgrabens; im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgt auf der zu beplanenden Fläche kein Eingriff, so dass ohne Verpflichtung zu einer Ausgleichsplanung eine integrierte Grünordnungsplanung die Berücksichtigung ökologischer und klimaschutzfachlicher Belange der Bauleitplanung gewährleisten kann.

Die Bauleitplanung garantiert eine geordnete städtebauliche Entwicklung und einen Interessenabgleich zwischen baulichen, verkehrlichen, umweltfachlichen und wirtschaftlichen mit den sonstigen öffentlichen Belangen sowie die Vermeidung bzw. die Erhöhung von bodenrechtlichen Spannungen.

Es ist im Ergebnis der Grundlagenermittlung festzustellen, ob die Bearbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung oder im Normalverfahren fortgeführt werden soll. Die Plangebietsgröße über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² zulässige Grundfläche setzt für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Vorprüfung des Einzelfalles voraus. In dieser hat die Einschätzung zu erfolgen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

Das Bebauungsplanverfahren, insbesondere die Festsetzungen der Art baulicher Nutzung, hat konform zum Flächennutzungsplan zu erfolgen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt wird das Plangebiet als »gemischte Baufläche« sowie als »gewerbliche Baufläche« dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll zur Sicherung der genannten Ziele die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 für den Bereich „Herrenmühlenstraße“ beschließen sowie die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses veranlassen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches