

	Vorlagen-Nr.	
	0719-StR/2017	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1-B11/A

Betreff
<p>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 11 "Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg" hier: Aufstellungsbeschluss</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	20.02.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	28.02.2017	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	08.03.2017	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <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	55.000,00/13.750,00 (Sperrung 75%) 4.683,76		
= verfügbar	9.066,24		
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 0087/91	Vorlagen-Nr.: 0535/94	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Geltungsbereich. Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes.
2. Der Geltungsbereich in der Gemarkung Eisenach, Flur 32, wird begrenzt:
 - im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 1950/1; 1952/1; 1954/1 (als innenliegende Bestandteile des Geltungsbereiches);
 - im Westen durch die „Schützenstraße“ (Flurstücks-Nr. 1956, innenliegend);
 - im Norden durch die Straße „Am Petersberg“ (Flurstück-Nr. 1957) bis Flurstücksgrenze zwischen Flurstücks-Nr. 1962 und 1960/1, Teile der Flurstücke Nr. 1960/1, 1960/4, 1960/5, 1959/5, 1959/2, 1959/9, 1959/10, 1958, 1547/5 jeweils bis zu einer Grundstückstiefe von 25 m, parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 1957 (Straße „Am Petersberg“);
 - im Osten durch Flurstücksgrenze zwischen Flurstücks-Nr. 1547/5 mit 1547/4 und 1548 bis 1948/1 (Weg, innenliegend).
3. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist vorzunehmen.
4. Die SR-Beschlüsse Nr. 0087/91 vom 28.02.1991 sowie Nr. 0535/94 vom 28.04.1994 werden aufgehoben.

II. Begründung:

Zu 1.) Aufstellung des Planverfahrens

- Erforderlichkeit des Aufstellungsbeschlusses

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ ist Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Osten Eisenachs, oberhalb der Gothaer Straße.

Die Bezeichnung des Planes „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ weist auf den Planungsort und das Planungsziel hin und erleichtert somit die räumliche Orientierung.

Als erster Schritt leitet der Aufstellungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren ein, das als hoheitliche Aufgabe der Stadt Eisenach durchzuführen ist. Damit bekundet der Stadtrat den Willen der Stadt, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einer baulichen Entwicklung/ Nutzung zuzuführen.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes, als städtische Satzung, dient der Festsetzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen in Vorbereitung einer Bebauung mit Wohngebäuden.

Die bislang unbebauten Flächen angrenzend an die „Schützenstraße“, oberhalb der vorhandenen Wohnbebauung beidseits der „Friedrich- List- Straße“, bietet Potential für die stark nachgefragte kleingliedrige Einzelhausbebauung. Die Grundstücke können noch innerhalb der bebauten Ortslage entwickelt werden.

Eine detaillierte Bebauungsplanung ist zur konfliktfreien Umsetzung des städtebaulichen Projektes notwendig.

- Hintergrund: Entwicklung der Flächen durch die MGM Management GbR/LABAJE GmbH & Co.KG

Die Stadt Eisenach ist aufgrund ihrer finanziellen Situation, einer schwierigen Haushaltslage und der damit verbundenen Investitionshemmnisse daran gehindert, die Entwicklung von Wohnbauflächen durch Ankauf und Entwicklung geeigneter Flächen nachhaltig in eigener Verantwortung voranzubringen.

Die MGM Management GbR Jena entwickelt und erschließt gemeinsam mit der Fa. LABAJE GmbH & Co. KG die in ihrem Eigentum stehenden Flächen und sprach diesbezüglich bei der

Stadtverwaltung Eisenach im Hinblick auf die Erschließung der Wohnbauflächen oberhalb der Schützenstraße vor. Durch die MGM Management GbR Jena/ LABAJE GmbH & Co.KG ist die technische Erschließung des geplanten Wohngebietes im Anschluss an das Bauleitplanverfahren geplant. Eine Realisierung eigener Bauvorhaben (Errichtung von Wohngebäuden) wird z. Z. nicht erwogen.

Es ist der MGM Management GbR Jena bekannt, dass neben der Finanzierung des notwendigen Bauleitplanverfahrens auch die erforderliche innere und äußere Erschließung ohne finanzielle Unterstützung der Stadt Eisenach durchzuführen ist, um die Planungsziele umsetzen zu können. Erschließungsrechtliche Regelungen sind jedoch kein Bestandteil des satzungsgebenden Bebauungsplanverfahrens, sondern bedürfen einer separaten Vertragsgestaltung. Zu klären sind dort z. B. die Modalitäten bzgl. etwaiger Möglichkeiten der Refinanzierung von Erschließungsaufwendungen.

Das Planaufstellungsverfahren ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt. Die Inhalte der Planung sowie die im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens stehende Satzung müssen durch den Stadtrat beschlossen werden. Eine Garantie zur Erreichung bestimmter Planinhalte darf durch die Stadt (auch bei einer „Fremdfinanzierung“) nicht gegeben werden.

Die MGM Management GbR Jena beauftragte in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens bereits eine faunistische und floristische Grundlagenerfassung auf eigene Kosten.

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/planerische Zielstellung:

Mit der Bebauungsplanung wird der städtebauliche Rahmen für die Entstehung eines neuen allgemeinen Wohngebietes festgelegt. Dabei sollen möglichst wenige baulich einschränkende Festsetzungen eine variantenreiche und vielfältige Wohnbebauung zulassen. Es ist geplant, einer breiten Fächerung von Wohnformen und Bauweisen den Vorzug gegenüber der Fortführung einer kleinsiedlungsartigen Struktur zu geben, um damit der Realisierung von nachgefragten unterschiedlichen Wohnformen und –strukturen Raum zu geben.

