

	Vorlagen-Nr.	
	0846-StR/2021	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	

Betreff
Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 49 „Herrenmühlenstraße“ hier: Beratung und Beschlussfassung

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	24.01.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	25.01.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.02.2022	

Finanzielle Auswirkungen			
☐	keine haushaltsmäßige Berührung		
☐	Einnahmen Haushaltsstelle:		
☒	Ausgaben Haushaltsstelle: 02400 653000		
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Frühere Beschlüsse:

0745-AT/2021 - Beauftragung der Verwaltung zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 49 »Herrenmühlenstraße« und Beschluss zur Veränderungssperre
0810-StR/2021 - Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 »Herrenmühlenstraße«

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

Die Satzung über die Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) für den in den Anlagen 1 und 2 zur Satzung ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 49 »Herrenmühlenstraße« Eisenach unter Verzicht der Einbringung gemäß § 16 Abs. 3 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Eisenach.

II. Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 »Herrenmühlenstraße« Eisenach wurde am 30.11.2021 durch den Stadtrat der Stadt Eisenach (Beschluss-Nr. StR/023/2021) beschlossen.

Mit der Aufstellung und der Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- a) die strukturelle Neuordnung potenzieller Bauflächen im Plangebiet;
- b) die Festlegung der Art baulicher Nutzung durch:
 - Festsetzung von neben- und untereinander verträglichen, nicht erheblich störenden gewerblichen und Mischnutzungen gemäß § 8 und § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Möglichkeit der Unterteilung nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in überwiegend gewerblich genutzte Bereiche und Teile, die auch dem Wohnen dienen können.
 - Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Handelseinrichtungen, welche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach im Sinne von § 9 Abs. 2a BauGB erwarten lassen;
 - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, welche im Widerspruch zu dem im August 2013 beschlossenen Zentrenkonzept (Konzept zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche) stehen;
- c) die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauung sowie der Bahnanlage durch lage- und höhenmäßige Einordnung von Baufeldern;
- d) Klärung der Immissionsproblematik (Bahn, Straße, Gewerbelärm), insbesondere im Hinblick bestehender Wohnnutzungen;
- e) die Aufwertung des Gebietes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen insbesondere im Umgriff des Mühlgrabens; im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgt auf der zu beplanenden Fläche kein Eingriff, sodass ohne Verpflichtung zu einer Ausgleichsplanung eine integrierte Grünordnungsplanung die Berücksichtigung ökologischer und Klimaschutzfachlicher Belange der Bauleitplanung gewährleisten kann.

Die innerhalb des Plangebietes vorherrschende unterschiedliche Interessenlage von Grundstückseigentümern und Bauwilligen erfordert den Erlass einer Veränderungssperre. Mit dieser soll verhindert werden, dass die während der Planungsphase beantragte Bauvorhaben den künftigen Planungszielen entgegenwirken und eine weitere Planung dadurch verhindert wird. Die Veränderungssperre ist somit grundlegende Voraussetzung für die Erstellung des Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes. Er umfasst alle Flurstücke innerhalb des Plangebiets, welches wie folgt begrenzt wird:

- vom Fließgewässer »Hörsel« im Norden
- von der Rennbahn im Süden
- der Herrenmühlenstraße im Osten (bis zum Abzweig Herrenmühlenstraße/Amrastraße)
- der Kasseler Straße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird ferner in der Anlage 1, als zeichnerische Darstellung, sowie der Anlage 2, als Flurstücksliste, dargestellt und definiert.

Satzungsentwürfe - so auch für die betreffende Satzung über eine Veränderungssperre - sollen gem. § 16 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Eisenach vom 12.11.2019 zunächst in die entsprechenden Ausschüsse verwiesen werden (Einbringung). Der Stadtrat kann im Einzelfall eine abweichende Verfahrensweise gem. § 16 Abs. 3 Satz 2 beschließen und die einstufige Beratung und Beschlussfassung wie im hier vorliegenden Fall durchführen. Diese Verfahrensweise ist gerechtfertigt, da der Stadtrat selbst die Verwaltung mit der Vorlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan sowie einer Satzung über die Veränderungssperre beauftragte.

gez. Christoph Ihling in Vertretung
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 - Satzung (Text)
- Anlage 2 - Geltungsbereich der Veränderungssperre
- Anlage 3 - Flurstücksliste der Veränderungssperre