

	Vorlagen-Nr.	
	1444-StR/2023	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1.19.B 39.1

Betreff
<p>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ Neuenhof hier: Beschluss über die Änderung des Geltungsbereichs sowie über den Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB</p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ortsteilrat Neuenhof-Hörschel	Ö		
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	04.12.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	05.12.2023	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	12.12.2023	

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-	Haushaltsgaberes -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			

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt

Ja

Siehe Anlage – Nachhaltigkeits-Check

Nein

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 39 gemäß Anlage 1 in den
 - a. Bebauungsplan Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ Neuenhof einschließlich der Änderung des Geltungsbereiches gem. Anlage 2 (Neuenhof, Flur 2, Flurstücke Nr. 695/13, 695/10, 695/8, 692/1 sowie Teile der Flurstücke Nr. 114/1, 112, 110) und
 - b. Bebauungsplan Nr. 39.2 „Auf dem Werraufer II“ Neuenhof gemäß Anlage 2 (Neuenhof, Flur 2, Flurstücke Nr. 697/1, 115/1, 115/2, 861, 694/3, 114/5, 831/1, 838/1, 3/3, 840/1, 836/1, 859/1, 837/1);
2. den Vorentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Anlage 3) sowie einem Erläuterungsbericht einschließlich Betrachtung umweltrechtlicher Belange (Anlage 4), zur frühzeitigen Unterrichtung;
3. die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der gleichzeitigen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB sowie
4. die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

II. Begründung:

Beschlussfassungen

Bereits in seiner Sitzung am 19.09.2003 hat der Stadtrat der Stadt Eisenach mit Beschluss-Nr. 0733/2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Neuenhof – Auf dem Werraufer“ beschlossen. In gleicher Sitzung des Stadtrates wurde mit Beschluss-Nr. 0734/2003 dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zugestimmt, die Begründung dazu gebilligt und die Verwaltung mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beauftragt. Der damalige Investor war bereit mittels städtebaulichen Vertrags die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Die Planungen aus 2003 wurden seitens des damaligen Investors nicht fortgeführt, sodass nach einem Eigentümerwechsel Änderungen hinsichtlich des Geltungsbereiches und der Planziele notwendig wurden. Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 mit Beschluss-Nr. 0794-StR/2017 die Erweiterung des Geltungsbereiches und ergänzende Planungsziele beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrates am 15.06.2021 wurde mit Beschluss-Nr. 0599-StR/2021 der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten gefasst.

Anlass zur erneuten Änderung des Geltungsbereiches

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Auf dem Werraufer“ Neuenhof (Anlage 1 – Geltungsbereich 2017) wird in zwei Teilbebauungspläne untergliedert, um einerseits eine klare Abgrenzung der vertraglich gefassten Flächen zu ermöglichen und andererseits eine zeitlich unabhängige Planung zu gewähren.

Daher erfolgt mit Beschlussfassung die Aufteilung des ursprünglichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 39 in die Teile

- Bebauungsplan Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ Neuenhof und
- Bebauungsplan Nr. 39.2 „Auf dem Werraufer II“ Neuenhof.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Flurstücke Nr. 695/3, 695/11 sowie 695/12 sind entgegen des Planungsstandes von 2017 nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Planung und sollen auch zukünftig nicht beplant werden. Daher werden diese Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die neuen Geltungsbereichsgrenzen sind in Anlage 2 dargestellt.

Folgende Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39.1:

- Neuenhof, Flur 2, Flurstücke Nr. 695/13, 695/10, 695/8, 692/1
- Neuenhof, Flur 2, Teile der Flurstücke Nr. 114/1, 112, 110.

Folgende Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39.2:

- Neuenhof, Flur 2, Flurstücke Nr. 697/1, 115/1, 115/2, 861, 694/3, 114/5, 831/1, 838/1, 3/3, 840/1, 836/1, 859/1, 837/1.

Die vorliegenden Unterlagen zum Vorentwurf beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 39.1 „Auf dem Werraufer I“ Neuenhof.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan (FNP)

Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel des Erlasses der Bebauungsplan- Satzung ist der vorliegende genehmigte Flächennutzungsplan (FNP). Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss den Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 01.06.2017) mit der Festlegung von Flächen eines Sondergebietes für Camping und gemischten Bauflächen für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bei dem Areal des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Militärbrache sowie Wiesenflächen in Neuenhof, die dem Außenbereich ohne gesicherte Erschließung zuzuordnen sind. Die vorhandenen Gebäude auf der Militärbrache stehen zum größten Teil leer. Das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 695/8 beherbergte in den letzten Jahren Wohnungen, einen Kindergarten und aktuell eine Tagespflege. Zur Wiedernutzbarmachung aller Flächen und zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen bedarf es eines entsprechenden Bauplanungsrechtes und einer gesicherten Erschließung. Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Konversion der ehemaligen Militärfächen sowie die harmonische städtebauliche Einordnung der geplanten Nutzung in die Umgebung. Die umweltfachlichen Belange und Aspekte sind dabei im Besonderen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 39.1 verfolgt das Ziel, ein Sondergebiet für Erholung mit Stellplätzen für Reisemobile, Campingwagen und Zelten sowie Flächen für die Errichtung von Ferienhäusern und Einrichtungen zur Beherbergung sowie für Anlagen zu Freizeitwecke zu entwickeln. Weiterhin soll mit der Festlegung eines dörflichen Mischgebietes der harmonische Übergang zwischen dem Sondergebiet und der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden.

Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der vorliegende Vorentwurf (Anlage 3) zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie zur Veranschaulichung der beabsichtigten Nutzungen und Eingriffe.

Der Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bietet als Diskussionsgrundlage die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung gemeinsam mit der Öffentlichkeit.

Die vorliegende Planzeichnung orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Vorentwurf an keine rechtlichen Gestaltungs- bzw. Darstellungskriterien gebunden ist. Der vorliegende Plan weicht daher von den gesetzlichen Vorgaben ab, um eine vereinfachte Darstellung zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die Beschreibung der Inhalte des Vorentwurfes wird auf den in der Anlage 4 beigefügten Erläuterungsbericht einschließlich der ersten Betrachtung umweltrechtlicher Belange verwiesen.

Der vorliegende Erläuterungsbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 39.1 sowie die Betrachtung umweltrechtlicher Belange wurden durch den Verfasser erstellt. Die Unterlagen entsprechen zum jetzigen Planstand hinsichtlich der Struktur einer Begründung zum Vorentwurf und zum Umweltbericht noch nicht den förmlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, welche erst im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich sind.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung soll der grundsätzlichen Machbarkeit der Planideen und zur Abfrage der damit erforderlichen Gutachten und deren Detaillierungsgrad sowie dem damit verbundenen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dienen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit den vorliegenden Unterlagen soll dazu beitragen, das Verfahren fortzuführen und mittels der eingehenden Informationen zukünftig eine zielgerichtete Planung zu ermöglichen und den förmlichen Entwurf vorzubereiten.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bedürfen die Planunterlagen einer umfangreichen Überarbeitung und Aktualisierung sowie der Benennung aller darin verwendeten Quellen. Neben der grundsätzlichen Anpassung sind zudem auch - basierend auf dem Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen - ggf. erforderliche Fachgutachten zur Erarbeitung des förmlichen Entwurfes notwendig.

Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden über die Planungsabsichten und -inhalte in Kenntnis gesetzt und gebeten, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang, notwendige Gutachten und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Bereits 2017 erfolgte eine erste Abstimmung (Scoping) zwischen den unteren Umweltbehörden, dem Vertragspartner der Stadt Eisenach und der Stadtverwaltung zu notwendigen Untersuchungen. Der Vertragspartner der Stadt Eisenach hat in der Zwischenzeit eigene Sichtungen durchgeführt. Mit dem vorliegenden Vorentwurf wurde der Planungsstand im Vergleich zu 2017 konkretisiert, und nunmehr soll mit der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Notwendigkeit und Erforderlichkeit fachlicher Gutachten abgefragt werden.

Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt rechtskonform im städtischen Amtsblatt (Rathauskurier) und auf der städtischen Internetseite (www.eisenach.de).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentlichen Aushang der Unterlagen im Fachdienst Stadtentwicklung.

Weiteres Verfahren

Nach dieser Beschlussfassung über den Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB schließt sich das förmliche Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Erarbeitung eines förmlichen Entwurfes zum Bebauungsplan mit der entsprechenden Planoffenlegung und der Abwägung bis hin zur Plansatzung an. Der sich anschließende förmliche Entwurf muss sämtlichen gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches entsprechen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf werden gesichtet und auf ihre für den Bebauungsplanentwurf bestehende Beachtlichkeit hin geprüft. Das Ergebnis der Sichtung wird dem Stadtrat vorgelegt. Die Ergebnisse fließen in die Erarbeitung des förmlichen Entwurfes ein.

Alle erforderlichen Beschlüsse werden dem Stadtrat vorgelegt, sodass eine kontinuierliche Information und Mitwirkungsmöglichkeit des Stadtrates immer sichergestellt ist.

gez. Christoph Ihling in Vertretung
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 39 aus 2017
- Anlage 2 – neue Geltungsbereichsgrenzen Bebauungsplan Nr. 39.1 und 39.2 (Stand 2023)
- Anlage 3 – Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 39.1
- Anlage 4 – Erläuterungsbericht zum Vorentwurf einschließlich Betrachtung umweltrechtlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 39.1

Die Anlagen 3 und 4 können Sie im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates einsehen.