

	Vorlagen-Nr.	
	1282-StR/2023	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1-B11/A-E1_S

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	26.06.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	27.06.2023	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	05.07.2023	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	HaushaltAusgabereist -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 Vorlagen: 0719-StR/2017; 0757-StR/2017; 0911-StR/2017; 1113-StR/2018;
0925-StR/2022

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Nachhaltigkeits-Check nicht erforderlich (Ausschlussliste Nachhaltigkeits-Check/ 09.02.23)
<input type="checkbox"/> Nein	

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. das vorliegende Abwägungsprotokoll über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) als Abwägungsergebnis entsprechend Anlage 1.
2. das Abwägungsmaterial (Anlagen 1, 2 und 2.1) zu den Verfahrensunterlagen zu nehmen.
3. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie die Bürger, welche Hinweise und Anregungen gegeben haben, vom Ergebnis der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in Kenntnis zu setzen.
4. das Abwägungsergebnis in den Bebauungsplan einzuarbeiten.
5. den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ (bestehend aus der Planzeichnung –Teil A- und den textlichen Festsetzungen -Teil B-) als Satzung der Stadt Eisenach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Anlage 3).
6. die Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu billigen (Anlagen 4 und 4.1).
7. die Vorlage der Satzungsunterlagen gemäß § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vor ihrer Bekanntmachung bei der Rechtsaufsichtsbehörde.
8. die Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB.

II. Begründung:

Bisherige Beschlussfassungen

Der Stadtrat beschloss am 08.03.2017 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Beschluss- Nr. StR/0502/2017: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“) und übertrug die Finanzierung der Planungskosten durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages am 16.05.2017 (Beschluss- Nr. StR/0530/2017) an den städtischen Vertragspartner, die LABAJE GmbH & Co. KG, Jena.

Mit Beschluss-Nr. StR/0617/2017 vom 28.11.2017 wurde der städtebauliche Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt, die in der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 02.02.2018 erfolgte.

Am 04.09.2018 wurde als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens die Reduzierung des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ (Beschluss- Nr. StR/0728/2018) beschlossen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum sog. „städtebaulichen Entwurf“ erfolgte die Erarbeitung des (förmlichen) Bebauungsplan-Entwurfes.

Der Stadtrat bestimmte am 23.05.2022 mit Beschluss- Nr. StR/0488/2022 den förmlichen Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung und Durchführung der Öffentlichkeits- und Behörden-/ Trägerbeteiligung. Mit gleichem Beschluss erfolgte die 2. Änderung des Geltungsbereiches (Geltungsbereichserweiterung durch Hinzunahme der bundesrechtlich geforderten Ausgleichsfläche). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht damit aus 2 Teilbereichen.

Aktuelle Beschlussfassung

Zu 1.) Öffentlichkeits- und Behörden-/ Trägerbeteiligung; Abwägungsmaterial/ Stellungnahmen

Die Veröffentlichung des vom Stadtrat beschlossenen Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 13.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 gem. § 3 Abs. 1 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) auf der Internetseite der Stadt Eisenach und am Standort Stadtverwaltung Eisenach, Markt 22.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag im gleichen Zeitraum zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 1 und 2 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) sowohl als Internetveröffentlichung als auch zur Einsichtnahme in Präsenz aus. Die Nachbargemeinden wurden gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB zeitgleich beteiligt.

Neben den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan- Entwurf waren die verfügbaren umweltbezogenen Informationen (Gutachten, Untersuchungen) vollständig im Internet eingestellt und lagen zur Einsichtnahme in Präsenz aus.

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung wurden mit Schreiben vom 08.06.2022 insgesamt 48 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um eine Stellungnahme gebeten. Fristgerecht bzw. nach erbetener Fristverlängerung wurden 31 Stellungnahmen abgegeben.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen fristgerecht vier Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen bei der Stadtverwaltung ein.

Die eingegangenen Stellungnahmen bilden einen Bestandteil des Abwägungsmaterials (Anlagen 2 und 2.1) und somit die Grundlage der Abwägung. Die Adressangaben der Stellungnahmen/ Öffentlichkeitsbeteiligung wurden aus Datenschutzgründen geschwärzt. Die Originalstimmungen werden den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Zu 2.) und 3.) Abwägungsprotokoll/ Abwägungsergebnis

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zur Vorbereitung der Abwägung gesichtet und vollumfänglich dem Abwägungsmaterial beigelegt. Auf jeden einzelnen Punkt einer Stellungnahme, die Anregungen und Hinweise beinhaltet, wurde dabei im Abwägungsprotokoll eingegangen. Die Anregungen, Hinweise und Vorschläge wurden gewichtet, dem bisherigen Planungsergebnis (Festsetzungen des Entwurfes) gegenübergestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Zu diesen Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag und erforderlichenfalls ein Beschlussvorschlag (Einzelbeschlussfassung) erarbeitet.

