

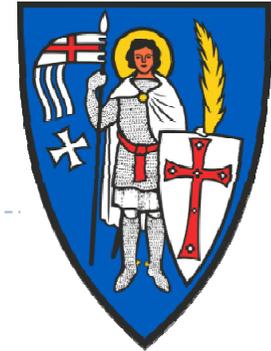
Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“

Fortführung des Verfahrens – Erörterung

19.11.2021

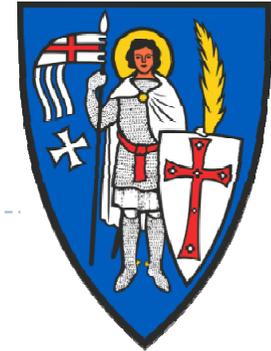


Agenda



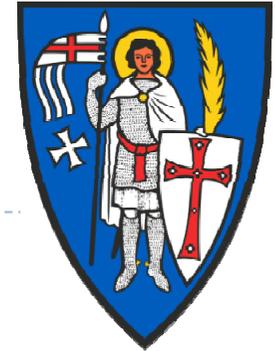
- ▶ Verfahrensstand B-Plan B 6
- ▶ Bereich Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße (M.-M.-Str.)
 - ▶ Ausgangssituation
 - ▶ Flurkarte
 - ▶ Flächennutzungsplan Auszug
- ▶ Anlass der Erörterung
- ▶ Möglichkeiten der Fortführung
 - ▶ Alternative 1: B 6 ohne Fläche
 - ▶ Alternative 2: B 6 mit Grünfläche
 - ▶ Alternative 3: B 6 mit Baufläche MI
- ▶ Fazit
- ▶ Weitere Schritte

Verfahrensstand B-Plan 6



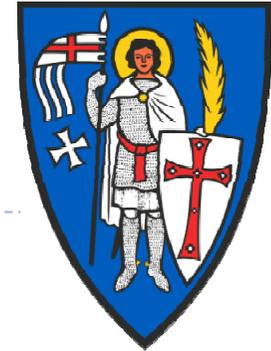
- ▶ Das Bebauungsplanverfahren Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ wurde im Jahre 1991 eingeleitet, mehrfach in seinem Geltungsbereich verändert und zeitweilig bei selbständiger Bearbeitung des Teilbebauungsplanes Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ geführt. Beide Bauleitplanverfahren wurden 2011 wieder verschmolzen.
- ▶ Dem letzten (3.) Entwurf wurde durch den Stadtrat am 25.01.2016 zugestimmt und zur Auslegung (Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden) bestimmt. Die Abwägung zum Beteiligungsverfahren über die eingegangenen Anregungen während der Offenlegung (08.02.2016-11.03.2016) wurde vom Stadtrat beschlossen.

Verfahrensstand B-Plan 6



- ▶ Der aus diesem Abwägungsergebnis gefertigte 4. Entwurf wurde jedoch bei Vorlage zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom Stadtrat am 14.07.2020 nicht bestätigt und mit Änderungen zurückverwiesen.

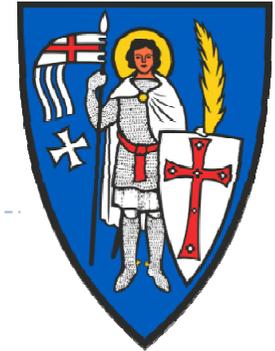
Bereich Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße



Ausgangssituation

- ▶ Unter anderem wurde beschlossen, dass das - gemäß des Abwägungsergebnisses (vom 10.05.2016) - **vorgesehene Baufeld entlang der M.-M.-Str.** nicht mehr als solches eingeschränktes Gewerbegebiet, sondern nur noch als „private Grünfläche“ darzustellen sei.
- ▶ Diese neuerliche Forderung steht zum einen im Widerspruch mit dem Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Eisenach, der diese betreffende Fläche als gemischte Baufläche ausweist. Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan hat für die Stadt eine selbstbindende Wirkung.

