

<b>Eingang Büro Stadtrat</b>	<b>Vorlagen-Nr. Stadtrats-Sitzung</b>	<b>TOP Stadtratssitzung</b>
	380-19/2006	16 ö.T.

## Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage

Berichtsvorlage

<b>Dezernat</b>	<b>Amt</b>	<b>Aktenzeichen</b>
III	65	65.3/B23.2

<b>Betreff</b>
Bebauungsplan Nr. 23.2 der Stadt Eisenach „Predigerhöhe- Blaue Linie Südwest“ <b>Hier: Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf und Satzungsbeschluss</b>

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			08.02.06	9				022106
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat	<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"/>	15.02.06	9	4	0	3	
<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 type="checkbox"/> Werkausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> Bau-, Verkehrs- und Umweltaus- schuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21.02.06	10	5	1	3	
<input checked="" type="checkbox"/> Haupt- und Finanzausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22.02.06	19	1	2	4	
<input checked="" type="checkbox"/> Stadtrat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24.02.06	16	17	15	0	0324106

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<input type="checkbox"/> keine haushaltmäßige Berührung		<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:	
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle: 02400.65.300		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.65500	
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jah- res (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberes -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <b>Inanspruchnahme</b> ./ verausgabt ./ vorgemerkt			105.800
<b>= verfügbar</b>			
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Beschluss-Nr.: 303/92 (Mag) Beschluss-Nr.: 1320/99		Beschluss-Nr.: 0223/2005 Beschluss-Nr.: 0224/2005	

## 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,

1. das Abwägungsprotokoll als Abwägungsergebnis. Die Unterlagen werden als verbindlicher Bestandteil des Planverfahrens zur Verfahrensakte genommen. **(Anlage 1)**
2. die Bezeichnung des Bebauungsplanes „Predigerhöhe“ durch den Zusatz „– Blaue Linie Südwest“ zu ergänzen.
3. die Einbringung und Beschlussfassung der Satzung entsprechend § 15 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates gemeinsam durchzuführen.
4. den Bebauungsplan B 23.2 der Stadt Eisenach für das Wohn- und Sondergebiet „Predigerhöhe- Blaue Linie Südwest“ als Teilbebauungsplan aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 23. „Südstadt“, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B - Textfestsetzungen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. **(Anlage 2)**
5. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt. **(Anlage 3)**

## II. Begründung

zu 1.)

Der Stadtrat beschloss am 09.09.05 den Entwurf zum Bebauungsplan sowie dessen Offenlegung. Während der vom 04.10.05 bis 08.11.05 durchgeführten Planoffenlage erfolgte die Bürger- und Trägerbeteiligung.

Durch die Bürger wurden im Rahmen des Offenlegungsverfahrens Anregungen geäußert, denen nach Prüfung und Wichtung nicht entsprochen werden konnte. Eine Anregung bezog sich auf die Einbeziehung eines einzelnes Außenbereichsgrundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die tatsächlichen und örtlichen Gegebenheiten ermöglichen jedoch wegen fehlender Zugehörigkeit des Grundstückes am Bebauungszusammenhang keine bauleitplanerische Auseinandersetzung mit diesem. Eine weitere Willensbekundung war die Änderung von nicht bebaubaren Flächen (Grünflächen) in Bauflächen. Die Festsetzung bzw. die Darstellung der betreffenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile des beplanten Bereiches als „Grünfläche“ (also nicht bebaubar) entsprechen jedoch der Typik des Villengebietes, bei der eine engere Bebauung durch weiträumige Landschaftgärten unterbrochen wird und werden soll.

Die Träger öffentlicher Belange wurden einzeln angeschrieben und um ihre Stellungnahme gebeten. Nach Eingang der Stellungnahmen wurden die vorgebrachten Inhalte insoweit berücksichtigt, als sie planungsrechtlich relevant waren. Die wenigen im Planteil A und B notwendigen darstellerischen Änderungen bzw. Ergänzungen von Hinweisen und Erläuterungen berühren die Grundzüge der Bauleitplanung nicht. Aus diesem Grund kann von der nochmaligen Offenlegung des Planes abgesehen werden.

In der Satzung zum Bebauungsplan wurden gegenüber dem Entwurf folgende Änderungen vorgenommen:

- Bebauungsplan: Aufbringen der Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen
- Teil A: Plan / Legende: Korrektur bzw. Streichung einzelner erläuternder Planzeichen nach Planzeichenverordnung
- Teil B: Textliche Festsetzungen/ A- planungsrechtliche Textfestsetzung:
  - Maß der baulichen Nutzung: Bezugshöhe *als festgelegte Geländeoberfläche* festgesetzt
- Teil B: Textliche Festsetzungen/ B- Hinweise auf im Plangebiet anzuwendendes Recht:
  - Einfügen des Punktes 1.5 – *Naturschutz* und des Punktes 7- *Bauen in Waldnähe*

Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet, in der Gliederung geändert sowie *durch Einfügungen* mehrerer ergänzender Textpassagen unter *Punkt 1.2 Aufstellungsverfahren; 4. Grünordnung, Natur und Landschaft; 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes* ausformuliert.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Deshalb soll der Stadtrat der Stadt Eisenach nunmehr die vorliegenden Abwägungsvorschläge gem. Abwägungsprotokoll beschließen.

Zu 2.)

Die Ergänzung der Bezeichnung „Blaue Linie Südwest“ soll verdeutlichen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in dem betreffenden Bereich gleichzeitig der Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage gegen den Außenbereich und damit auch gegen die Wartburg folgt und somit die „Blaue Linie“ darstellt. Unabhängig davon kann innerhalb des Bebauungsplanes nur nach dessen Festsetzungen gebaut werden; d.h. es wird mit der Bebauung nicht zwangsläufig bis zu dieser Grenze herangerückt.

