

Eingang Büro Stadtrat	Vorlagen-Nr. Stadtrats-Sitzung	TOP Stadtratssitzung
07.01.2009	885-53/2009	10 öT

Stadtverwaltung Eisenach

- Beschlussvorlage
 Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
III	65	65.3.B8.A

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 8 „Gaswerkgelände“ hier: Aufstellungsbeschluss

vom Fachamt auszufüllen			vom Büro Stadtrat auszufüllen					
Beratungsfolge (Zutreffendes ankreuzen)	Sitzung		Sitzungstermin	TOP	Abstimmungsergebnis			Beschluss Nr.
	öff.	nichtöff.			ja	nein	Enthalt.	
<input checked="" type="checkbox"/> Beigeordnetensitzung								
<input type="checkbox"/> Ortsteilrat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	14.01.2009	4nöt	8	0	0	
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Familie, Jugend, Soziales und Gesundheitswesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Ausschuss für Bildung, Schule und Sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> Jugendhilfeausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20.01.2009	7 öT	7	1	1	
<input checked="" type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21.01.2009	9 öT	5	0	2	
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtrat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23.01.2009	10öt	16	14	0	0745/09

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung		<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:	
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.65500	
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.: 046/90	Beschluss-Nr.: 447/96	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

I. Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus empfiehlt;
der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt;
der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt;
der Stadtrat beschließt

die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 8 „Gaswerkgelände“ gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) innerhalb des in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereiches.

II. Begründung

Bereits am 29. November 1990 wurde erstmalig ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 8 „Gaswerkgelände“ gefasst. Nach der Erstellung eines entsprechenden Rahmenplanes 1992 und der Auslegung eines Vorentwurfes im Sommer 1993 wurde das Verfahren am 28. Juni 1996 durch Beschluss des Stadtrates eingestellt. Die Einstellung des Verfahrens wurde am 20. Dezember 2005 öffentlich bekannt gemacht.

Maßgeblicher Grund für die Einstellung des Verfahrens war, dass sich eine konfliktfreie Bebauungsplanung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Areals seinerzeit als nicht realisierbar darstellte.

Die Altlastensituation zeigte eine solche Komplexität, dass die daraus abzuleitenden Nutzungseinschränkungen keine sinnvolle Bodennutzung erlaubten. Die Anstrengungen zur Altlastenfreistellung des Geländes scheiterten. Die Entwicklungsvorstellungen der Stadt Eisenach waren somit im Rahmen einer finanzierbaren Lösung mittels Bebauungsplanung nicht umsetzbar. Parallel scheiterten Aquisitionssversuche von Projektentwicklern (z. B. ESW). Seit 1996 haben zwar weitergehende Planungsüberlegungen der LEG stattgefunden, allerdings auch hier ohne Erfolg.

Nunmehr soll das Planverfahren wieder aufgegriffen werden. Zunächst soll geprüft werden, ob durch eine vorzeitige Bebauungsplanung für den Teilbereich „Bürgersolarpark“ (B 8.1) eine höhere Rechtssicherheit für die Einspeisebedingungen gemäß § 11 EEG geschaffen werden kann.

Des Weiteren wird für den übrigen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes (B 8.2) in einem Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanung für die Stadt Eisenach die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine gewerbliche Baulandentwicklung (Gewerbegebiete gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) und die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen (Erschließungsanlagen gemäß § 125 BauGB) gelegt werden. Dabei ist im Verlauf des Planverfahrens zu entscheiden, inwieweit die zutreffenden Nutzungen im Interesse einer vereinfachenden Konfliktbewältigung - insbesondere hinsichtlich der Altlastensituation – als Zwischennutzung angesehen werden können und daher die Schaffung von Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB) in Betracht kommt. Entsprechende Folgenutzungen sind in diesem Fall allerdings dennoch anzugeben. Erkennbare Alternativen zur gewerblichen Entwicklung der Brachflächen (Wohnen, Industrie, Grünflächen) bestehen wegen der spezifischen Rahmenbedingungen nicht.

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Norden von der Gaswerkstraße
- im Osten von der Straße „Am Wiesengrund“
- im Süden von der Siebenbornstraße
- im Westen vom Blaubeerweg.

Der Geltungsbereich ist derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Auf Grund der städtebaulichen Missstände auf der abbruchreifen Gewerbebrache ist ein Planungserfordernis zur baulich- räumlichen Ordnung und nachhaltigen Entwicklung des Areals dringend gegeben.

Im Ergebnis der Grundlagenermittlung ist festzustellen, welche Verfahrensform für die Aufstellung des Bebauungsplanes geeignet ist.

Planungsschwerpunkte werden neben der lagemäßigen Einordnung der gewerblichen Bauflächen die Benennung zulässiger Nutzungsprofile innerhalb der Baufelder sowie die Klärung der entsprechenden Erschließungsbedingungen sein. In diesem Zusammenhang werden umfängliche umweltfachliche Fragestellungen im Hinblick auf Nutzungskonflikte in (planerische Konfliktbewältigung) und außerhalb (Nachbarschutz) des Geltungsbereiches zu beantworten sein.

Folgende grundlegende Parameter sollen mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete (GE bzw. GEe gemäß § 8 BauNVO), ggf. Sonderbauflächen (SO gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Maß der baulichen Nutzung:
 - GRZ/ GFZ/ (BMZ)
 - Zulässige Geschossigkeit als Mindest- und/ oder Höchstmaß
 - Zulässige Gebäudehöhen
- Bauweise: offene Bauweise, ggf. abweichende Bauweise gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen und Baulinien
- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Baugestaltung, Werbung)
- Umweltbericht

Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen auch die Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bedarfsfalle bauliche Vorhaben durch Zurückstellung oder Erlass einer Veränderungssperre in ihrer Zulässigkeit zu beschränken, soweit sie den zu erwartenden künftigen Planinhalten zuwider laufen.

Soweit keine abweichenden Regelungen getroffen werden, sind die erforderlichen Haushaltsmittel für die Bebauungsplanung sowie für die umweltfachliche Begleitplanung und Begutachtung in den Verwaltungshaushalt 2010 einzustellen.

Oberbürgermeister

Dezernentin für Bau, Umwelt und Verkehr

Anlagen und Verteiler

Anlage 01 – Plan des Geltungsbereiches (alle Stadträte)