Bereich Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße

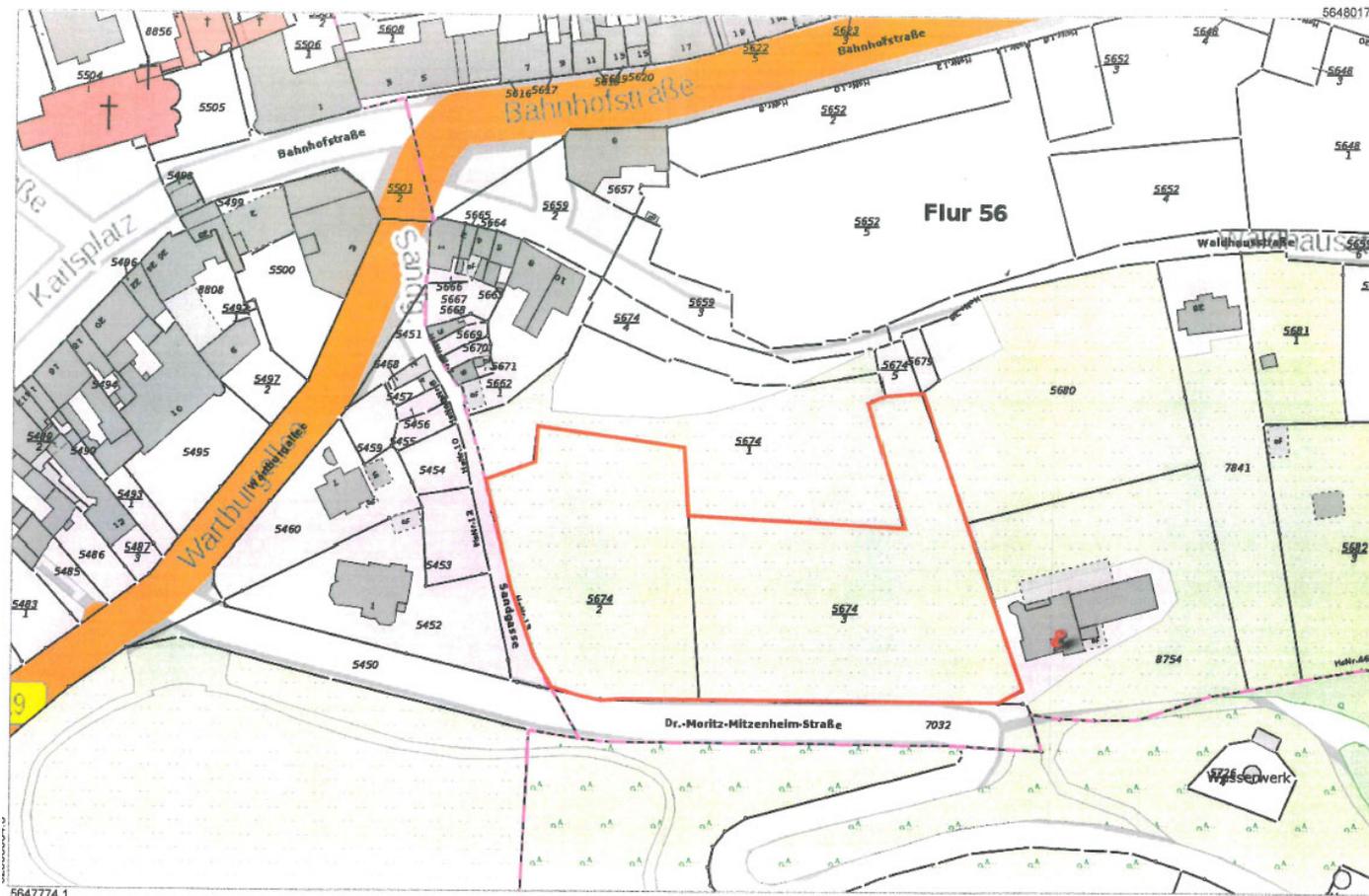
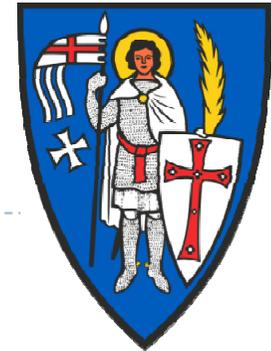


Ausgangssituation

- ▶ Zum anderen steht sie dem Abwägungsbeschluss des ordnungsgemäß durchgeführten Planverfahrens entgegen. Damit wendet sich dieser neuerliche Beschluss in zweierlei Hinsicht gegen die einstigen Ziele der städtebaulichen Entwicklung. Der gefasste Abwägungsbeschluss wäre an der Stelle verfahrensseitig in Teilen aufzuheben.

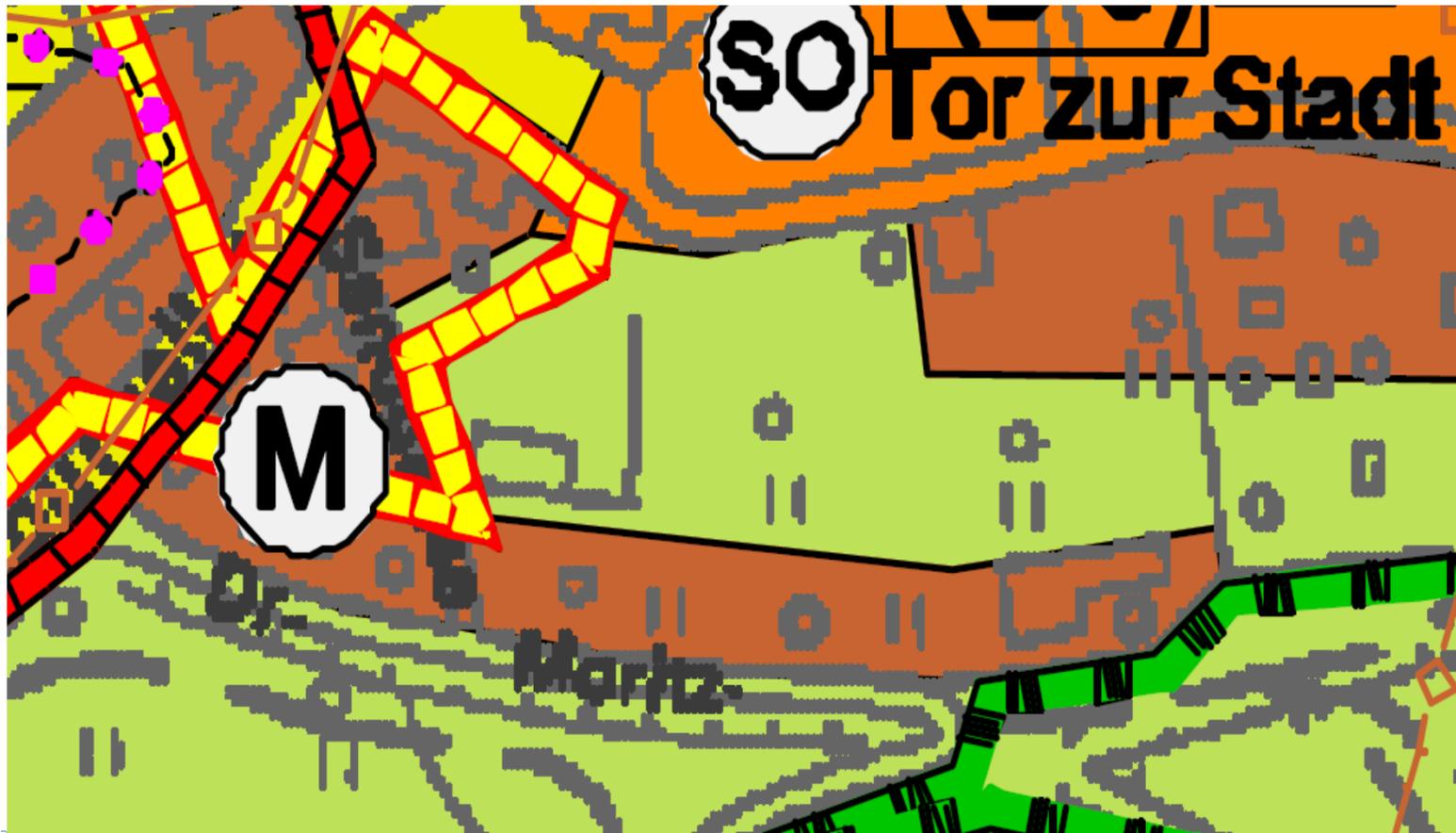
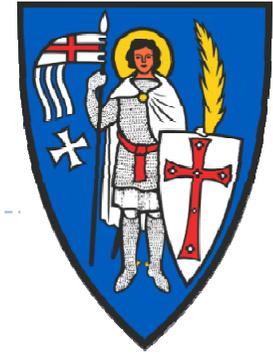
Bereich Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße

Flurkarte

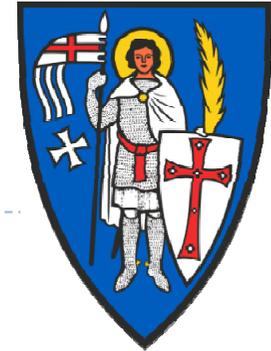


Bereich Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße

Flächennutzungsplan - Auszug

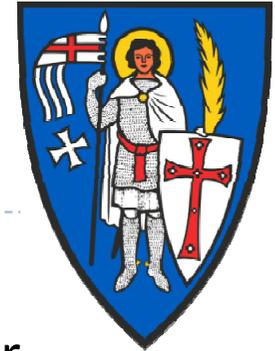


Anlass der Erörterung



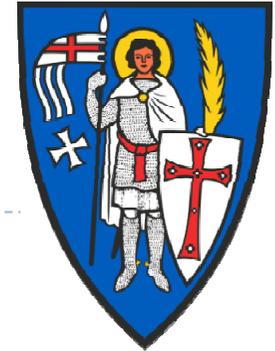
- ▶ Der Eigentümer sieht in der Vorgehensweise des Entscheidungsgremiums juristisch den Entzug des bestehenden Baurechtes und stellte deshalb zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage für ein Wohn- und Geschäftshaus.
- ▶ Das Gebäude war nach derzeitiger Beurteilungsgrundlage gem. den Zulässigkeitskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Diese Entscheidung wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Sport und Verkehr am 21.09.21 vorgelegt, um ihm hier die Möglichkeit zu geben, über eine Zurückstellung des Vorhabens zu entscheiden und über die Frage der Erforderlichkeit einer Veränderungssperre.

Anlass der Erörterung



- ▶ Der Ausschuss trug jedoch mehrheitlich die Zustimmung der Verwaltung zum Bauvorhaben mit und entschied sich somit gegen eine Zurückstellung.
- ▶ Nunmehr ist zu entscheiden, wie mit der betreffenden Fläche entlang der M.-M.-Straße im Bebauungsplan Nr. 6 weiter verfahren werden soll. Dazu werden drei Möglichkeiten vorgeschlagen und ihre Vor- und Nachteilen mit Konsequenzen benannt.

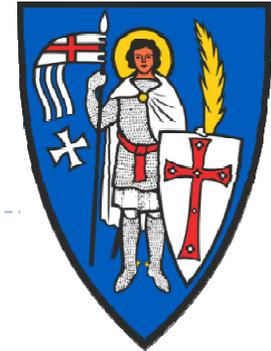
Möglichkeiten der Fortführung



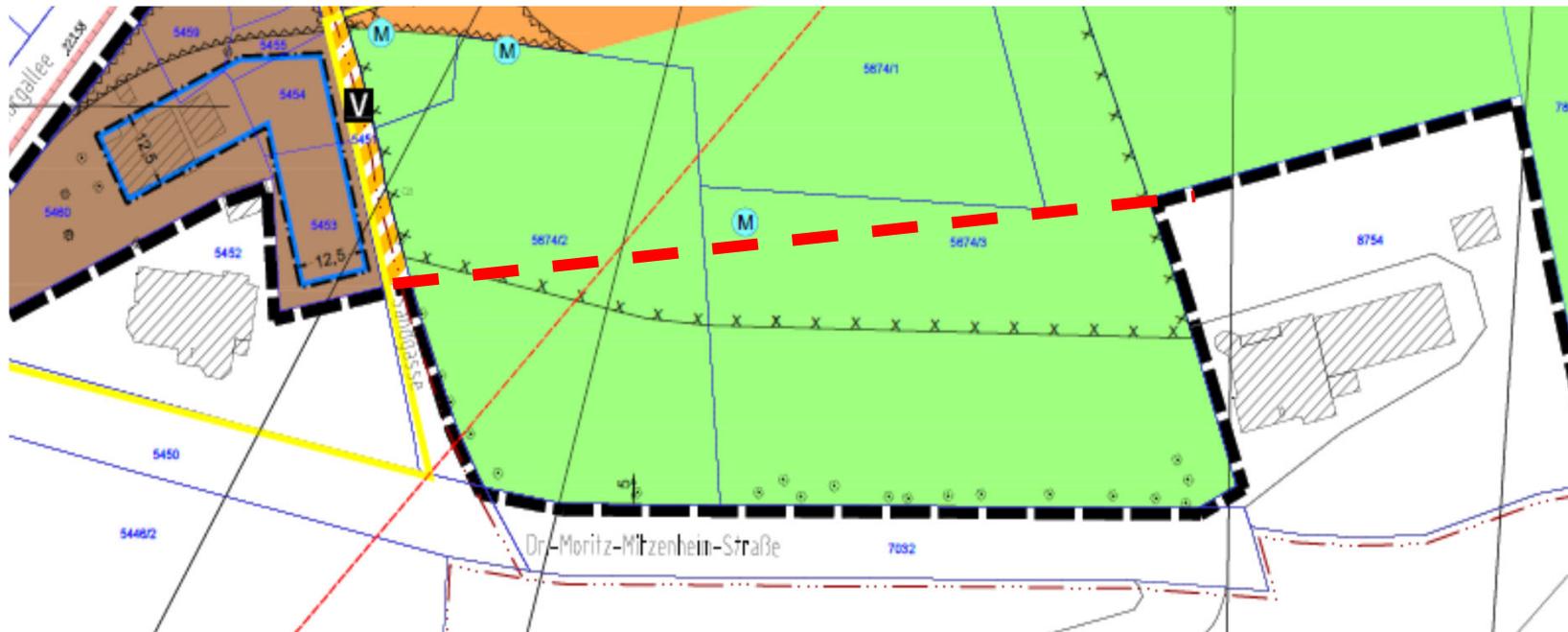
Alternative 1: B-Plan ohne betreffende Fläche

- ▶ Die Fläche entlang der M.-M.-Straße wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans heraus genommen. Sie wird demzufolge nicht beplant und ist planungsrechtlich, wie eine Baulücke im Innenbereich zu bewerten.

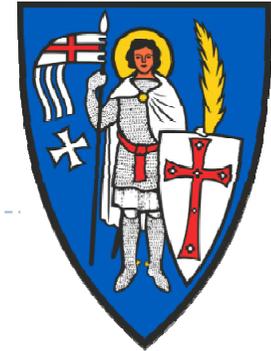
Möglichkeiten der Fortführung Übersicht Flurkarte



Alternative 1: B-Plan ohne betreffende Fläche



B-Plan 4. Entwurf, Auszug (reduzierter Geltungsbereich)

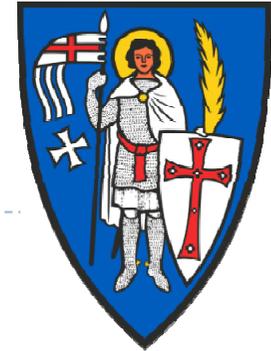


Möglichkeiten der Fortführung

Alternative 1: B-Plan ohne betreffende Fläche

Vorteile:

- ▶ Bauvorhaben können nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB und den Anforderungen der Erhaltungssatzung beurteilt und zugelassen werden
- ▶ Beschluss über Geltungsbereichsänderung mit dem Billigungsbeschluss zum 4. Entwurf möglich
- ▶ Keine Wartezeit bis zur Rechtskraft des Planes für Bauwillige
- ▶ Kostenreduzierung beim Honorarvertrag durch Flächenreduzierung. Festsetzungen zur betreffenden Fläche entfallen.
- ▶ Die fachlichen Gutachten (Anlagenlärm, Umweltbericht) müssen nicht neu überarbeitet werden.



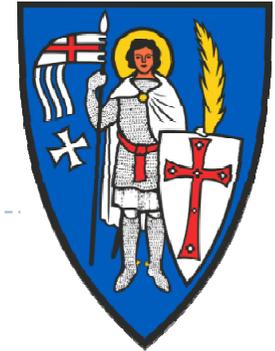
Möglichkeiten der Fortführung

Alternative 1: B-Plan ohne betreffende Fläche

Nachteile:

- ▶ Der Entwurf des Bebauungsplanes muss gemäß des neuen Geltungsbereiches sowie hinsichtlich der Aussagen zur Grünordnung im Plan und in der Begründung angepasst werden. Der Aufwand dazu wird als gering eingeschätzt.
- ▶ Keine Regelung zur Bebaubarkeit, hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung gilt nur das Einfügungsgebot des § 34 BauGB.
- ▶ Gestaltungsregeln sind nur nach den Maßgaben des Orts- und Straßenbildes und den Anforderungen der Erhaltungssatzung möglich. Diese sind jedoch aus stadtgestalterischer Sicht ausreichend.

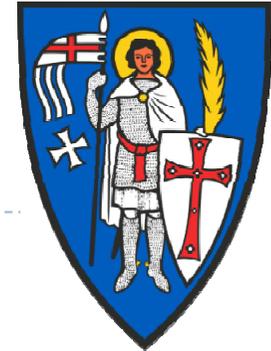
Möglichkeiten der Fortführung



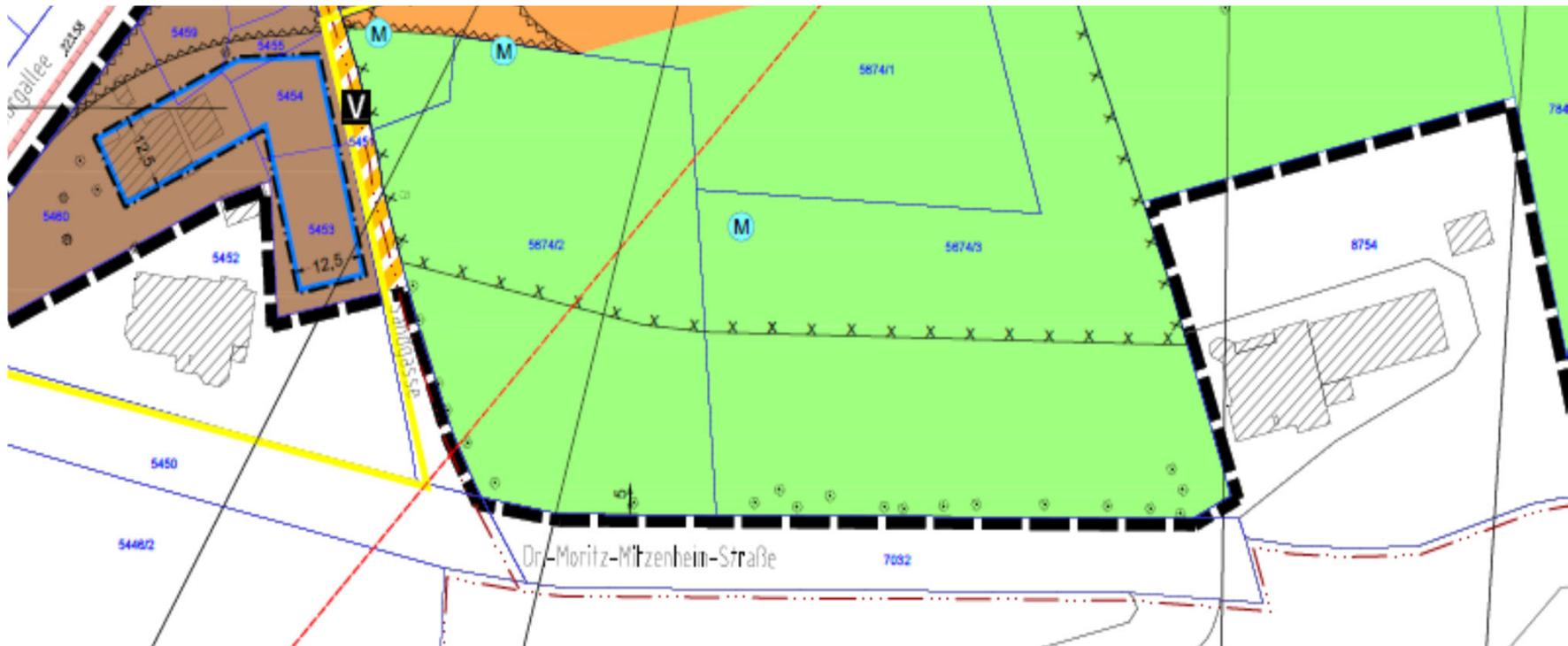
Alternative 2: B-Plan mit privater Grünfläche

- ▶ Die betreffende Fläche an der M.-M.-Straße verbleibt im Geltungsbereich und wird gemäß derzeitiger Beschlusslage weiterhin als private Grünfläche dargestellt. Das bereits erteilte Baurecht bleibt bestandskräftig (-> Haus in Grünfläche).

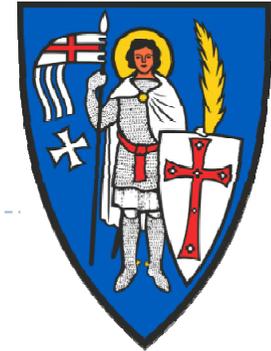
Möglichkeiten der Fortführung Übersicht Flurkarte



Alternative 2: B-Plan mit privater Grünfläche



B-Plan 4. Entwurf, Auszug (nach neuerlicher Beschlusslage)



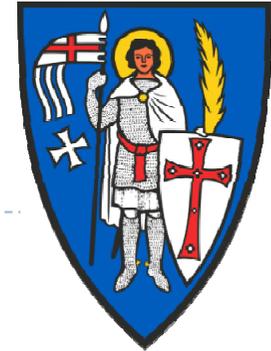
Möglichkeiten der Fortführung

Alternative 2: B-Plan mit privater Grünfläche

Vorteile:

- ▶ Geringer Versiegelungsgrad des Bodens
- ▶ Geringer Klärungsbedarf bei boden- und immissions-schutzrechtlichen Belangen

(Erforderlichkeit gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Planverfahrens - das Bauvorhaben wird schon zugelassen, bevor der Plan rechtsgültig wird)



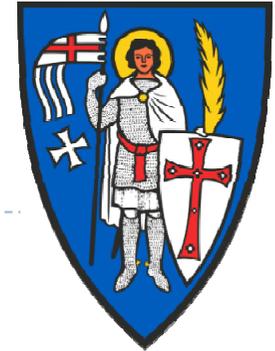
Möglichkeiten der Fortführung

Alternative 2: B-Plan mit privater Grünfläche

Nachteile:

- ▶ Aufhebung des Abwägungsbeschlusses zum 3. Entwurf in Teilen erforderlich
- ▶ Entzug von Bauland/ Baurecht im innerstädtischen Bereich (mögliche Schadensersatzansprüche des Eigentümers)
- ▶ Fläche muss weiter beplant werden (höhere Honorar-Kosten)
- ▶ Gutachten mussten überarbeitet werden (weiteren Kostenerhöhungen)
- ▶ F-Plan muss parallel angepasst werden (keine geringfügige Änderung)

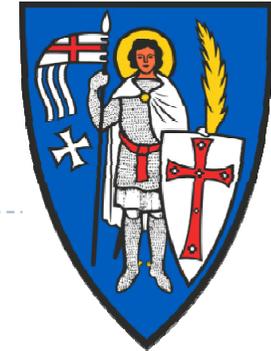
Möglichkeiten der Fortführung



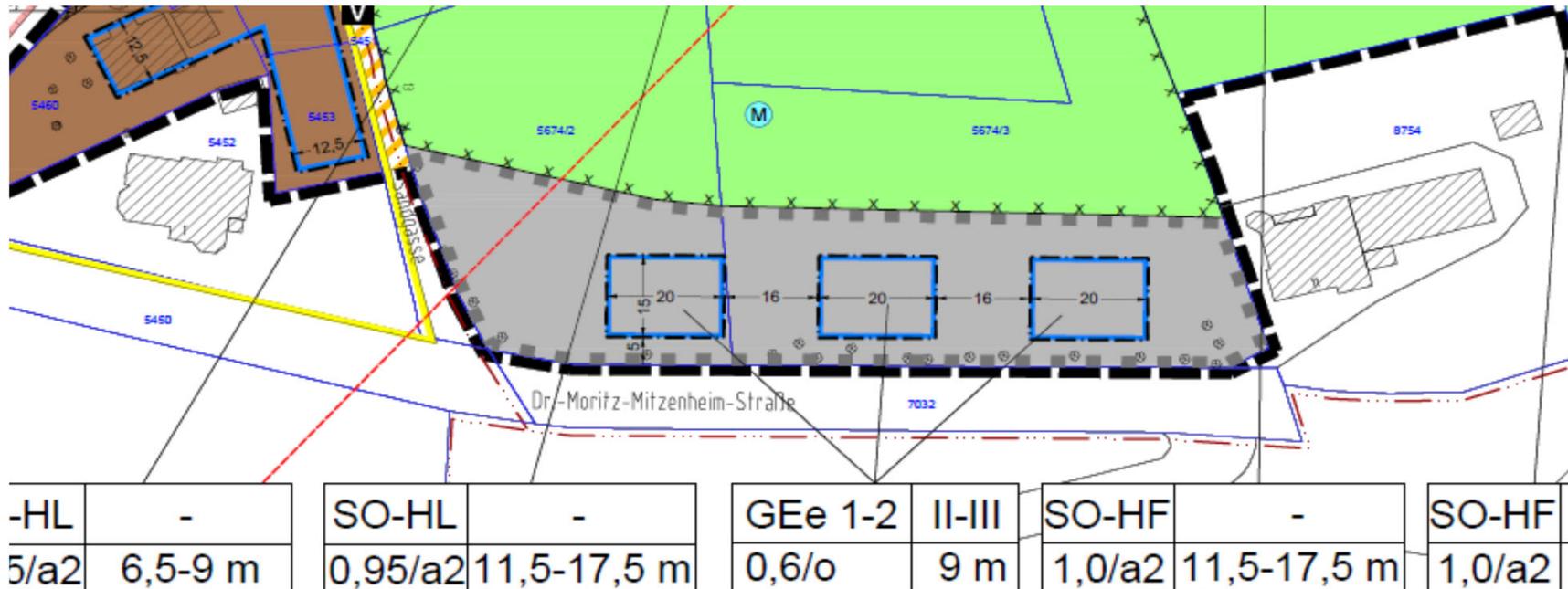
Alternative 3: B-Plan mit Baufläche MI

- ▶ Die betreffende Fläche verbleibt als Baufläche innerhalb des Bebauungsplanes. Die im letzten vorgelegten 4. Entwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellte Fläche wird alternativ als Mischgebietsfläche ausgewiesen, weil nach der aktuell vorherrschenden fachlichen Einschätzung und Bodenbewertung durch die zuständige Behörde - entgegen dem 3. Entwurf - auch Wohnen auf dem Areal möglich ist.

Möglichkeiten der Fortführung Übersicht Flurkarte



Alternative 3: B-Plan mit Baufläche MI

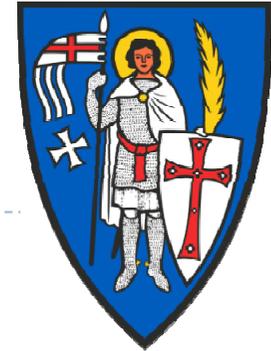


Auszug aus B-Plan 4. Entwurf (nach Abwägungsbeschluss)

ausgewiesenes Baufeld GEe 1-2 muss als Mischgebiet festgesetzt werden

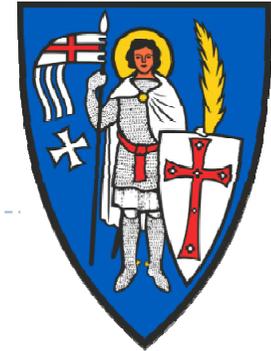
Möglichkeiten der Fortführung

Alternative 3: B-Plan mit Baufläche MI



Vorteile:

- ▶ B-Plan entspräche dem F-Plan
- ▶ Regelungsmöglichkeiten über den § 34 BauGB hinaus (engerer oder weiterer Maßstab möglich)

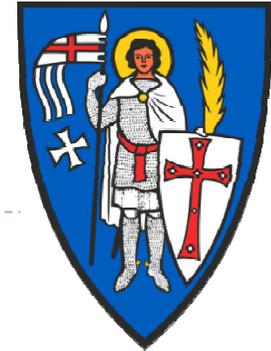


Möglichkeiten der Fortführung

Alternative 3: B-Plan mit Baufläche MI

Nachteile:

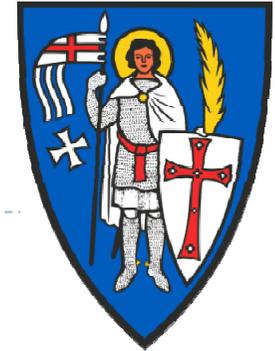
- ▶ Abermalige Änderungen der Festsetzungen im Plan und in der Begründung erforderlich
- ▶ Überrechnung der Lärm-Gutachten erforderlich
- ▶ Veränderte Flächenbilanz im Umweltbericht
- ▶ Zeitverlust bis zur Rechtskraft des B-Planes
- ▶ abermalige Kosten für Honorare und städtebauliche Leistungen
- ▶ Prinzipielle Schwierigkeiten bei der Zulassung der Nutzung innerhalb eines Mischgebietes wegen des eintretenden Mischzwanges zwischen Wohnen und Gewerbe (50:50)
- ▶ Gefahr einer Überregelung für die Gestaltung



Fazit

- ▶ Die Vor- und Nachteile bei der Bewertung aller Alternativen sind möglicherweise nicht abschließend aufgeführt, jedoch überwiegen bei Alternative 1 die Vorteile in jedem Fall.
- ▶ Das beauftragte Planungsbüro Helk aus Mellingen empfiehlt der Planungsverwaltung die Alternative 1 weiter zu verfolgen.
- ▶ Kosten- und Zeitaufwand sind bei Variante 1 am geringsten

Weitere Schritte



- ▶ Die Entscheidung über die Fortführung des Bebauungsplans mit oder ohne Fläche an der M.-M.-Str. obliegt dem Stadtrat und ist der Verwaltung zeitnah per Beschluss mitzuteilen.