	Vorlagen-Nr.	
	0222-StR/2025	

Stadtverwaltung Eisenach
Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1.13.B6.5E

Betreff

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“
hier: Beschluss über den 5. Planentwurf und die erneute Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	24.03.2025	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	26.03.2025	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.04.2025	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:

ISEK, EHZK 2022

Finanzielle Auswirkungen

☐ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Einnahmen Haushaltsstelle:
☒ Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.655000 (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) und 02400.653000 (Pressestelle)

HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung	72.000		72.000
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben	0,00		0,00
+ Deckungsmittel	0,00		0,00
Summe Haushaltsmittel	72.000		72.000
./. gesperrte Mittel	54.000		54.000
./. bereits verausgabte Mittel	6.380		6.380
./. gebundene Mittel	0,00		0,00
verfügbare Mittel	11.620		11.620

./. erforderliche Mittel lt. Beschluss	n. n.		n. n.
zusätzlich erforderliche Mittel /	**0,00**		**0,00**
noch zur Verfügung stehende Mittel	**11.620**		**11.620**

frühere Vorlagen:

Beschlüsse Stadtverordnetenversammlung Nr.: 034/90; 305/92; 522/94; 737/97; 611/2002

Beschlüsse Stadtrat (bis 2010) Nr.: StR/0806/2009; StR/0150/2010;

Vorlagen Stadtrat Nr. (ab 2011): 0257-StR/2011; 0759-StR/2011; 1153-StR/2013; 0419-StR/2015; 0506-StR/2016; 0115-StR/2019; 0674-StR/2021; 1285-StR/2023

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
☒ Ja	Nachhaltigkeits-Check nicht erforderlich (Ausschlussliste 18.01.2023)
☐ Nein	

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. **den 5. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1). Die Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 2) und die Anlage zur Begründung (Bestands- und Konfliktplan; Anlage 3) werden gebilligt.**
2. **Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB soll gemäß § 4a Absatz 3 BauGB zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes durchgeführt werden.**
3. **Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes und die Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen, sind vorzunehmen**.

II. Begründung:

Durch Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 034/90 vom 25.10.1990 wurde das Bebauungsplanverfahren „Vordere Bahnhofstraße" eingeleitet und mit Änderung des Geltungsbereiches 1992 die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt" beschlossen (Beschluss Nr. 305/92). Nach dem Vorentwurf von 1994 erfolgte die erste Entwurfsauslegung 1997. Im Jahre 1998 wurde das Planverfahren storniert, 2002 der Geltungsbereich angepasst. 2007 wurde die Planung auf die Bearbeitung des Teilbebauungsplanes B 6.1 „Tor zur Stadt" reduziert und 2010 das Gesamtplangebiet wieder zusammengeführt. In diesem Zusammenhang wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wiederholt (Vorlage 0257-StR/2010). Das anschließende förmliche Beteiligungsverfahren zum zweiten Planentwurf von 2011 (Vorlage Nr. 0759-StR/2011**)** endete wegen Vorhabenträgerwechsels beim „Tor zur Stadt" mit einem Verzicht auf die Abwägung (Vorlage 1153-StR/2013). Eine Wiederholung erfolgte durch die Auslegung eines dritten Entwurfes 2016 (Vorlage 0419-StR/2015**)**.

Im Ergebnis der Abwägung zum 3. Entwurf ergab sich in einzelnen Teilen des Planes ein Überarbeitungserfordernis des Bebauungsplanes zum Verkehr, zum Immissionsschutz, Arten- und Bodenschutz, zu gestalterischen Aspekten und wegen rechtlich erforderlicher Aktualisierungen. Die Grundzüge der Planung wurden aber nicht berührt. Darum konnte nach dem Abwägungsbeschluss 2016 (Vorlage Nr. 0506-StR/2016) eine Teilplanreife des Planes erklärt werden, auf deren Grundlage das Fachmarktzentrum genehmigt wurde.

2020 lehnte der Stadtrat eine vierte Entwurfsfassung (Vorlage 0115-StR/2019) zunächst ab. 2022 wurde der überarbeitete und in seinem Geltungsbereich korrigierte vierte Entwurf mit allen überarbeiteten Gutachten schließlich zum Beschluss (Vorlage 0674-StR/2021) und zur öffentlichen Auslegung gebracht. In deren Ergebnis machte insbesondere die Höhere Verwaltungsbehörde neuerliche Anpassungserfordernisse zur Gebietskulisse und zur Einzelhandelssteuerung geltend. Aus diesem Grunde wurde der Plan nach Abwägung durch den Stadtrat (Vorlage Nr. 1285-StR/2023) erneut überarbeitet und liegt nach Einarbeitung der angepassten Schalluntersuchung **(Anlage 4)** hiermit zur neuerlichen Beschlussfassung durch den Stadtrat vor.

