

	Vorlagen-Nr.	
	0378-StR/2010	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	65.3/65.19/B 36

Betreff

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 36 "Östliche Karl- Marx- Straße"
Hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	N	19.08.2010	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Ö	24.08.2010	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	25.08.2010	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	27.08.2010	

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:		
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 02400.65300		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-

HH/JR

Inanspruchnahme

./ . verausgabt

./ . vorgemerkt

= verfügbar

Frühere Beschlüsse

Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:
----------------	----------------	----------------	----------------

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 36 "Östliche Karl-Marx-Straße" gemäß § 2 Abs.1 BauGB mit dem Ziel der bauplanungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit von nebeneinander verträglichen gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören unter Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Geltungsbereich (Anlage) des Bebauungsplanes.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

II. Begründung:

Das betreffende Gebiet der östlichen Karl- Marx- Straße hat eine zentrumsnahe und von der Fußgängerzone fußläufig gut erreichbare Lage und dient momentan hauptsächlich dem ruhendem Verkehr. Für den Bereich wurde bereits 1997 ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Das damalige Ziel der Bauleitplanung bestand in der Standortsicherung für öffentliche und private Parkieranlagen in dem Bereich sowie in einer bauplanungsrechtlichen Regelung der Zulässigkeit von gewerblichen Begleitnutzungen. Dem vorhandenen und prognostizierten Bedarf an öffentlichem Parkraum wurde zwischenzeitlich mit Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes und Beschluss des Parkraumkonzeptes der Stadt Eisenach mit geänderten Standortprämissen Rechnung getragen und mit der Fertigstellung des 2. Parkhauses (Hinter der Mauer/ Wydenbrugkstraße) bereits teilweise entsprochen, sodass im Bereich Karl- Marx- Straße keine öffentlichen Parkierungseinrichtungen mehr angedacht sind. Daraus resultierte auch der Entschluss zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens im Jahre 2005. Nunmehr sollen für das Gebiet geänderte, aktuelle Entwicklungsvorstellungen untersucht werden.

Das Plangebiet (Anlage) wird - wie zeichnerisch in der Anlage dargestellt - begrenzt von

- der Karl-Marx-Straße im Süden (inklusive Straße)
- dem Bahndamm im Norden
- der Wilhelm- Rinkens- Straße im Westen (inklusive Straße)
- der Clemdastraße im Osten

Das von der zukünftigen Planung berührte Areal weist keine bauliche Nutzungen auf, die eine Vorprägung im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB aufweisen. Es ist baulich- räumlich und hinsichtlich der Funktionsverteilung im Gebiet als städtebaulich wenig geordnet zu charakterisieren und kann entsprechend dieser Charakteristik keinem der Baugebiete der BauNVO zugeordnet werden. Somit stellt es sich als sogenannte Gemengelage dar. Das Nebeneinander von eng gefasster Wohnbebauung im Westen, langgestrecktem Hotel- und Gaststättenobjekt und einer Gedenkstätte im Süden sowie größeren Baulücken (verschiedene Parkplatzanlagen - gewerbliche Begleitnutzungen) im Plangebiet selbst lässt keine einheitliche Struktur erkennen und erzeugt bodenrechtliche Spannungen. Durch bereits aufgegebene und nicht nachgenutzte ehemalige Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe besteht auch die Gefahr, dass das Gebiet zunehmend verfällt. Dem vorliegenden städtebaulichen Missstand soll durch Festsetzung von bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet - auch unter wirtschaftlich vertretbaren Aspekten - entgegen gesteuert werden, um eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen und letztlich eine Aufwertung für das gesamte Gebiet zu erzielen.

Durch das Mittel der Bauleitplanung sollen folgende städtebauliche Schwerpunkte untersucht werden:

- die strukturelle Neuordnung von möglichen Bauflächen;
- die Art der baulichen Nutzung durch:
 - die Festsetzung von neben- und untereinander verträglichen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 1 und 2 BauNVO mit der

Möglichkeit der Unterteilung nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in überwiegend gewerblich genutzte Bereiche und Teile, die auch dem Wohnen dienen können (z.B. der Bahn abgewandte Südseite);

- Klärung der Altlasten- und Immissionsproblematik (Bahn, Straße, Gewerbelärm) auch im Hinblick auf benachbarte Wohnnutzungen (Hotel im Süden, Wohnbebauung im Westen);
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Handelseinrichtungen, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach im Sinne von § 9 Absatz 2a BauGB erwarten lassen;
- die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, auch hinsichtlich der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie der Bahnanlage durch lage- und höhenmäßige Einordnung von Baufeldern;
- die Aufwertung des Gebietes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgt auf der zu beplanenden Fläche kein Eingriff, so dass ohne Verpflichtung zu einer Ausgleichsplanung eine integrierte Grünordnungsplanung die Berücksichtigung ökologischer Belange der Bauleitplanung gewährleisten kann.

Die Bauleitplanung garantiert eine geordnete städtebauliche Entwicklung und einen Interessenabgleich zwischen baulichen, verkehrlichen, umweltfachlichen und wirtschaftlichen mit den sonstigen öffentlichen Belangen sowie die Vermeidung bzw. die Erhöhung von bodenrechtlichen Spannungen.

Es ist im Ergebnis der Grundlagenermittlung festzustellen, ob die Bearbeitung des qualifizierten Bebauungsplanes (gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) im Normalverfahren oder im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden soll. Voraussetzung für Letzteres ist, wenn sich aufgrund einer überschläglichen Prüfung die Einschätzung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das Verfahren bringt verschiedene Erleichterungen mit sich, wie z. B. die Möglichkeit des Verzichts auf eine Umweltprüfung, einen Umweltbericht sowie auf die Zusammenfassende Erklärung.

Das Bebauungsplanverfahren kann im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Nach dem Entwurf zum Flächennutzungsplan vom Mai 2010 liegt das betreffende Gebiet in einer gemischten Baufläche.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll zur Sicherung der genannten Ziele die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 für den Bereich "Östliche Karl- Marx- Straße" beschließen sowie die Verwaltung mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beauftragen.

gez. Matthias Dohr
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Karte des Geltungsbereiches