

	Vorlagen-Nr.	
	0135-StR/2019	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1/B45

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	02.12.2019	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	03.12.2019	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	10.12.2019	

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

Entscheidung erforderlich bis:

31.12.2019 (siehe Begründung)

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. Zur Entwicklung eines kleinen Wohngebietes auf der Fläche der Flur 6, Flurstück 371/3 (siehe Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches) wird der Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ aufgestellt.**
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen.**

II. Begründung:

Die betreffende Fläche liegt im westlichen Stadtgebiet, hinter der Wohnbebauung der Zeppelinstraße an der verlängerten Nebestraße (siehe Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches). Das Areal wurde ehemals als Gärtnerei genutzt und liegt seit Längerem brach. Hier soll nun ein kleines Wohnquartier entstehen.

Im Flächennutzungsplan ist das betreffende Areal mit F2 – Entwicklung einer Wohnbaufläche – dargestellt (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Somit entspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt Eisenach: der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, da die im Gesetz geforderten Voraussetzungen vorliegen. Die durch die Aufgabe der vormaligen Nutzung in den Außenbereich gefallene Fläche kann durch die Bauleitplanung wieder in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB werden wie folgt erfüllt:

1. Wiedernutzbarmachung von Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB).
2. Es wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, die weniger als 20.000 Quadratmeter betragen wird (§ 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB werden ergänzend wie folgt erfüllt:

3. Die zulässige Grundfläche liegt mit weniger als 10.000 Quadratmetern unter der in § 13b Satz 1 formulierten Schwellgrenze, so dass für hier neben § 13a BauGB ergänzend auch § 13b BauGB greift: zum Zwecke der Entwicklung von Wohnbauland kann die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren erfolgen. Die Anwendung des § 13b BauGB ist bis zum 31.12.2019 limitiert.

Der Bebauungsplan soll mindestens Festsetzungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung treffen sowie zur zulässigen Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und – soweit zutreffend – zu den örtlichen Verkehrsflächen.

Die Erschließung des Plangebiets soll über die verlängerte Nebestraße erfolgen, die bis zum betreffenden Grundstück als Erschließungsstraße ausgebaut ist. Ob die Erschließung als gesichert anzusehen ist, ob Erschließungsanlagen ertüchtigt oder ergänzt werden müssen, soll im Verfahren abschließend geprüft werden.

Ein Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche der Flur 6, Flurstück 371/3 und möchte die beabsichtigte Schaffung von Bauplanungsrecht unterstützen, d. h. die dazu erforderlichen Planungskosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (wird dem Stadtrat vorgelegt) übernehmen. Gegebenenfalls werden ergänzend erforderliche Erschließungsaufwendungen über einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger zu regeln sein.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll zur Verfahrenseinleitung zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB fristgemäß noch vor dem 31.12.2019 beschließen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Karte des Geltungsbereiches

Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan