

	Vorlagen-Nr.	
	0911-StR/2017	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1-B11/VE

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ hier: Beschluss über den städtebaulichen Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	20.11.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	21.11.2017	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	28.11.2017	

Finanzielle Auswirkungen			
☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Einnahmen Haushaltsstelle: ☐ Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberes -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./.. verausgabt ./.. vorgemerkt ./.. gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 0502/2017	Vorlagen-Nr.: 0530/2017	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. den städtebaulichen Entwurf, bestehend aus Planzeichnung, Schnittdarstellungen sowie einem Erläuterungstext zur Offenlegung,**
- 2. die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und**
- 3. die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.**

II. Begründung:

- Beschlussfassungen

Nachdem der Stadtrat am 08.03.2017 den Beschluss- Nr. StR/0502/2017 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ und am 16.05.2017 den Beschluss- Nr. StR/0530/2017 zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten gefasst hatte, liegt nunmehr der städtebauliche Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Beschlussfassung vor.

- 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 dem besonderen Auftrag an die Verwaltung, die Erschließung von neuen Wohnbauflächen vorrangig zu betreiben. Im FNP wird die geplante Wohnbaufläche B 11 „Schützenstraße“ als geeignete Wohnbauentwicklungsfläche eingestuft und als solche dargestellt.

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/planerische Zielstellung:

Das hängige Gelände bietet alle Voraussetzungen für ein individuelles, hochwertiges Bauen. Gegenwärtig befinden sich die zu überplanenden Flächen bauplanungsrechtlich betrachtet im Außenbereich. Die vorhandene Grünlandfläche, am Südwesthang des Petersberges gelegen, ist von den bestehenden Siedlungsflächen entlang der Friedrich-List-Straße, der Schützenstraße und des Petersbergs eingeschlossen. Mit der Bebauungsplanung wird der städtebauliche Rahmen für die Entstehung eines neuen Wohngebietes festgelegt.

Bei dem geplanten neuen Baugebiet am Petersberghang handelt es sich um hochwertige randstädtische Wohnbauflächen, deren Neuordnung in der gebotenen städtebaulichen Qualität erfolgen muss, und zwar sowohl hinsichtlich der festzusetzenden Bauhöhen als auch bei der Festlegung der Baugrenzen.

Die umweltfachlichen Belange und Aspekte (Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen, immissionsschutzrechtliche Untersuchungen etc.) sind dabei im Besonderen zu berücksichtigen.

- städtebaulicher Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der *städtebauliche Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung* gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) dient der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung, der Veranschaulichung der Planungslösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen, die die Entwicklung des gegenwärtig unbebauten Gebietes zu einem Wohngebiet mit sich bringt.

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

Der *städtebauliche Entwurf* entspricht im planungsrechtlichen Sinne einem Vorentwurf, der an keine rechtlichen Gestaltungs- bzw. Darstellungskriterien gebunden ist.

Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten der Stadt Eisenach werden neben dem *städtebaulichen Entwurf*, Schnittdarstellungen (Gelände- und Gebäudeschnitte) und ein kurzer Erläuterungstext (Anlagen 1 bis 3) veröffentlicht.

Im Hinblick auf die Beschreibung der Inhalte des städtebaulichen Entwurfes wird auf den in der Anlage 3 beigefügten Erläuterungstext verwiesen.

Die erschließungsrelevanten Themen hinsichtlich einer finanziellen Verantwortlichkeit für die Neuerschließung der im Geltungsbereich liegenden Flächen bzw. den ortstypischen Ausbau der nur teilweise vorhandenen Straßen (Schützenstraße und Am Petersberg) sind nicht Gegenstand dieser Öffentlichkeitsbeteiligung.

Diese Thematik wird mit dem Planfortschritt erst nachfolgend bei der förmlichen Offenlegung des Bebauungsplan- Entwurfes detaillierter betrachtet, wenn die Flächen für die verkehrliche Erschließung im Entwurf des Bebauungsplanes förmlich dargestellt werden.

Neben der Veröffentlichung des Planmaterials zum städtebaulichen Entwurf werden alle bis zur Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Stadt Eisenach vorhandenen Materialien zum Thema: Umweltprüfung veröffentlicht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Gutachten zum Fledermausvorkommen, zur Fauna und Flora sowie eine Schallschutzuntersuchung vorhanden.

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

Bereits vor der Beauftragung der Umweltgutachten erfolgte eine Abstimmung zwischen den unteren Umweltbehörden und dem Vertragspartner der Stadt Eisenach zu den Inhalten und Umfang der Untersuchungen.

- Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt rechtskonform in der Presse und auf der städtischen Internetseite (www.eisenach.de).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Aushang der Unterlagen im Amt für Stadtentwicklung.

Weiteres Verfahren:

Nach dieser Beschlussfassung über den *städtebaulichen Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung* gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) schließt sich das förmliche Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung und Erarbeitung eines förmlichen Entwurfes zum Bebauungsplan mit der entsprechenden Planoffenlegungen und der Abwägung bis hin zur Plansatzung an.

Die im Rahmen der *frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung* eingehenden Anregungen und Stellungnahmen zum städtebaulichen Entwurf werden gesichtet und auf ihre für den Bebauungsplanentwurf bestehende Beachtlichkeit hin geprüft. Das Ergebnis der Sichtung wird dem Stadtrat zur Kenntnisnahme vorgelegt. Eine förmliche Abwägung zum städtebaulichen Entwurf erfolgt nicht.

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

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Hinweis:

Die Anlagen sind bis zur Beschlussfassung durch den Stadtrat nicht öffentliche Dokumente und vertraulich zu behandeln.

Anlage 1: städtebaulicher Entwurf
Anlage 2: Schnittdarstellungen
Anlage 3: Erläuterungstext