Der vorgelegte 5. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt" (Vorlage Nr. 0222-StR/2025) berücksichtigt:

- das komplette Abwägungsergebnis zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes aus 2023
- das Ergebnis des überarbeiteten Schallgutachtens 0178_SUBL (Stand: Januar 2025)
- die aktuelle Rechtslage und Rechtsprechung zur Bauleitplanung
- ein aktualisiertes Katasterbild (Stand: Oktober 2023)
- den aktuellen Baubestand und daran redaktionell angepasste Baugrenzen

Das Ergebnis des Artenschutzgutachtens (Stand: Mai 2017) und die Verkehrsbegleitplanung (Stand: Februar 2022) waren nicht abwägungsrelevant und konnten aus dem vierten Planentwurf von 2022 unverändert in die aktuelle Planfassung übernommen werden.

Der Stadtrat soll dem 5. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt" mit integriertem Grünordnungsplan **(Anlage 1**) zustimmen und die Begründung mit dem Umweltbericht (**Anlage 2**) sowie die Anlage zur Begründung (**Anlage 3 -** Bestands- und Konfliktplan) billigen. Dieser Plan unterscheidet sich vom vierten Planentwurf gemäß Abwägung des Stadtrates von 2023 maßgeblich durch:

- geänderte Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zwecks rechtskonformer Steuerung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten gemäß Abwägungsergebnis
- geänderte Gebietsbezeichnungen in den Nutzungsschablonen wegen der Anpassung der Gebietskulisse an das Abwägungsergebnis (ohne Änderung von Bauweise und zulässigem Maß der baulichen Nutzung):
    a. Ausweisung der bisherigen Kerngebiete (MK) als Urbanes Gebiet (MU)
    b. berichtigte Bezeichnung des (eingeschränkten) Gewerbegebietes GEe 1 in GE 1
    c. Vereinheitlichung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 (alt) zu MI 1
    d. Bezeichnung von Mischgebiet MI 3 (alt) als MI 2
    e. Bezeichnung von SO-HL (Handel Lebensmittel) als SO-VM (Verbrauchermarkt)
    f. Bezeichnung von SO-HF (Handel Fachmarkt) als SO-EKZ (Einkaufszentrum)
- der geänderten Gebietskulisse angepasste Festsetzungen zum Immissionsschutz (Übernahme der Ergebnisse des Schallgutachtens 0178_SUBL mit Stand 01/2025)
- veränderte graphische Darstellung der mit Baurecht auf Zeit belegten Bahnanlagen gemäß Forderung der Deutschen Bahn und konkretisierende Textfestsetzung dazu entsprechend Abwägungsergebnis

sowie

- ergänzende Hinweise
- aktualisierte Planungsgrundlagen und Verfahrensvermerke.

Alle rechtsrelevanten Änderungen sind in den textlichen Festsetzungen farblich hervorgehoben. Auf der Planzeichnung wurden neben den unter Buchstabe a-f vorgenannten Gebietsanpassungen (→ Nutzungsschablonen) nur redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf (Anlagen 1-3) sollen zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer eines Monates öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung und die Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen, sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Mit den umweltbezogenen Informationen wird auch das aktualisierte Schallgutachten zum Bebauungsplan zu jedermanns Einsichtnahme vorgehalten werden.

Bürger, die sich im Auslegungsverfahren zum letzten Entwurf durch schriftliche Anregungen beteiligt haben, werden angeschrieben und über den neuerlichen Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung informiert, sodass sie sich erneut zur Planung äußern können.

Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die geänderte Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2 und 3 BauGB erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Absatz 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen der Planung erfolgen. In der Bekanntmachung ist insoweit darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Mit der Aufforderung zur Stellungnahme wird von der Verwaltung zeitgleich sichergestellt, dass allen Beteiligten gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB das Abwägungsergebnis des Stadtrates von 2023 (Beschluss Nr. StR/0659/2023) mitgeteilt wird.

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Bebauungsplan – Planzeichnung (Teil A) und Textliche Festsetzungen (Teil B)
Anlage 2 - Begründung mit Umweltbericht
Anlage 3 - Anlage zur Begründung (Bestands- und Konfliktplan)
Anlage 4 –Schallgutachten 0178_SUBL (Stand: 01/2025)