

	Vorlagen-Nr.	
	1100-StR/2022	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1.22.B53

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 53 „Hofferbertaue“ 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:

Vorlagen-Nr.:

Entscheidung erforderlich bis: 31.12.2022 (siehe Begründung)

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. Zur Entwicklung eines Wohngebietes mit Einfamilienhäusern auf den Grundstücken der Gemarkung Eisenach, Flur 94, Flurstück 9574, 9574, 9576, 9577, 9678, 9584, 9585, 9586, 9587, 9588, 9589, 9590, 9591, 9592, 9593, 9594, 9595, 9598, 9599, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614 und 9615 (siehe Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches) wird der Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 53 „Hofferbertaue“ aufgestellt.**
- 2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen.**

II. Begründung:

Die betreffenden Flurstücke 9574, 9574, 9576, 9577, 9678, 9584, 9585, 9586, 9587, 9588, 9589, 9590, 9591, 9592, 9593, 9594, 9595, 9598, 9599, 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614 und 9615 in der Flur 94, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, befinden sich östlich des Stadtgebietes. Die Grundstücke liegen östlich der vorhandenen Bebauung der Amselgasse sowie des Hofferbertplatzes. Das 1,43 ha große Areal soll nach derzeitigen Planungsstand eine Parzellierung für ca. 21 Einfamilienhäuser (Durchschnittsgröße der Grundstücke: 680 m²) ergeben. Die Flurstücke 9576, 9577, 9578, 9594, 9595, 9613, 9614 sowie 9615 sollen nach derzeitigen Planungsüberlegungen als unbebaute Flächen verbleiben.

Das angestrebte Bebauungsplangebiet wird im Norden von einem unbefestigten Weg, abgehend vom Amselweg begrenzt. Die Bundesstraße B 88 ist in nordöstliche und östliche Richtung als abschließende Umgrenzung festzustellen. Südlich werden die zu beplanenden Flurstücke durch die angrenzende Wohnbebauung umschlossen. Der Hofferbertplatz schließt das Gebiet zum Westen hin ab. (siehe Anhang 1 – Karte des Geltungsbereiches) Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das betreffende Areal als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan) Die Flurstücke 9573 und 9597 sind im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Diese Grundstücke sind schon mit einem Wohnhaus bebaut.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Hofferbertaue“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgen, da das Vorhaben den Voraussetzungen des genannten Gesetzes entspricht. Die Fläche kann so durch die Bauleitplanung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

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

1. Als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt eine Arrondierung des Bebauungszusammenhangs (§ 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB).
2. Es wird eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 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, sodass 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.

Das Plangebiet soll im Norden über eine Fortführung als Wendehammer vom Kreuzungsbereich der Trenkelhofer Straße und der Amselgasse erschlossen werden. Vom Hofferbertplatz ist ebenfalls eine Stichstraße mit Wendehammer geplant.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen der Flur 94, Flurstück 9574, 9575, 9576, 9577, 9678, 9584, 9585, 9586, 9587, 9588, 9589, 9590, 9591, 9592, 9593, 9594, 9595 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.

Die Flurstücke 9598, 9599 und 9579 sind Eigentum der Stadt Eisenach. Die restlichen Flurstücke 9603, 9604, 9605, 9606, 9607, 9608, 9609, 9610, 9611, 9612, 9613, 9614 und 9615 sind im privatem Eigentum.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll zur Verfahrenseinleitung zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Hofferbertaue“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB fristgemäß noch vor dem 31.12.2022 beschließen.

Weitere Hinweise:

Bei der Erarbeitung des Bauleitplanverfahrens ist die Thematik der Lärmproblematik hinsichtlich der Nähe zur Bundesstraße B 88 noch nicht abschließend geklärt. Im Rahmen des durchzuführenden Umweltscopings sind die umweltfachlichen Problematiken frühzeitig zu untersuchen.

So 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 Stadtentwicklungskonzeptes und die Prüfpflichten des Integrierten Klimaschutzkonzeptes vor dem Hintergrund eines flächensparenden 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