Das Abwägungsprotokoll, bestehend aus dem Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen, dem Abwägungsvorschlag sowie ggf. einem Beschlussvorschlag (Einzelbeschlussfassung Nr...), ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Das Abwägungsprotokoll (Anlage 1) enthält insgesamt 9 Beschlussvorschläge (Kennzeichnung, orange: *Einzelbeschlussfassung [Nr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9]*) zur Behörden- und Trägerbeteiligung und 7 Beschlussvorschläge (Kennzeichnung, orange: *Einzelbeschlussfassung [Nr. Ö 1,2,3,4,5,6,7]*) zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Behörden- und Trägerbeteiligung/ Beteiligung der Nachbargemeinden

Die **Einzelbeschlussfassungen Nr. 1, 2, 6, 7, 8 und 9** dienen der bewussten Klarstellung und Verdeutlichung der bereits vom Stadtrat mit dem Entwurf beschlossenen beabsichtigten Festsetzungen/ Hinweisen zu:

- Beibehaltung der Maßnahmen zu passivem Schallschutz
- Beibehaltung der Maßnahmen bzgl. insektenfreundlicher Beleuchtung
- Beibehaltung der Grundflächenzahl und möglichen Versiegelung der Grundstücke

- Beibehaltung der Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern im WA 1 und WA 2
- Beibehaltung der Regelungen zum Nachtbauverbot.

Eine Änderung der Festsetzungen im Rahmen der Satzungserarbeitung ist aus fachrechtlichen Gründen nicht erforderlich.

Die **Einzelbeschlussfassungen Nr. 3, 4, und 5** betreffen die Aufnahme von Hinweisen in den Planteil B der Satzung unter der Rubrik „Hinweise“. Hinweise haben keinen Normcharakter und dienen der Unterrichtung der Öffentlichkeit zu bedeutsamen Aspekten der landes- bzw. bundesrechtlichen Gesetzgebung.

Zur Information der Öffentlichkeit/ Bauherrschaft ergänzen folgende zusätzliche Hinweise die Plangrundlage:

- Baugrundverhältnisse
- Vorsorgemaßnahmen zum Klimaschutz
- Maßnahmen aufgrund Kampfmittelverdachts.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **Einzelbeschlussfassungen Nr. Ö3, Ö4, Ö5, Ö6, und Ö7** dienen der bewussten Klarstellung und Verdeutlichung der bereits vom Stadtrat mit dem Entwurf beschlossenen beabsichtigten Festsetzungen:

- Beibehaltung der festgesetzten Gebäudehöhen,
- Beibehaltung der fußläufigen Verbindungen zwischen den Wohngebietsflächen
- Beibehaltung der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz

Eine Änderung der Festsetzungen ist aus fachrechtlichen Gründen nicht erforderlich.

Die **Einzelbeschlussfassung Nr. Ö1** betrifft die Ergänzung der Begründung mit Umweltbericht und die **Einzelbeschlussfassung Ö2** die Aufnahme eines Hinweises in den Planteil B der Satzung unter der Rubrik „Hinweise“:

- Vorsorgemaßnahmen zum Klimaschutz

Hinweise haben keinen Normcharakter und dienen der Unterrichtung der Öffentlichkeit zu bedeutsamen Aspekten der landes- bzw. bundesrechtlichen Gesetzgebung.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits-, Behörden-/ Trägerbeteiligung sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden wurden keine Belange vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung zu einer erneuten Entwurfserarbeitung bzw. einer Einstellung des Bebauungsplanverfahrens führen würden.

Der Stadtrat soll das Abwägungsprotokoll (Anlage 1) in der vorliegenden Form beschließen. Die Einzelbeschlussfassungen sind inkludiert. Eine separate Beschlussfassung zu den Einzelbeschlüssen ist nicht erforderlich.

Das Ergebnis der Beschlussfassung über das Abwägungsprotokoll stellt das Abwägungsergebnis dar. Es ist gem. § 1 Abs. 7 BauGB Voraussetzung für die Beschlussfassung der Satzung zum Bebauungsplan.

Das Abwägungsergebnis sowie die eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsmaterial) werden zur Verfahrensakte des Bebauungsplans genommen.

Den am Beteiligungsverfahren beteiligten Bürgern, Behörden, Trägern und Nachbargemeinden, die abwägungsrelevante Belange vorgebracht haben, wird das Ergebnis der Abwägung ihrer Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt.

Zu 4.) Einarbeitung des Abwägungsergebnisses in den Bebauungsplan

Das Abwägungsergebnis ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Die mit der Beschlussfassung über das Abwägungsprotokoll erforderliche Aufnahme von Hinweisen in den Entwurf zum Bebauungsplan unter „Hinweise“ ist ohne neuerliche Erarbeitung und Offenlegung eines 2. Entwurfes zulässig. Hinweise dienen der Information und gehören nicht zu den Planfestsetzungen, entfalten keine Rechtswirkung.

Die Begründung mit Umweltbericht zur Satzung wurde an den im Abwägungsprotokoll angegebenen

Stellen (farblich markiert) bereits entsprechend ergänzt.
Zusätzlich erfolgte eine Ergänzung der Begründung entsprechend Verfahrensfortschritt.
Die vorliegende Satzung zum Bebauungsplan ist somit satzungsfähig und kann beschlossen werden.

Zu 5.) Beschluss der Satzung zum Bebauungsplan

Mit der Beschlussfassung der Satzung zum Bebauungsplan (Anlage 3) wird die Grundlage zur Realisierung des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten städtebaulichen Entwicklungsziels, eines Allgemeinen Wohngebietes durch städtebauliche Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft am Ortsrand von Eisenach, geschaffen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) stimmen mit dem Satzungsplan überein.

Der Vertragspartner der Stadt Eisenach, die LABAJE GmbH Co. KG, übernahm die umfangreichen Kosten für das gesamte Bebauungsplanverfahren und sämtliche erforderliche Gutachten und Untersuchungen, auf Grundlage der durch den Stadtrat gebilligten Verfahrensweise (Vertragsabschluss über den städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme). Das Planwerk wäre ohne diese vertragliche Regelung nicht zustande gekommen.

Zu 6.) Billigung der Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 2 BauGB im qualifizierten Verfahren. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 4 und 4.1) ist vom Stadtrat zu billigen. Nach Satzungsbeschluss erfolgt die Ergänzung zu den Verfahrensschritten, der rechtsaufsichtlichen Würdigung und der Bekanntmachung.

Zu 7./ 8.) Rechtsaufsichtliche Würdigung/ Bekanntmachung der Plansatzung

Da ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird, müssen die Satzungsunterlagen gemäß § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) bei der Rechtsaufsichtsbehörde vorgelegt werden. Die Satzung darf frühestens nach Ablauf eines Monats, nachdem die Gemeinde die Eingangsbestätigung für die vorzulegende Satzung von der Rechtsaufsichtsbehörde erhalten hat, bekannt gemacht werden, sofern nicht die Rechtsaufsichtsbehörde die Satzung beanstandet. Dabei ist auch anzugeben, wo der Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ mit der Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Erst mit der vorgenommenen amtlichen Bekanntmachung erlangt die Satzung Rechtskraft und stellt die formelle Grundlage zur Erteilung von Baugenehmigungen nach Herstellung der gesicherten Erschließung dar. Gleichzeitig mit der Bekanntmachung wird durch die Verwaltung eine allgemeinverständliche zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB erstellt, die es der Öffentlichkeit hinsichtlich eines besseren Planverständnisses erleichtern soll, die Planinhalte zu lesen.

Ausblick/ weiteres Vorgehen

Im Anschluss an das satzunggebende Verfahren ist es vorgesehen, die Erschließungsplanung und – durchführung gemeinsam mit dem städtischen Vertragspartner vorzubereiten.

Die Realisierung der Planinhalte ist an die gesicherten Erschließungsbedingungen gebunden. Innere und äußere Erschließung des neuen Wohngebietes sind zu planen und herzustellen.

Demzufolge ist die Umsetzung des Bebauungsplanes erst nach Schließung einer rechtsverbindlichen Erschließungsvereinbarung zwischen Stadt und der LABAJE GmbH Co.KG möglich. Hierzu werden weitere Beschlussfassungen des Stadtrates erforderlich.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Abwägungsprotokoll (Bestandteil d. Abwägungsmaterials)
- Anlage 2: eingegangene Stellungnahmen: TÖB (Bestandteil des Abwägungsmaterials)
- Anlage 2.1: eingegangene Stellungnahmen: Öffentlichkeit (Bestandteil des Abwägungsmaterials)
- Anlage 3: Satzung zum Bebauungsplan (Planteil A- Planzeichnung und Planteil B- textliche Festsetzungen und Hinweise)
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
- Anlage 4.1: Anlage zum Umweltbericht (Bestands- und Konfliktplan)

Hinweise:

Die Anlagen 1 sowie 3 – 4.1 können im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung einsehen werden.

Die Anlagen 2 und 2.1 sind im Büro des Stadtrates einsehbar.

[Anmerkung: Das vollständige Abwägungsmaterial besteht aus den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Träger-, Behördenbeteiligung, Beteiligung der Nachbargemeinden zum Entwurf sowie aus dem Abwägungsprotokoll (Inhalt: Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, den Abwägungsvorschlägen sowie ggf. einem Beschlussvorschlag (Einzelbeschlussfassung Nr...)].