

	Vorlagen-Nr.	
	0049-StR/2019	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1/B48/

Betreff
<p>Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen hier: Beschluss über den Entwurf sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ortsteilrat Stockhausen	Ö	27.08.2019	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	02.09.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	03.09.2019	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	10.09.2019	

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) -EUR-	Haushaltausgaberes -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 0618/2017	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. den 1. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen, bestehend aus dem Planentwurf und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1). Die Begründung (Anlage 2) mit dem Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.
2. die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2; 4 BauGB.
3. die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung.

II. Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Wohnbebauung am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Stockhausen zu ermöglichen. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgt mit der geplanten Wohnbebauung die städtebauliche Abrundung der Ortslage zur offenen Landschaft.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Norden und Westen grenzt das bereits bestehende Wohngebiet „Am Pflinzhöck“ mit dem Bebauungsplan 2SH von 1991 an. Weiterhin wird das Plangebiet im Osten durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden durch das Flurstück 307/1 und die anschließende Nesseaue begrenzt.

Da der bisherige Standort im Außenbereich liegt, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Eine Ergänzungssatzung kommt, wie vorab geprüft, hier nicht in Frage, da dies planungsrechtlich nicht möglich ist. Dies wäre nur möglich, wenn sich an das Plangebiet ein Bereich nach § 34 BauGB anschließen würde. In vorliegendem Fall grenzt jedoch ein Bebauungsplan an, in welchem die Zulässigkeit nach § 30 BauGB beurteilt wird.

Geplant ist an diesem Standort ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern, in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Finanzierung der Planung wird durch einen Bauträger übernommen, welcher im Eigentum der überwiegenden Flächen im Geltungsbereich ist. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Kostenübernahme ist Voraussetzung für die Offenlegung.

Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 28.11.2017 durch den Stadtrat (StR/0618/2017) gefasst.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Da zu Beginn der Planung dieses Verfahren jedoch noch nicht zur Verfügung stand, wurden bereits eine Grünordnung und ein Umweltbericht erarbeitet. Es wird nun der § 13b BauGB angewendet, die ursprünglich als notwendig ermittelten Kompensationsmaßnahmen werden beibehalten, da diese in diesem Fall als bedeutendes Strukturelement gesehen werden (sowohl in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, als auch in Bezug auf den zu erwartenden Eingriff). Auch die ursprünglich erarbeitete Grünordnung und der Umweltbericht werden entsprechend weiter Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom Montag, den 20.05.2019 bis Freitag, den 21.06.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen

Auswirkungen der Planungen unterrichtet. Die Unterlagen (Beschlussunterlage mit Anlage, Geltungsbereich, Beschlussausfertigung, allgemeine Erläuterungen zur Planung) lagen während dieser Zeit in der Stadtverwaltung der Stadt Eisenach, Karlsplatz 1, Seiteneingang, 1. Etage, zur Einsichtnahme aus. Zudem konnten die Unterlagen im Internet eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Anregungen schriftlich oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift vorgebracht.

1. Entwurf zum Bebauungsplan

Es ist beabsichtigt im Bereich des Bebauungsplanes die Ortslage mit einer Wohnbebauung abzurunden. Hierzu werden ausschließlich Einfamilienhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern, zugelassen und entsprechende Festsetzungen zum Maß der Nutzung getroffen. Die Errichtung der Hauptgebäude soll dabei ausschließlich straßenbegleitend, entlang der bereits vorhandenen Straße „Unter dem Pflinzhöck“ erfolgen. Als Übergang zur freien Landschaft wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine naturnahe Gehölzfläche mit Saumstrukturen angelegt. Diese Maßnahme dient gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme.

wesentliche Inhalte der Planung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der angrenzenden Bestandssituation und entsprechend der geplanten Nutzung.

- Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser.

Begründung

Die genannten Festsetzungen erfolgen, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sowie der Umsetzung des Planzieles. Dieses wird unter Pkt. 5.2 bei den Erläuterungen zu den Vollgeschossen und der Traufhöhe entsprechend näher dargelegt.

Im Plangebiet sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung (Staffelung der Gebäude) im nördlichen Teilbereich (2/3 des Plangebietes) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, dagegen sind im südlichen Teilbereich (1/3 des Plangebietes) ausschließlich Einzelhäuser möglich.

- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.

Begründung

Die GRZ von 0,4 für Wohngebiete entspricht dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut BauNVO (Baunutzungsverordnung). Damit wird den Eigentümern der größtmögliche Spielraum für die Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

- Die Zahl der Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterschiedlich festgesetzt. Im nördlichen Bereich, welcher in diesem Fall ca. 1/3 des Plangebietes abdeckt, werden zwingend zwei Vollgeschosse und im verbleibenden südlichen Bereich (2/3 des

Plangebietes) maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Traufhöhe ausgehend vom nördlichen Teilbereich (in diesem Fall 2/3 des Plangebietes) zum südlichen Teilbereich (1/3 des Plangebietes) von +6,50 m auf +5,00 m verringert.

