

	Vorlagen-Nr.	
	0284-StR/2015	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1.18.B10_2.Ä

Betreff
<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Kammgarnspinnerei" der Stadt Eisenach hier: Aufstellungsbeschluss</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	22.06.2015	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	23.06.2015	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	30.06.2015	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand)	Haushaltausgaberest	insgesamt
	-EUR-	-EUR-	-EUR-
HH/JR			
<u>Inanspruchnahme</u>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 596/97	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Aufhebung des Beschlusses Nr. 596/97 vom 30.01.1997 (Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung B 10 „Kammgarnspinnerei“);
2. die erneute Aufstellung einer 2. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“ für den dargestellten Geltungsbereich;
3. der Geltungsbereich (Anlage 1) wird begrenzt:
 - im Norden durch die beabsichtigte Flurstücksgrenze zu Flurstück Nr. 4382/ 4 (südliche Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.2 „DRK-Pflegeeinrichtung/Hospitalstraße“)
 - im Osten von der Hospitalstraße
 - im Süden vom Mühlgraben (Mühlgraben ist Bestandteil des Geltungsbereiches)
 - im Westen von der August- Bebel- Straße sowie
4. die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

II. Begründung:

Die Stadt Eisenach erließ am 09.11.1995 (Rechtskrafterlangung) den Bebauungsplan B 10 „Kammgarnspinnerei“ als Satzung. Mit Beschluss-Nr. 554/96 vom 22.11.1996 wurde die 1. Änderung der Satzung beschlossen. Gegenstand des 1. Planänderungsverfahrens war die Erweiterung des Geltungsbereiches sowie die Lageänderung von Baufeldern und einem Spielplatz im rückwärtigen Bereich der Katharinenstraße (Bereich: Sommergewinnszunft) und der Gargasse.

- Aufhebung des Beschlusses Nr. 596/ 97

Mit Beschluss-Nr. 596/97 vom 30.01.1997 wurde die Durchführung einer 2. Änderung des Satzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung, die durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden sollte, kam nach entsprechender Prüfung auf Antrag eines Investors zu Stande. Das eigentliche Planänderungsverfahren konnte jedoch wegen des Ausbleibens eines rechtsverbindlichen Vertragsabschlusses zur Übernahme der Planungskosten nicht erfolgen. Die Entwicklungsziele und die Absicht des Investors bestanden nicht fort bzw. konnten durch Anwendung anderer planungsrechtlicher Möglichkeiten Verwirklichung finden. Somit ist dieser Beschluss aufzuheben.

- Aufstellung einer 2. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kammgarnspinnerei“

Durch die SWG wurde ein Antrag auf Planänderung gestellt, über den der Stadtrat entscheiden muss. Eine Pflicht zur Planänderung wird durch die Antragstellung nicht bewirkt. Die Planänderung und das damit verbundene Planänderungsverfahren sind hoheitliche Aufgaben der Stadt. Inhalte der Planänderung sowie die im Ergebnis des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens stehende Satzung müssen durch den Stadtrat beschlossen werden, so auch die Einleitung des Planänderungsverfahrens.

Eine Überplanung für den dargestellten Geltungsbereich entlang der „Fischerstadt“ und der angrenzenden Flächen bis zum bereits errichteten Pflegeheim des DRK an der Hospitalstraße ist aufgrund der geänderten realen städtebaulichen Situation durch den Pflegeheimneubau (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/ Hospitalstraße“) und der gebotenen städtebaulichen Neuordnung der angrenzenden Flächen/ der Anpassung der Planung bis zum Mühlgraben sinnvoll. Einige Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 10 werden städtebaulich zu überdenken sein.

Hintergrund:

Durch die SWG ist beabsichtigt, eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 4382/ 4 der Flur 54 zu erwerben. Mit dem Erwerb soll die Voraussetzung für den Bau einer mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang der „Fischerstadt“ geschaffen werden. Die SWG hatte 2014 eine

Bauvoranfrage für eine mehrgeschossige Wohnanlage mit 54 Wohneinheiten in geschlossener Bauweise gestellt (geschlossene Fluchtlänge der Bebauung über 50 m), deren Genehmigung aufgrund der fehlenden Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Die Bearbeitung wurde auf Antrag der SWG mbH ruhend gestellt und bislang nicht beschieden.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Planänderung soll die bauliche Neuordnung für einen Teilbereich der Plansatzung überdacht werden (Geltungsbereich gemäß Anlage 1). Für die außerhalb dieses Änderungsbereiches liegenden Baufelder besteht der rechtskräftige Bebauungsplan fort.

Bisher setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise entlang der "Fischerstadt" fest, die maximal zweigeschossig die historische Bebauungssituation aufnehmen sollte. Ausgewiesen sind gegenwärtig zwei Baufelder entlang der öffentlichen verkehrsberuhigten Straße.

Bei dem Baugebiet entlang der "Fischerstadt" handelt es sich um hochwertige innerstädtische Wohnbauflächen entlang des Mühlgrabens, deren Neuordnung in der gebotenen städtebaulichen Qualität erfolgen muss, und zwar sowohl hinsichtlich der festzusetzenden Geschossigkeit als auch bei der Veränderung bisheriger Baulinien und –grenzen.

Die historische Wegefläche „Fischerstadt“ ist in ihrem Verlauf entlang des Mühlgrabens sowohl als Durchwegung als auch für die Unterhaltung des Mühlgrabens unverzichtbar. Sie wird als öffentliche Erschließungsfläche zu erhalten sein.

Zielstellung:

- Schaffung einer den bestehenden Rahmenbedingungen angepassten städträumlichen Lösung und einer maßstäblichen Baumassenverteilung unter Bewahrung des historischen Stadtgrundrisses;
- Entwicklung und Stärkung aktuell nachgefragter Wohnformen unter Berücksichtigung ergänzender Funktionen und Nutzungen, z. B. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;
- Schaffung von planerischen Rahmenbedingungen für den Erhalt und den Ausbau der Jahn-Sporthalle zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Nutzung;
- Berücksichtigung des Radverkehrskonzeptes vom 23.05.2003.

Wettbewerb:

Durch die SWG ist ein städtebaulicher Architektenwettbewerb vorgesehen, dessen Ergebnis einige Planinhalte mitbestimmen kann. Die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb werden mit der Stadt Eisenach abgestimmt und sollen als Wettbewerbsgrundlage dienen.

• Der Planänderungsbereich (Geltungsbereich) wird begrenzt:

- im Norden durch die beabsichtigte Flurstücksgrenze zu Flurstück Nr. 4382/4 (südliche Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10.2 „DRK- Pflegeeinrichtung/Hospitalstraße“)
- im Osten von der Hospitalstraße
- im Süden vom Mühlgraben (Mühlgraben ist Bestandteil des Geltungsbereiches)
- im Westen von der August- Bebel- Straße.

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung: Flur 54; Flurstücke- Nrn: 4382/2; 4382/3; 4382/4 (teilweise); 4382/5; 4382/6; 4382/7; 4363/2 (teilweise); 4363/3; 4367, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374, 4080, 4081/2 (teilweise); 4389 (teilweise); 4385/1 (teilweise).

- Kosten des Planänderungsverfahrens:

Die Stadt wird das Planverfahren nur durchführen können, wenn die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens gesichert ist. Hierzu wird eine vertragliche Regelung mit dem Antragsteller SWG mbH (Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten) angestrebt.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Geltungsbereich