Die historische „Blauen Linie“ ist nach Auffassung des Landesverwaltungsamtes nicht mehr rechtswirksam. Die Absicht der Stadt Eisenach, mittels Bebauungsplan für die Problembereiche im Umgriff der Wartburg klare Regelungen über die Bebaubarkeit und die Grenzen der Bebaubarkeit sowie sonstige Nutzungsmöglichkeiten zu treffen, wird ausdrücklich unterstützt (vgl. Anlage 4 Nr. 1 und 4).

zu 3.)

Die Einbringung und der Beschluss des Bebauungsplanes sollen in der vorgelegten Form gemeinsam erfolgen, um die Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zum 20.07.2006 herbei zu führen.

Mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung von 2004 hat der Gesetzgeber in § 244 BauGB bestimmt, dass alle Bebauungspläne, welche bis zu dem vorgenannten Datum nicht zur Rechtskraft gelangen, nach den neuen Bestimmungen des Baugesetzbuches zu Ende zu führen sind. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung nach den Maßgaben der aktuellen Fassung des BauGB für alle Bebauungspläne durchgeführt werden muss, unabhängig von der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach bisherigem Recht. Dies würde einen erheblichen zusätzlichen verfahrensseitigen, inhaltlichen, zeitlichen und finanziellen Mehraufwand begründen, sogar im Wesentlichen eine Wiederholung des Bebauungsplanverfahrens bedeuten. Eine Satzungsbeschluss in der Februarsitzung des Stadtrates ermöglicht eine Beendigung des Verfahrens noch nach altem Recht. D. h., dass ein Genehmigungsantrag bei der höheren Verwaltungsbehörde Anfang März gestellt werden, nach einer dreimonatigen Genehmigungsfrist eine termintreue Bekanntmachung erfolgen und damit die rechtzeitige Rechtskraft des Bebauungsplanes eintreten kann. Im Bedarfsfalle können sogar evtl. Auflagen der Genehmigungsbehörde durch einen sog. Beitrittsbeschluss des Stadtrates im Juni noch vor der In- Kraft- Setzung in den Bebauungsplan einfließen. Da eine solche Vorgehensweise im Juli nicht mehr möglich sein wird, soll auf eine separate Einbringung der Bebauungsplansatzung wegen des zusätzlichen Zeitaufwandes verzichtet werden. Durch die mehrfache Beteiligung des Stadtrates im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan war eine laufende Information der Abgeordneten über die beabsichtigten Regelungsinhalte des Planwerkes dennoch jederzeit gewährleistet.

Zu 4.)

Der Planungszweck und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung haben sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss nicht geändert und sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan erörtert. Im Wesentlichen besteht der Zweck der Planung darin, durch den einfachen Bebauungsplan als Instrument neben der rechtskräftigen Erhaltungssatzung die vorhandenen Bebauungsstrukturen der Südstadt zu bewahren sowie in ihr die Fortsetzung einer behutsamen, zeitgemäßen und gebietscharakteristischen baulichen Entwicklung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan hat folgende Ziele der städtebaulichen Entwicklung zum Inhalt: die Festsetzung

der Gebietskategorien, die Festlegung der zulässigen Nutzungsarten sowie den Ausschluss unzulässiger Nutzungen, die Abgrenzung des Baulandes von sonstigen Flächen unter besonderer Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Wartburg, Aussagen zur Bauweise, Rahmenfestsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sowie die Beschränkung der Wohnungsanzahl auf ein höchstzulässiges Maß. Diese Regelungen sollen bei der Entscheidung über bauliche Vorhaben einen vernünftigen Rahmen bilden.

Durch die erfolgte Abgrenzung des Plangebietes vom Außenbereich besteht in dem betreffenden sensiblen Bereich nun Klarheit über die Zulässigkeitskriterien für eine mögliche Bebauung. Für wenige noch unbebaute Baugrundstücke wurden qualifizierende Festsetzungen getroffen, die einen sorgsam Umgang mit der vorhandenen Baustruktur gewährleisten. Dem Umgebungsschutz der Wartburg wurde somit besonders Rechnung getragen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt und ist sowohl in der Begründung als auch auf der Planzeichnung in Form von Vermerken aufgeführt.


Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 23.2 der Stadt Eisenach für das Wohn- und Sondergebiet „Predigerhöhe- Blaue Linie Südwest“ soll als Teilbebauungsplan aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 23 „Südstadt“ vom Stadtrat der Stadt Eisenach gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan soll gebilligt werden (zu 5.).

Mit dem Einreichen der Satzungs- und Verfahrensunterlagen zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (gem. § 10 Abs. 2 BauGB) wird die ordnungsgemäße Durchführung des Bauleitplanverfahrens geprüft.

Die Erteilung der Genehmigung durch das Thüringer Landesverwaltungsamt vorausgesetzt, wird die Satzung bekanntgemacht. Erst mit der vorgenommenen amtlichen Bekanntmachung erlangt die Satzung Rechtskraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

  
Oberbürgermeister

  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungsprotokoll

Anlage 2: Satzung zum B- Plan: Satzungsplan, textliche Festsetzungen

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 4: Schreiben Thüringer Landesverwaltungsamt vom 15.10.2002

**Verteiler:**

SR- Büro

→ Originale der Anlagen 1, 2 und 3

SR- Mitglieder

→ Anlage 1; Anlage 2 (verkleinerter Plan A3 + Textfestsetzungen);  
Anlage 3

Es besteht die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen im Büro des Stadtrates bzw. bei der Abt. Stadtentwicklung