

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	1099-StR/2022	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

<b>Fachbereich</b>	<b>Fachdienst</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Fachbereich 2	51.1	51.1.22.B52

<b>Betreff</b>
<b>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 52 „Neue-Mühle - Trenkelhofer Straße“ hier: Aufstellungsbeschluss</b>

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>	<b>Sitzungstermin</b>	
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	

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<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			
<b>Summe Haushaltsmittel</b>			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
<b>verfügbare Mittel</b>			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
<b>zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel</b>			

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 dem Grundstück der Gemarkung Eisenach, Flur 94, Flurstück 9781/18 (siehe Anlage 1 - Karte des Geltungsbereiches) wird der Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 52 „Neue Mühle – Trenkelhofer Straße“ aufgestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen.

## II. Begründung:

Das betreffende Flurstück 9781/18, Flur 94, befindet sich östlich des Stadtgebietes. Das Grundstück liegt nördlich der vorhandenen Bebauung der Trenkelhofer Straße. Das 1,24 ha große Gesamtareal soll nach derzeitigen Planungsüberlegungen eine Parzellierung für ca. 18 Einfamilienhäuser (Durchschnittgröße der Grundstücke: 626 m<sup>2</sup>) enthalten.

Das angestrebte Bebauungsplangebiet wird von der Bundesstraße B 19 in nördliche und nordöstliche Richtung umgrenzt. Des Weiteren ist dort auch ein gewerblicher Betrieb (Kolpingwerk) vorzufinden. In Richtung Süden schließt die umliegende Umgebung durch Wohnbebauung ab. Im nordwestlichen und nördlichen Teil fließt die Nesse und begrenzt das vorgesehene Planungsgebiet mit einem Hochwasserschutzgebietes. (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplanes) Die an der Trenkelhofer Straße befindliche Bestandsbebauung wird ebenfalls durch Wohnbebauung geprägt. (siehe Anlage 1 – Karte des Geltungsbereiches)

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das betreffende Areal als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt (siehe Anlage 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan). Das vordere Teilstück des Flurstückes, welches an die Trenkelhofer Straße grenzt, wird im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Mühle – Trenkelhofer Straße“ soll im beschleunigtem Verfahren nach § 13 b BauGB erfolgen, da das Vorhaben die Voraussetzungen der vorgenannten Gesetzesgrundlage erfüllen kann. 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. 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.

Das Plangebiet soll über eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden. Abgehend von der Trenkelhofer Straße in Richtung Norden, würde diese Richtung Osten abknicken und in einen Wendehammer münden.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche der Flur 94, Flurstück 9781/18 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. 52 „Neue Mühle – Trenkelhofer Straße“ 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 Lärm- und Hochwasserschutzproblematik abschließend zu klären. Im Rahmen des unbedingt notwendigen Umweltscopings sind schon frühzeitig auftretende Problematiken zu identifizieren.

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