

Eingang Büro Stadtrat	Vorlagen-Nr. Stadtrats-Sitzung	TOP Stadtratssitzung
09.02.06	395-20/2006	17 ö.T.

Stadtverwaltung Eisenach

- Beschlussvorlage
 Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
III	65	65.30 B 44

Betreff
Bebauungsplan Nr. 44 der Stadt Eisenach für das Wohngebiet „Palmental“ Hier: Aufstellungsbeschluss

vom Fachamt auszufüllen			vom Büro Stadtrat auszufüllen					
Beratungsfolge (Zutreffendes ankreuzen)	Sitzung		Sitzungstermin	TOP	Abstimmungsergebnis			Beschluss Nr.
	öff.	nichtöff.			ja	nein	Enthalt.	
<input checked="" type="checkbox"/> Beigeordnetensitzung			22.02.06	8				038/06
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	06.04.06	6	5	0	2	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Familie, Jugend, Soziales und Gesundheitswesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Werkausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Bau-, Verkehrs- und Umweltaus- schuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	04.04.06	5	8	0	1	
<input checked="" type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	05.04.06	18	6	0	0	
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtrat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	07.04.06	17	30	0	0	0346/06

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung	<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:		
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle: 02400.65.300	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.65500		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jah- res (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberes -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR Inanspruchnahme ./. verausgabt ./. vorgemerkt			105.800,00
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

000482

I. Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus empfiehlt,
der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt,
der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt,
der Stadtrat beschließt,

die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Stadt Eisenach für das Wohngebiet „Palmental“ mit dem in der Karte gekennzeichneten Geltungsbereich (Anlage 1).

II. Begründung

Der vom Palmental nördlich aufsteigende Hang wurde bereits Ende 1860 mit repräsentativen Gebäuden und Stadtvillen beplant und bebaut. Die Lage des geschützten Hanges in Flussnähe und mit einer ganztägigen und –jährigen Sonneneinstrahlung stellte sich als besonders wohnenswert dar. Durch die verschiedenen Zeitepochen entstanden vielfältige Wohnbauten, die teilweise den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr entsprechen. Die Baukörper sind unregelmäßig in der Landschaft angeordnet, die Abstände untereinander waren großzügig bzw. stellen nach heutigem Planungsrecht keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB dar. Die Erschließung entsprach den damaligen Ansprüchen und ist mittlerweile für eine Wohnnutzung nicht mehr als gesichert anzusehen. Deshalb war auch die Tatsache für Bauwillige wiederholt schwer nachvollziehbar, dass auf scheinbaren Lückengrundstücken eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist. Neben dem Fakt, dass das vorliegende Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind neue Erschließungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik notwendig. Knapp bemessene Breiten vorhandener Wege und Zufahrten sowie deren Steigungsverhältnisse erschweren die Realisierung von neuen Erschließungsanlagen, da der Aufwand für die Erschließung einzelner Grundstücke nicht mehr im Verhältnis zum zu erzielenden Nutzen stünde. Die vorhandene städtebauliche Situation begründet die Notwendigkeit der Durchführung einer Bauleitplanung, um die einzelnen Bereiche städtebaulich zu ordnen und nachhaltig zu entwickeln. Die notwendigen Erschließungsanlagen können festgelegt und nachher anteilig in einem Verfahren umgelegt werden.

Nachteile für eine Bauleitplanung:

- die Nähe zur Bundesautobahn BAB 4, die erhöhte Immissionen für eine Wohnnutzung mit sich bringt (nach Verlegung der Autobahn unproblematisch)
- das Nichtvorhandensein des Abwassersammlers, als Voraussetzung zur Sicherung der äußeren Erschließung
- der schlechte Ausbauzustand der Straße „Palmental“
- keine städtischen Flächen, Privateigentum erschwert die Planung

Vorteile für eine Bauleitplanung:

- Abgrenzungsmöglichkeit von beplanten Flächen zum Außenbereich (eindeutige Beurteilungsgrundlage für Vorhaben)
- Grundlage für Planung und Abrechnung neuer Erschließungsanlagen
- reizvolle Lage für eine Wohnbaulandentwicklung
- großes öffentliches und privates Interesse an der Planung

Für das Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich ist weiträumig gefasst worden und später in unterschiedliche Teilbereiche mit unterschiedlichen Anforderungen und Zielsetzungen zu gliedern. In einigen Bereichen würden wenige Festsetzungen ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung lediglich zu ordnen. Vorgegebene Flächenstrukturen und Wegebeziehungen sind geradezu für eine Bebauung ausgelegt und ermöglichen somit in Teilen einen Vorgriff eines Bebauungsplanes vor dem Flächennutzungsplan, wenn eine Erschließungssicherung kurzfristig realisiert werden kann. In anderen Bereichen sind die Abgrenzungen in Angleichung an die vorhandene Landschaftsstrukturen und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung zu ermitteln, die erst nach einem Flächennutzungsplan in Angriff genommen werden sollen.

Für das Gesamtgebiet sind folgende grundlegende Planungsziele formulierbar:

- Art der baulichen Nutzung: reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Geschossigkeit I – II
 - Grundflächenzahl- Obergrenze nach BauNVO einhalten
- Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baufelder, -grenzen und -linien
- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen auch die Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bedarfsfalle bauliche Vorhaben durch Zurückstellung oder Erlass einer Veränderungssperre in ihrer Zulässigkeit zu beschränken, soweit sie den künftigen Planinhalten zuwider laufen.


Oberbürgermeister


Bürgermeister

Anlagen:

Karte des Geltungsbereiches