Begründung

Das städtebauliche Ziel besteht darin, durch die getroffenen Festsetzungen eine Staffelung der möglichen Gebäude, in Bezug auf die Wirkung des Orts- und Landschaftsbildes, ausgehend von Norden nach Süden zu erreichen. Hierbei findet insbesondere die Ortsrandlage der Bebauung Berücksichtigung, jedoch auch die im Norden an das Plangebiet direkt angrenzende Bebauung mit einer entsprechenden Geschossigkeit und Nutzung (Mehrfamilienhäuser). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlichsten liegenden Grundstücken sollen dabei mit ihrer Bebauung die geringsten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erzeugen. Dies wird durch die getroffenen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Traufhöhe, aber auch durch Festsetzung der zulässigen Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) gewürdigt.

Die unterschiedlichen Teilbereiche werden durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knöttellinie [Planzeichen Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung]) festgesetzt.

verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Unter dem Pflinzhöck“. Die öffentliche Straße ist bereits ausgebaut. Vorgesehen ist die Straße trotzdem geringfügig nach Osten zu verbreitern (maximal um ca. 1,50 m) um Einschränkungen durch die zu erwartenden Grundstückszufahrten, insbesondere bei Begegnungsverkehr PkW/LkW, zu minimieren. Gleichzeitig erfolgt damit die Einbeziehung des bereits vorhandenen Leitungsbestandes in den öffentlichen Raum.

Die Erschließungsstraße hat am Ende einen Wendehammer. Dieser bittet die Möglichkeit zum Wenden von Fahrzeugen bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug). Somit sind hier keine zusätzlichen Maßnahmen, zum Wenden für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge notwendig. Die Darstellung im Plan erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Grünordnung und Umweltbericht

Mit der Bebauung des Gebietes sind Umweltauswirkungen zu erwarten. So werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und die Wechselwirkungen untereinander eine erhebliche Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung erfahren, da momentan offene Bodenfläche versiegelt wird und als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Klima und Landschaft werden als weniger erheblich eingeschätzt, da nur eine geringe Anzahl an Bauplätzen vorgesehen ist.

Auswirkungen auf den Menschen können durch die Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs und emittierende Heizungsanlagen entstehen. Aufgrund der geringen Anzahl an Bauplätzen und der Lage am Ortsrand sind die Beeinträchtigungen allerdings als weniger erheblich anzusehen.

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach BNatSchG bzw. ThürNatG, Wasser- bzw. Überschwemmungsgebiete sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch diese Planung nicht betroffen.

Die sich aus Bebauung und Versiegelung bislang unbebauter Flächen voraussichtlich ergebenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes stellen einen Eingriff dar, der vollständig im Plangebiet kompensiert werden kann.

Dafür wird die Kompensationsmaßnahme A 1 innerhalb des Plangebietes herangezogen, die die Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit naturnahen Saumstrukturen zum Ziel hat. Diese Maßnahme erfolgt auf Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen auf einer Fläche von 3.500 m².

Des Weiteren ist je 200 m² Baugrundstücksfläche auf den unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die unbefestigten Flächen sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen.

Daneben tragen auch andere Maßnahmen zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Plangebiet bei. Dazu zählt beispielsweise die Reduzierung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum (GRZ 0,4), um den weiteren Verlust von Boden und den damit verbundenen Bodenfunktionen zu verhindern. Bauliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan tragen zur Einbindung der neuen Bebauung in den Landschaftsraum bei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen die prognostizierten Umweltauswirkungen kompensiert werden können.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie deren Begründung und Erläuterungen entnehmen Sie bitte den Anlagen 1 bis 3.

Beteiligungsverfahren/Bekanntmachung

Mit dem Beschluss über den 1. Entwurf und dessen förmliche Offenlegung wird der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht, der Öffentlichkeit und den Behörden bzw. den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben und zur Diskussion gestellt. Die eingehenden Stellungnahmen müssen gewertet werden. Die Stellungnahmen werden dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben und das Ergebnis (Abwägung) zur Beschlussfassung vorgelegt.

Voraussetzung hierfür ist die amtliche Bekanntmachung der Offenlegung.

Die Planunterlagen werden in der Abt. Stadtplanung offengelegt und sind zudem im Internet auf der Webseite der Stadt Eisenach einzusehen. Eine fachkundige Erläuterung und die Einsichtnahme in das Auslegungsmaterial sind in der Abteilung Stadtplanung für jedermann möglich.

gez. Dr. Uwe Möller in Vertretung
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - 1.Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 48 (Planzeichnung, textliche Festsetzungen)

Anlage 2 - Begründung zum 1. Entwurf

Anlage 3 - Umweltbericht zum 1. Entwurf

Die Anlagen können im Internet unter www.eisenach.de, Bereich Rathaus, Menüpunkt Stadtrat-Gremien, Unterpunkt Ratsinfosystem und im Büro des Stadtrates eingesehen werden.