	Vorlagen-Nr.	
	0447-StR/2025	

Stadtverwaltung Eisenach
Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 3	51	51.13.B6.S

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ hier: Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	03.11.2025	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	04.11.2025	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	12.11.2025	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:
ISEK, EHZK 2022

Finanzielle Auswirkungen			
☒ keine haushaltsmäßige Berührung ☐ Einnahmen Haushaltsstelle: ☐ Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -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:
1153-StR/2013 (StR/0758/2013)
0035-StR/2014 (StR/0069/2014)
0260-StR/2015 (StR/0188/2015)
0419-StR/2015 (StR/0332/2016)
0506-StR/2016 (StR/0375/2016)
0115-StR/2019 (StR/0181/2020)
0674-StR/2021 (StR/0473/2022)
1285-StR/2023 (StR/0659/2023)
0222-StR/2025 (StR/0130/2025)
0395-StR/2025 (StR/0197/2025)

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

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. **die Bestätigung seiner Abwägungsentscheidungen zum 3. Planauslegungsverfahren (StR/0375/2016), zum 4. Planauslegungsverfahren (StR/0659/2023) und zum 5. Planauslegungsverfahren (StR/0197/2025) im Sinne einer Gesamtabwägung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gemäß § 214 Absatz 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB);**
2. **den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ (Anlage 1, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und den textlichen Festsetzungen -Teil B-) als Satzung der Stadt Eisenach gemäß § 10 Absatz 1 BauGB;**
3. **die Billigung der Begründung mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan (Anlagen 2 und 2.1);**
4. **die Vorlage der Satzungsunterlagen bei der Rechtsaufsichtbehörde gemäß § 21 Absatz 3 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO);**
5. **die Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Absatz 3 BauGB.**

II. Begründung:

Bereits am 25.10.1990 beschloss das Eisenacher Stadtparlament die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ (damals B6 „Vordere Bahnhofstraße“), dessen Plansatzung hier zur Beschlussvorlage kommt. Am 22.09.2025 wurde mit dem Landesverwaltungsamt Thüringen abgestimmt, welche Verfahrensbestandteile der Jahrzehnte währenden Bauleitplanung zum Nachweis eines den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Planverfahrens nach Satzungsbeschluss zur kommunalaufsichtsrechtlichen Würdigung vorzulegen sind. Hierbei wird insbesondere eine hinreichende Beteiligungsmöglichkeit von Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu dokumentieren sein.

Seit 2016 wurden drei Beteiligungsverfahren durchgeführt, die in der Summe den Anforderungen an ein rechtskonformes Bebauungsplanverfahren genügen. Nach § 214 Absatz 3 Satz 1 BauGB ist für die Abwägung (des Stadtrates) die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend. Daher ist mit dem vorliegenden Satzungsbeschluss auch die Gesamtabwägung des Beteiligungsergebnisses zu beschließen.

Der Ablauf des maßgeblichen Bebauungsplanverfahrens stellt sich hinsichtlich der Mitwirkung des Stadtrates der Stadt Eisenach wie folgt dar:

- Vorlage 1153-StR/2013 Beschluss vom 05.06.2013 (StR/0758/2013)
  Wiederaufnahme des Planverfahrens
- Vorlage 0035-StR/2014 Beschluss vom 23.09.2014 (StR/0069/2014)
  Bestätigung der Ergebnisse der Ideenwerkstatt „Tor zur Stadt“
- Vorlage 0260-StR/2015 Beschluss vom 28.04.2015 (StR/0188/2015)
  Billigung des Investitionskonzeptes der May-Gruppe
- Vorlage 0419-StR/2015 Beschluss vom 25.01.2016 (StR/0332/2016)
  Änderung Geltungsbereich, Billigungs- und Auslegungsbeschluss 3. Entwurf
- Vorlage 0506-StR/2016 Beschluss vom 10.05.2016 (StR/0375/2016)
  Abwägungsbeschluss 3. Entwurf
- Vorlage 0115-StR/2019 Beschluss vom (StR/0181/2020)
  Ablehnung der Billigung des 4. Entwurfes
- Vorlage 0674-StR/2021 Beschluss vom 04.04.2022 (StR/0473/2022)
  Änderung Geltungsbereich, Billigungs- und Auslegungsbeschluss 4. Entwurf
- Vorlage 1285-StR/2023 Beschluss vom 05.07.2023 (StR/0659/2023)
  Abwägungsbeschluss 4. Entwurf
- Vorlage 0222-StR/2025 Beschluss vom 01.04.2025 (StR/0130/2025)
  Billigungs- und Auslegungsbeschluss 5. Entwurf
- Vorlage 0395-StR/2025 Beschluss vom 01.10.2025 (StR/0197/2025)
  Abwägungsbeschluss 5. Entwurf

Das verfahrenskonforme Gesamtabwägungsergebnis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses besteht folglich aus der Summe der Abwägungsergebnisse der Beschlüsse StR/0375/2016 (Anlage 3), StR/0659/2023 (Anlage 4) und StR/0197/2025 (Anlage 5) und ist dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Die Ergebnisse der letzten Abwägung des Stadtrates vom 01.10.2025 zum 5. Planentwurf hatten keine relevanten planändernden Auswirkungen mehr, so dass auf deren Grundlage der Satzungsplan gefertigt und die Begründung mit Umweltbericht finalisiert werden konnten. Die maßgeblichen Planungsbestandteile werden hiermit zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit der Beschlussfassung der Satzung zum Bebauungsplan (Stand: Oktober 2025) wird die Grundlage für eine mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmende städtebauliche Fortentwicklung im Plangebiet geschaffen. Insbesondere das Fachmarktzentrum „Tor zur Stadt“ erhält mit dem Bebauungsplan seine bauplanungsrechtliche Grundlage. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte im qualifizierten Vollverfahren. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Die Begründung mit Umweltbericht (Stand: Oktober 2025) soll neben dem Beschluss der Bebauungsplansatzung vom Stadtrat gebilligt werden. Nach Satzungsbeschluss erfolgen die kommunalaufsichtsrechtliche Würdigung, die Ausfertigung der Satzung, die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 BauGB und schlussendlich die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gemäß § 10 Absatz 3 Satz 1 BauGB.

In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Eisenach eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wird von der Verwaltung auch eine allgemeinverständliche zusammenfassende Erklärung bereitgehalten, die es der Öffentlichkeit hinsichtlich eines besseren Planverständnisses erleichtern soll, die Planinhalte zu lesen.

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:	Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Testfestsetzungen)
Anlage 2:	Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
Anlage 2.1:	Anlage zur Begründung mit Umweltbericht: Bestands- und Konfliktplan Grünordnung
Anlage 3:	Abwägungsergebnis zum 3. Planentwurf
Anlage 4:	Abwägungsergebnis zum 4. Planentwurf
Anlage 5:	Abwägungsergebnis zum 5. Planentwurf