

	Vorlagen-Nr.	
	1379-StR/2023	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1.13.B45

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

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	18.09.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	19.09.2023	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	26.09.2023	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:

ISEK, FNP

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberes -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 Vorlagen: StR/0105/2019, StR/0182/2020, StR/0353/2021

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. das vorliegende Abwägungsprotokoll über die während des Beteiligungsverfahrens zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit als Abwägungsergebnis gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Anlage 1);
2. das Abwägungsmaterial (Originalstellungnahmen und Anlage 1) zu den Verfahrensunterlagen zu nehmen;
3. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden sowie die Bürger, welche Hinweise und Anregungen gegeben haben, vom Ergebnis der Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in Kenntnis zu setzen.
4. das Abwägungsergebnis in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten;
5. den gemäß Abwägungsergebnis aktualisierten Bebauungsplanentwurf samt überarbeiteter Begründung einschließlich Umweltbericht dem Stadtrat erneut zur Beschlussfassung vorzulegen, um eine neuerliche öffentliche Auslegung zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes gemäß § 4a Absatz 3 BauGB einzuleiten.

II. Begründung:

Die Stadt Eisenach beabsichtigt mittels des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ die Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemarkung Eisenach, Flur 6, Flurstück 371/8. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde durch den Stadtrat am 10.12.2019 beschlossen.

Die betreffende Fläche liegt im westlichen Stadtgebiet, hinter der Wohnbebauung der Zeppelinstraße an der verlängerten Nebestraße. Das Areal wurde ehemals als Gärtnerei genutzt und liegt seit längerem brach. Auf dieser Fläche soll eine Wohnbebauung vorgenommen werden.

Im Flächennutzungsplan ist das betreffende Areal mit F2 – Entwicklung einer Wohnbaufläche – dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt Eisenach: der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ beinhaltet nur einen Teil der Entwicklungsfläche aus dem FNP. Die Finanzierung der Teilbereichsplanung (Übernahme der Planungskosten) ist durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung der an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließenden Fläche geschaffen werden. Das Verfahren wurde daher nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) beschleunigt durchgeführt. Auf Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine gutachterliche Bewertung der schalltechnischen Beeinflussung des Gebietes vorgenommen, da gemäß Aussage des Umweltberichts des Flächennutzungsplanes auf der Fläche tags und

nachts eine Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm zu erwarten waren. Hierbei waren Aussagen zu den einzelnen Lärmquellen Straße, Schienen und Gewerbe zu treffen. Es sind Betrachtungen gemäß DIN 18005 und DIN 4109 unter Einbeziehung des resultierenden Außenschallpegels angestellt und in den Plan würdigend eingestellt worden.

Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist bundesgesetzlich geregelt. In förmlichem Verfahren war jedermann für die Dauer von einem Monat Einsicht in die Planunterlagen zu gewähren und Gelegenheit für Anregungen zu geben. Dem Vorhabenträger wurde nach § 4b BauGB die Aufgabe übertragen, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchzuführen und die Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen in Vorbereitung des Abwägungsprozesses vorzunehmen. Das Beteiligungsverfahren wurde im Zeitraum vom 30.08.2021 bis 15.10.2021 durchgeführt, der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Einsichtnahme beim Fachdienst Stadtentwicklung sowie durch Veröffentlichung im Internet gegeben. Es wurden insgesamt 36 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen sich 25 zurückmeldeten. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden in die Abwägung einbezogen. Dabei sind alle Belange der Betroffenen, die mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar waren, als Abwägungsgegenstand im Sinne des § 2 Absatz 3 BauGB in die Abwägung eingestellt, bewertet und dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung entsprechend berücksichtigt worden.

Zu den eingereichten Stellungnahmen wurde ein Abwägungsvorschlag erarbeitet, über den nun im Stadtrat befunden werden soll. Der Inhalt der eingegangenen Stellungnahmen sowie der jeweilige Abwägungs- bzw. Entscheidungsvorschlag sind der Anlage 1 (Abwägungsprotokoll) zu entnehmen. Im Falle einer mehrheitlichen Beschlussfassung wird das Abwägungsprotokoll zum Abwägungsergebnis.

Als Ergebnis der Abwägung kann festgehalten werden, dass keine Planänderungen notwendig werden und die Hauptziele der Planung weiterverfolgt und umgesetzt werden können. Aufgrund aktueller Rechtsprechung vom Sommer 2023 wird der Plan dennoch erneut mit einem ergänzten Umweltbericht auszulegen sein, darum wird der ergänzte und im Ergebnis der Abwägung aktualisierte Bebauungsplanentwurf dem Stadtrat erneut zur Billigung vorgelegt werden. Das sich anschließende Beteiligungsverfahren soll sich gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB auf die ergänzten Teile des Planentwurfes (Umweltbericht) beschränken.

Das Ergebnis der Abwägung wird den Beteiligten, welche Hinweise und Anregungen gegeben haben, nach Beschluss des Stadtrates gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mitgeteilt.

Die von der 2021 zuständigen Abfall- und Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach empfohlene Bodenfunktionsbewertung soll während der Bauphase erstellt werden. Dabei werden durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des seit 2022 zuständigen Landratsamtes erforderlichenfalls entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Abwägungsprotokoll

Hinweise:

Die Anlage kann im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung eingesehen werden. Die Originalstellungennahmen der Beteiligten liegen dem Büro Stadtrat vor.