

| | | |
|--|----------------------|--|
| | Vorlagen-Nr. | |
| | 0290-StR/2010 | |

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

| Dezernat | Amt | Aktenzeichen |
|--------------|-------|---------------------------|
| Dezernat III | 61.23 | 65/B5- 2.E/Offenlegung |

| Betreff |
|---|
| <p>Bebauungsplan B 5 "Ehemaliges Kasernengelände" der Stadt Eisenach Beschluss über den 2. Entwurf und dessen Offenlegung/Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange</p> |

| Beratungsfolge | Sitzung | Sitzungstermin | |
|---|---------|----------------|--|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus | N | 17.06.2010 | |
| Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss | Ö | 22.06.2010 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | Ö | 23.06.2010 | |
| Stadtrat der Stadt Eisenach | Ö | 25.06.2010 | |

| Finanzielle Auswirkungen | | | |
|---|--|---|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung | | <input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen | Haushaltsstelle: 61000/000.17100 |
| <input checked="" type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle: 02400.65300 | | <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben | Haushaltsstelle: 61000/000.65500 |
| HH-Mittel | Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR- | Haushaltausgabereist -EUR- | insgesamt -EUR- |
| HH/JR | | | |
| Inanspruchnahme | | | |
| ./.. verausgabt | | | |
| ./.. vorgemerkt | | | |
| | 10.000,00 | | |
| = verfügbar | | | |
| Frühere Beschlüsse | | | |
| Beschluss-Nr.: 029/90 | Beschluss-Nr.: 0099/2004 | Beschluss-Nr.: 0267/2005 | Beschluss-Nr.: |

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. den 2. Entwurf zum Bebauungsplan B5 "Ehemaliges Kasernengelände" mit geändertem Geltungsbereich, bestehend aus dem Planentwurf und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zu billigen;
2. die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 2 ; 4 BauGB;
3. die Bekanntmachung der Auslegung.

Begründung:

zu 1./ 2.) Der zur Beschlussfassung vorliegende 2. Entwurf zum Bebauungsplan schließt verfahrensrechtlich an den 1. Entwurf (Beschlussfassung am 16.12.2004/Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange vom 29.03.2005 bis 03.05.2005) sowie den Abwägungsbeschluss vom 18.11.2005 an.

Erforderlichkeit einer Fortführung des Planverfahrens/der Erstellung eines 2. Entwurfes

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht gesichert werden kann. Zwar ist das Plangebiet bauplanungsrechtlich dem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" der Stadt Eisenach zuordenbar und somit grundsätzlich bebaubar, die angestrebte ganzheitliche Entwicklung des Gesamtgebietes kann jedoch auf der bestehenden bauplanungsrechtlichen Grundlage (unbeplanter Innenbereich/§ 34 BauGB) nicht gesichert werden. Eine Bebauung in der angestrebten Dimension und Nutzungsstruktur bedarf deshalb einer verbindlich gesicherten Planung.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis war weiterhin erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen und
- dass weitere wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen bewältigt werden müssen.

Der 2. Entwurf wurde in Folge

- der Abwägung zum 1. Entwurf,
- in Anpassung an die umfassende Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) bezüglich der komplexen Untersuchung, Begutachtung, Wertung und Darstellung der umweltrelevanten Belange in ihren vielschichtigen Wechselwirkungen (Erstellung eines Umweltberichtes),
- der notwendigen Einarbeitung der Ergebnisse der 4 beauftragten Gutachten:
 - a) Aktualisierte Schallimmissionsprognose (geänderte Rahmenbedingungen durch Verlagerung der BAB 4→ Verkehrszählung erforderlich),
 - b) Landschaftsplanerisches Gutachten/ Grünordnungsplanung,
 - c) Faunistisches Gutachten,
 - d) Fledermaus- Gutachten sowie
- in Anpassung an die teilweise geänderten städtebaulichen Erfordernisse und Ziele umfassend geändert.

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Behördenbeteiligung (im Jahr 2004) wurde im Ergebnis der durchgeführten Abwägung der zum ersten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen sowie insbesondere unter Berücksichtigung der in diesem

Zeitraum stattgefundenen bundesrechtlichen (Bauplanungsrecht), wirtschaftlichen und stadtpolitischen Entwicklungen deutlich, das die Inhalte des Planentwurfs nicht mehr den städtebaulichen Zielen und Erfordernissen der Stadtentwicklung entsprechen und es wurde erforderlich, den Planentwurf zu ändern. Wesentliche Grundsatzelemente der Planänderung sind:

- Reduzierung des Geltungsbereiches auf den aktuell städtebaulich erforderlichen Umfang
- Verzicht auf die geplante Festsetzung von (neuen) Wohngebieten auf Grund fehlender städtebaulicher Erfordernisse
- Aktualisierung der Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes (Lärmschutz) im Planverfahren
- bauplanungsrechtliche Neustrukturierung und Aktualisierung einzelner geplanter Gebietsfestsetzungen
- Reduzierung geplanter innergebietlicher Verkehrsflächenfestsetzungen
- Umstellung und Anpassung des gesamten Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung auf aktuelles Recht.

Änderung des Geltungsbereiches mit der öffentlichen Auslegung des (zweiten) Entwurfs

Im Rahmen der Überarbeitung des bisherigen Entwurfs des Bebauungsplans ergab sich unter Berücksichtigung der angestrebten Planziele und der örtlichen Gegebenheiten die Erforderlichkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplans weiter zu reduzieren. Diese Reduzierungen beziehen sich auf folgende Teilbereiche:

Nordosten: Auf Grund der in den zurückliegenden Jahren bereits erfolgten baulichen Maßnahmen im Bereich Stregdaer Allee/Ecke "An der Feuerwache" und der Errichtung des Parkplatzes im Zusammenhang mit dem Abriss des Heizhauses besteht unter Berücksichtigung der sich veränderten Grundsatzüberlegungen zur Erschließung des Plangebietes im Inneren für diesen Bereich kein Planerfordernis mehr, so dass der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich auf die Grundstücksgrenze der bestehenden gewerblichen Nutzung (Betonteilefertigung) zurück gesetzt wurde.

Nordwesten: Im Zuge der Überarbeitung der grundsätzlichen Planinhalte konnte das städtebauliche Erfordernis für die verbindliche Sicherung der im nordwestlichen Teil liegenden Zuwegung/Zufahrt zu den Garagen nicht weiter aufrecht erhalten werden, so dass die bisherige Festsetzungsüberlegung "Verkehrsberuhigter Bereich" aufgegeben wurde. Insofern wurde der Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat nach den oben beschriebenen Korrekturen eine Flächengröße von ca. 39,16 ha.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Eine Auflistung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke erfolgt in der Anlage 1 zur Begründung.

Generelle Zielvorstellung des Plans

Ungeachtet der aktualisierten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt besteht die generelle Zielvorstellung des Plans auch weiterhin darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Gebietes zu schaffen, welches "stadtbedienende" Funktionen wahrnehmen kann und der Ansiedlung von solchen Nutzungen dient, die die inhaltlichen Ziele der ursprünglichen Planaufstellung umzusetzen helfen und zur Vitalisierung des Gesamtgebietes beitragen. Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindliche Grundlage für die vollständige und planmäßige Umstrukturierung und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung eines historisch prägenden Stadtteilgebietes herstellen, in deren Ergebnis sowohl die privaten Belange als auch die bestehenden

öffentlichen Belange ihren entsprechenden Niederschlag finden. Zur Umsetzung dieser generellen Zielvorstellung sind folgende grundsätzlichen Festsetzungen geplant:

- Festsetzung eines Mischgebietes für ein bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemischt genutztes Teilgebiet im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße.
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen zur Sicherung und Entwicklung bereits bestehender derartiger Nutzungen und zur Schaffung zusätzlicher möglicher Entwicklungspotentiale.
- Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Gewerbegebiet, dessen Nutzung analog der gewerblich geprägten Teile von Mischgebieten eingeschränkt werden soll.
- Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche im Norden des Plangebietes.
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Verkehrserschließung des Plangebietes und zu dessen Anbindung an das Stadtgebiet.

Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan soll

- die künftige Art der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt werden. Diese Festsetzungen sollen die Umsetzung der generellen Zielvorstellung des Plans sichern. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt:
 - im südöstlichen Teil des Plangebietes (entlang der Ernst-Thälmann-Straße) Mischgebietsnutzungen festzusetzen den überwiegenden Teil der Grundstücke als Gewerbegebiet festzusetzen, dessen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden sollen,
 - eine Teilfläche als "normales" Gewerbegebiet festzusetzen,
 - ein Sondergebiet "Autohandel" zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbeortes auszuweisen und
 - zwei bereits bestehende Nutzungen (Betonteilefertigung/Beton- und Mörtelmischanlage: entlang der Stregdaer Allee) gesondert zu sichern.

Weiterhin ist es beabsichtigt:

- im zentralen Teil des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf festzusetzen,
- die Entwicklungsmöglichkeit der bereits im nördlichen Teil des Plangebietes bestehende Frei- und Grünfläche durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zu sichern,
- Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes und zu dessen Anbindung an das Stadtgebiet festzusetzen (einschließlich der Planung von Nord-Süd-Querungen),
- das Maß der künftigen baulichen Nutzung der Grundstücke und deren überbaubarer Grundstücksflächen zur Qualifizierung der Planung festzusetzen,
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung zu treffen,
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen und
- Textfestsetzungen vorzunehmen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen und konkretisieren sollen.

Finanzierung

Der 2. Entwurf sowie die Erstellung aller Gutachten wurden durch Fördermittel des Landes Thüringen in Höhe einer 50 %-igen Bezuschussung finanziell unterstützt.

Der Bereitstellungszeitraum läuft nach erfolgter mehrfacher Verlängerung zum 31.12.2010 aus.

Es ist vorgesehen, nach erfolgter Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sowie der notwendigen Abwägung, den Satzungsplan unter Verwendung einer Restförderung zu erstellen. Eine Entscheidung darüber kann jedoch erst nach Sichtung der eingegangenen

Anregungen und der Abwägung erfolgen.

zu 3.) Die Auslegung der 2. Entwurfes mit der dazugehörigen Begründung/Umweltbericht muss ortsüblich bekannt gemacht werden.

Die Planunterlagen werden in der Abt. Stadtentwicklung offengelegt. Eine fachkundige Erläuterung und die Einsichtnahme in das Auslegungsmaterial sind dort für jedermann möglich.

gez. Matthias Doht
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Übersichtsplan- Geltungsbereich

Anlage 2: 2. Entwurf des Bebauungsplanes (Planteil A- Planzeichnung
Planteil B- textliche Festsetzungen)

Anlage 3: Begründung/ Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

Hinweis: Die gesamten Planungsunterlagen können im Internet unter www.eisenach.de
Bereich Bürgerservice, Menüpunkt Politik/ Stadtrat, Unterpunkt Ratsinfo sowie im

Amt
für Stadtentwicklung eingesehen werden.