Das hängige Gelände bietet alle Voraussetzungen für ein individuelles, hochwertiges Bauen. Gegenwärtig befinden sich die zu überplanenden Flächen bauplanungsrechtlich betrachtet im Außenbereich. Die vorhandene Grünlandfläche, am Südwesthang des Petersberges gelegen, ist von den bestehenden Siedlungsflächen entlang der Friedrich-List-Straße, der Schützenstraße und des Petersbergs eingeschlossen.

Äußerlich verkehrstechnisch erschlossen wird der Planbereich über die vorhandene „Schützenstraße“ sowie die Straße „Am Petersberg“. Allerdings sind die Straßen z. T. nicht ortstypisch ausgebaut bzw. sind in ihrer jetzigen Ausführung nicht geeignet, ein neues ca. 3,5 ha großes Wohngebiet zu erschließen. Aus diesem Grund wird die Untersuchung der äußeren verkehrstechnischen Erschließung neben der notwendigen inneren Erschließung Gegenstand der Planung sein.

Bei dem neuen Baugebiet am Petersberghang handelt es sich um hochwertige randstädtische Wohnbauflächen, deren Neuordnung in der gebotenen städtebaulichen Qualität erfolgen muss, und zwar sowohl hinsichtlich der festzusetzenden Geschossigkeit als auch bei der Festlegung von der Baugrenzen. Die umweltfachlichen Belange und Aspekte (ggf. Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen) sind dabei im Besonderen zu berücksichtigen. Eine Untersuchung zur Lärmsituation ist aufgrund der Lage oberhalb der Bahnflächen erforderlich.

- Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan(entwurf) [FNP]

Voraussetzung für den Erlass der Bebauungsplan- Satzung ist ein genehmigter Flächennutzungsplan (FNP). Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss den Flächennutzungsplan

2015 mit dem besonderen Hinweis an die Verwaltung, die Erschließung von neuen Wohnbauflächen vorrangig zu betreiben. Im FNP wird die geplante Wohnbaufläche B 11 „Schützenstraße“ als geeignete Wohnbauentwicklungsfläche eingestuft.

Die endgültige Inkraftsetzung des FNP steht bevor. Der durch den Stadtrat bereits am 28.04.2015 (Stadtratsbeschluss Nr. StR/0189/2015) beschlossene FNP wurde durch die Stadtverwaltung dem Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Genehmigungsbescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 07.01.2016 waren Auflagen verbunden, die im Rahmen eines Beitrittsverfahrens abgearbeitet wurden.

- Kosten des Planänderungsverfahrens:

Die Stadt wird das Planverfahren nur durchführen können, wenn die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens gesichert ist. Hierzu wird nachfolgend eine vertragliche Regelung mit der LABAJE GmbH & Co. KG, (Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten) abgeschlossen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages setzt die Eigentümerschaft der maßgeblichen Flächen voraus. Der noch abzuschließende städtebauliche Vertrag wird dem Stadtrat gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu 2.) Geltungsbereich

Neben der graphischen Darstellung des Geltungsbereiches in Anlage 1 werden die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke und Teile von Flurstücken in Anlage 2 separat aufgelistet. Beide Anlagen sind Bestandteil der Beschlussfassung.

Der Geltungsbereich für das Plangebiet Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/Petersberg“ (**Anlagen 1 und 2**) in der Gemarkung Eisenach, Flur 32, wird wie im Beschlusstext unter Nr. 2 dargelegt begrenzt.

Die Tiefenbegrenzung der nördlich der Straße „Am Petersberg“ gelegenen Flurstücke Nr. 1960/1, 1960/4, 1960/5, 1959/5, 1959/2, 1959/9, 1959/10, 1958, 1547/5 auf eine Tiefe von 25 m ist erforderlich, um kostensparend den Geltungsbereich zu beschränken. Diese Flurstücke befinden sich nicht im Eigentum der LABAJE GmbH & Co.KG.

Bauleitplanerisch ist die Einbeziehung weiterer und damit außerhalb dieser Tiefenbegrenzung gelegener Flächenanteile nicht erforderlich. Sie sind weiterhin dem Außenbereich zuzurechnen und bedürfen keiner zusätzlichen rechtlichen Regelung.

Auf Anlage 2 (Auflistung der Flurstücke und Teile von Flurstücken) wird verwiesen. Sie dient der Verdeutlichung und eindeutigen Zuordnung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke.

Zu 3.) Erfordernis der ortsüblichen Bekanntmachung

Gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss über die Aufstellung eines Bauleitplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Zu 4.) Aufhebung von SR- Beschlüssen

Die SR-Beschlüsse Nr. 0087/91 vom 28.02.1991 (B-Plan-Aufstellung mit anderem Geltungsbereich und Entwicklungsziel) sowie Nr. 0535/94 vom 28.04.1994 (Änderung des Geltungsbereiches) sind aufgrund ihrer Inhalte und des seit ihrer Beschlussfassung vergangenen Zeitraumes mit einer Vielzahl von Gesetzesänderungen (Bau- und Umweltrecht) nicht geeignet, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ unter den gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen zu begründen. Sie werden aufgehoben. Mit ihrer Aufhebung sind keine Verpflichtungen für die Stadt Eisenach bzw. Auswirkungen auf Dritte verbunden.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Geltungsbereich- graphische Darstellung

Anlage 2: Geltungsbereich- Flurstücksauflistung