

	Vorlagen-Nr.	
	1085-StR/2022	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 7 „Am Erbstal“, hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	28.11.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	29.11.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	06.12.2022	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
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: 044/90 (alter Aufstellungsbeschluss vom 29.11.1990); StR/0544/2017

Vorlagen-Nr.: 0792-StR/2017

Entscheidung erforderlich bis: 31.12.2022 (siehe Begründung)

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. Zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf dem Grundstück der Gemarkung Eisenach, Flur 46, Flurstück 3389/6 (siehe Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches) wird der Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 7 „Am Erbstal“ aufgestellt.**
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen.**

II. Begründung:

Die betreffende Fläche liegt im westlichen Stadtgebiet und befindet sich gegenüber dem Gewerbe- und Industriegebiet „Auf dem Gries“. Zwischen dem vorgenannten Bebauungs-plangebiet und dem geplanten Wohngebiet verläuft die Bahntrasse von Eisenach in Richtung Bebra. In der umliegenden Umgebung östlich und westlich des Gebietes befinden sich bereits Wohnnutzungen (Am Erbstal und Brombeerweg).

Auf der betreffenden Fläche (siehe Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches) soll nun ein Wohnquartier für Einfamilienhäuser entstehen.

Im Flächennutzungsplan ist das betreffende Areal als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 dargestellt (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

Im 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes war das genannte Areal noch als Entwicklungs-fläche für Wohnbebauung vermerkt. Auf Grund der im Beteiligungsverfahren zum 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurde die Wohnbaufläche „Erbstal“ jedoch als Entwicklungsfläche ausgeschlossen, insbesondere wegen der durch Industriegebiet und Bahntrasse vorgegebenen Lärmkulisse: „Gegenüber der Ausweisung der Wohnbaufläche bestehen Bedenken sowohl aufgrund der geringen Entfernung von ca. 90 m zur Bahnlinie, als auch aufgrund des östlich ausgewiesenen Gewerbegebietes. Die Einhaltung der Grenzwerte ist zu prüfen. Es wird empfohlen, die Entwicklung der Wohnbaufläche grundsätzlich in Frage zu stellen“ (Auszug aus den immissionsschutzrechtlichen Belangen).

Der Stadtrat hat in der Folge am 20.06.2017 die Einstellung des 1990 eingeleiteten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Erbstal“ beschlossen (StR/0544/2017).

Die neuerliche Aufstellung des Bebauungsplanes soll nunmehr im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB verfolgt werden, da die im Gesetz geforderten Voraussetzungen vorliegen. Die Fläche kann so durch die Bauleitplanung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

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

1. Als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt eine Arrondierung des Bebauungs-zusammenhangs (§ 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:

1. Die Fläche schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang an.
2. Die zulässige Grundfläche liegt mit weniger als 10.000 Quadratmetern unter der in § 13b Satz 1 formulierten Schwellgrenze, so dass 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 31.12.2022 limitiert.

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

Die Erschließung des Plangebiets soll über eine fortführende Erschließung von West nach Ost bzw. durch das Fortführen des Erdbeerweges durch das besagte Grundstück an den im Osten angrenzenden Blaubeerweg sowie über die Siebenbornstraße erfolgen. Ob die Erschließung als gesichert anzusehen ist, ob Erschließungsanlagen ertüchtigt oder ergänzt werden müssen, soll im Verfahren abschließend geprüft werden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche der Flur 46, Flurstück 3389/6 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. 7 „Am Erbstal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB fristgemäß noch vor dem 31.12.2022 beschließen.

Weitere Hinweise:

Es gilt zu beachten, dass die Lärmproblematik noch nicht abschließend geklärt ist. Dies wird im Zuge des Umweltscopings zwingend erforderlich. Trotz Wegfall formalisierter umweltfachlicher Vorgaben des BauGB (Eingriffsbilanzierung, Umweltbericht) werden in dem betreffenden Verfahren alle Belange des Umweltschutzes vollständig zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen sein. Nachfolgender Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan spiegelt die bisherige Bewertung der Lärmkulisse wider:

„Es wurden Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbaufläche wegen der bestehenden Lärmsituation geäußert. Während der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 14 „Auf dem Gries“ wurde eine Untersuchung zur Lärmproblematik erstellt. Als Ergebnis wurden im Bebauungsplan für die Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Hörseltalbahn flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Damit werden für die Bereiche südlich des Plangebietes die Immissionsrichtwerte gerade eingehalten.

In dem Zusammenhang wurde auch die Bahntrasse mit untersucht. Die Bestandsermittlung zeigt, dass die Werte für das geplante Wohngebiet Erbstal bei 50-60 dB für Tag und Nacht liegen. Diese treten zusätzlich zu dem Lärm vom Gebiet Gries auf. Um die für ein Wohngebiet notwendigen Werte einhalten zu können, müsste laut des Gutachtens ein bepflanzter Erdwall mit einer Höhe von 4 m zur Schallabschirmung errichtet werden. Dies müsste bei der Planung und Umsetzung der neuen Wohnbaufläche erfolgen.“

Weiterhin wird im Zuge des fortschreitenden Erkenntnisprozesses die Vereinbarkeit der beabsichtigten Bauleitplanung im Hinblick auf die allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches (Entwicklung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan) und die Ziele der Raumordnung (Innen- vor Außenentwicklung) zu prüfen sein sowie ein Abgleich mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Eisenach erforderlich werden.

Ebenso sind die gesamtstädtischen Entwicklungsziele des Integrierten Stadtentwicklungs-konzeptes (ISEK), die Monitoringpflichten des Integrierten Klimaschutzkonzeptes (IKSK) und die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie inklusive des begleitenden Handlungsprogramms „Global nachhaltige Kommune“ vor dem Hintergrund eines flächensparenden und nachhaltigen Umgangs mit Grund und

Boden und vor klimatischen Gesichtspunkten im Bearbeitungsprozess zu würdigen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Karte des Geltungsbereiches

Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan