

**STADT EISENACH**

**Bebauungsplan Nr. 44**

**„Palmental“**

**Erläuterung zum Vorentwurf**

**Vorläufige Begründung**

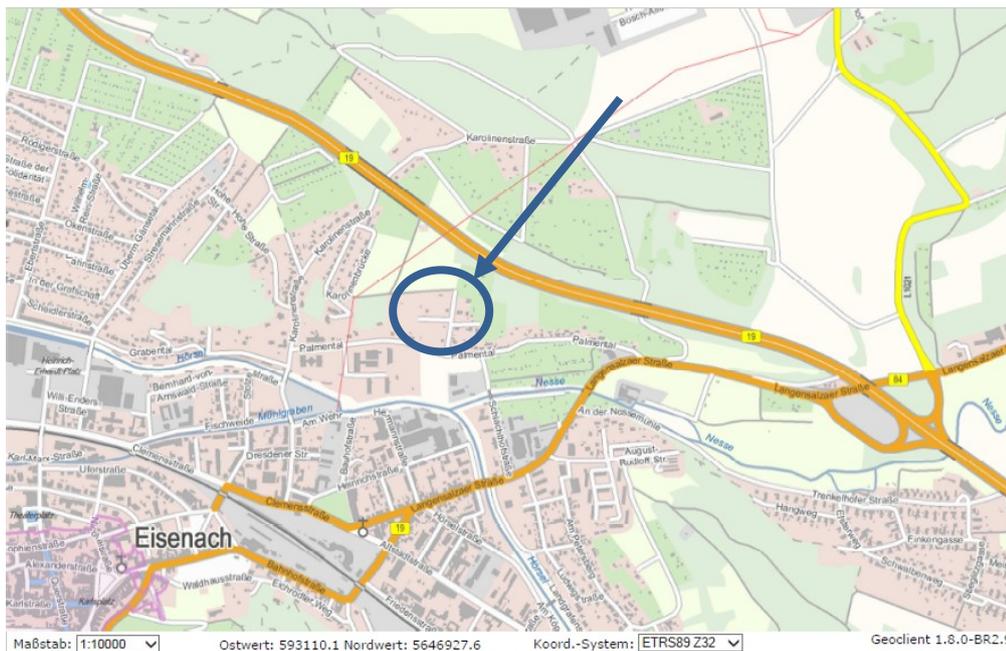
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Derzeitige Nutzung in der näheren Umgebung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche AusgangsSituation .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planungsanlass und Ziele.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
	Art der baulichen Nutzung .....	7
	Maß der baulichen Nutzung .....	7
	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
	Nebenanlagen, .....	8
	Erschließung .....	8
	Grünflächen.....	8
<b>8</b>	<b>Eingriff in Natur und Landschaft .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Technische Infrastruktur.....</b>	<b>9</b>
	Entwässerung .....	9
	Versorgung mit Wasser.....	9
	Oberflächenentwässerung .....	10
	Strom, Gas, Telekommunikation.....	10
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte .....</b>	<b>10</b>

## 1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt an einem relativ steil ansteigenden Südhang des nordöstlichen Stadtgebietes der Kernstadt Eisenach und schließt sich an eine kleinteilig strukturierte Bebauung nördlich der Straße „Palmental“ an. Im Norden grenzen Grünflächen, die in die freie Landschaft übergehen und die bis zur etwa 60 Meter entfernten Stadtautobahn reichen. Auch im Osten wird das Plangebiet durch Grünflächen begrenzt, die jedoch wegen ihrer topographischen Merkmale nur als Garten- und Freiflächen hinter der vorhandenen Bebauung an der Straße „Palmental“ dienen.

### Übersichtsplan



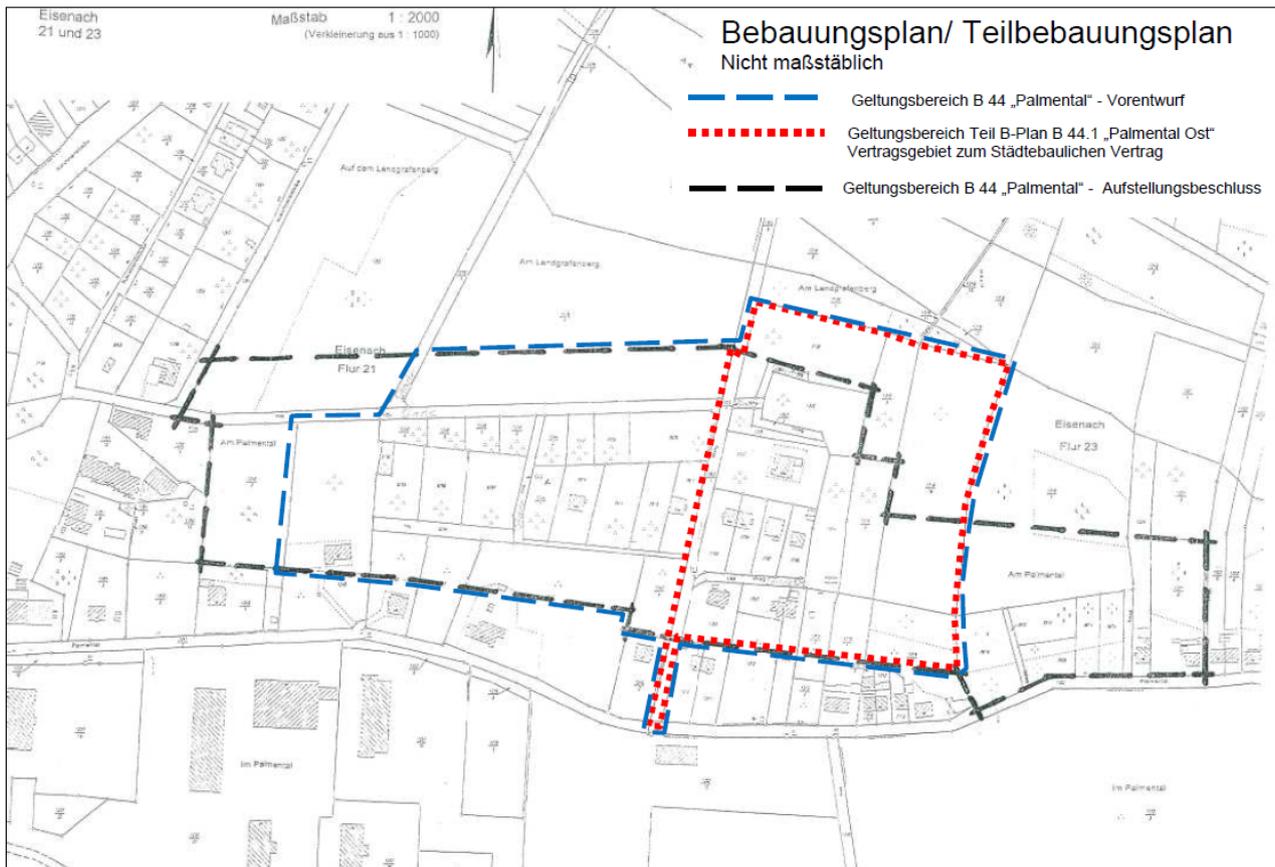
## 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 23, Gemarkung Eisenach:

Flur	Flurstücknummer
23	1242/3 teilweise, 1242/4, 1243, 1244/1, 1244/2, 1245, 1246/1, 1246/2, 1246/3, 1246/4, 1247 teilweise, 1248/1 teilweise, 1248/2, 1254, 1275/1 teilweise, 1276/1 teilweise, 1302/1, 1303/1, 1303/2, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1313/1 teilweise, 1314, 1315/1 teilweise, 1315/2, 1315/3, 1318/17, 1318/18, 7021, 7126, 7492, 7793, 7794, 7795, 7796, 7811, 7812, 7813, 7829, 7922, 8785 teilweise, 8786, 8787, 8788, 8789/1

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 6,1 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

## Übersichtskarte der Geltungsbereiche



### 3 DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Der vom Palmental nördlich aufsteigende Hang wurde bereits Ende 1860 mit repräsentativen Gebäuden und Stadtvillen beplant und bebaut. Die Lage des Südhanges in Flussnähe und mit einer ganztägigen und –jährigen Sonneneinstrahlung stellte sich als besonders wohnenswert dar. Durch die verschiedenen Zeitepochen entstanden vielfältige Wohnbauten, die teilweise den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr entsprechen. Die Baukörper sind unregelmäßig in der Landschaft angeordnet, die Abstände untereinander waren großzügig bzw. stellen nach heutigem Planungsrecht keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB dar.

Die Erschließung entsprach den damaligen Ansprüchen und ist mittlerweile für eine Wohnnutzung nicht mehr als gesichert anzusehen. Deshalb war auch die Tatsache für Bauwillige wiederholt schwer nachvollziehbar, dass auf scheinbaren Lückengrundstücken eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist. Neben dem Fakt, dass das vorliegende Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind neue Erschließungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik notwendig. Knapp bemessene Breiten vorhandener Wege und Zufahrten sowie deren Steigungsverhältnisse erschweren die Realisierung von neuen Erschließungsanlagen. Der Aufwand für die Erschließung einzelner Grundstücke steht nicht mehr im Verhältnis zum zu erzielenden Nutzen.

#### 4 DERZEITIGE NUTZUNG IN DER NÄHEREN UMGEBUNG

Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnstrukturen, vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern. In der sich anschließenden Aue - im sogenannten Palmental – mündet von Osten kommend die Nesse in die Hörsel, die dann Richtung Westen weiter fließt. In dem Mündungsbereich steht noch eine funktionslose Ruine (ehemaliges Heizhaus). Die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie plant z. Z. für Hörsel und Nesse Hochwasserschutzmaßnahmen.

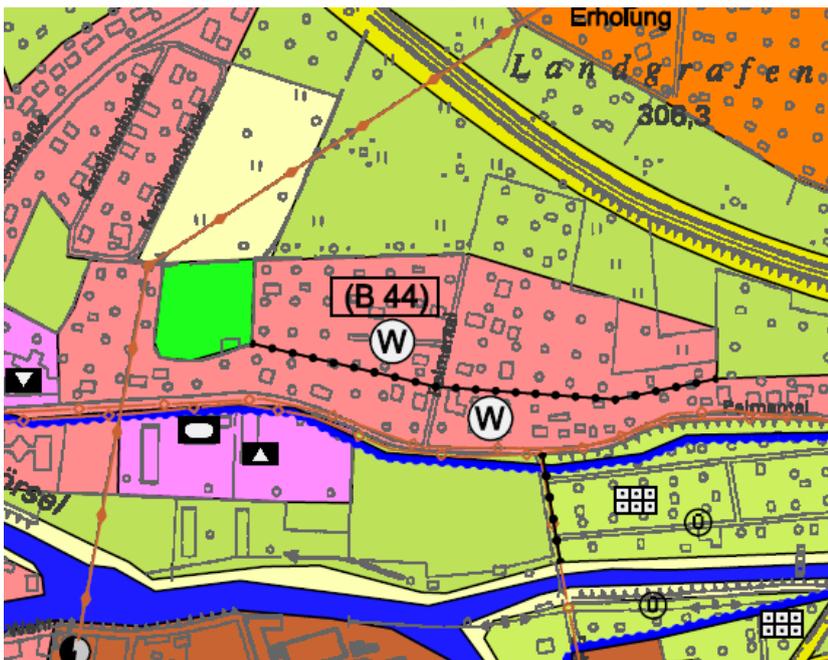
Im östlichen Auengebiet befinden sich Kleingärten. Im westlichen Teil der Aue ist das Berufsschulzentrum mit Sporthalle etabliert.

Nördlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und private Gartenflächen an das Plangebiet an.

#### 5 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Der gültige Regionalplan Südwestthüringen weist Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums aus. Er stellt den Bereich des Plangebietes als „Siedlungsbereich“ dar. Durch Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, Sicherung von Freiräumen und Freihaltung von Retentionsflächen sowie durch interkommunale Abstimmungen bzw. Zusammenarbeit soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen auf der Grundlage der demographischen Veränderungen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegen gewirkt wird. Die Ziele der Raumordnung werden mit der Planung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit 23. März 2017)



Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenach als zu entwickelnde Wohnbaufläche gekennzeichnet. Auch wenn die Fläche (der Geltungsbereich) nicht so, wie im Aufstellungsbeschluss beschlossen wurde, in den FNP einging, kann doch gesagt werden, dass er aus ihm entwickelt wurde. Sollte sich eine Anpassung des FNP Flächennutzungsplan die Flächenausweisung analog des hier vorliegenden Bebauungsplanes anzupassen notwendig machen,

## **6 PLANUNGSANLASS UND ZIELE**

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat am 07.04.2006 mit Beschluss Nr.: StR/0346/2006 zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 für das Wohngebiet „Palmental“ beschlossen und den Aufstellungsbeschlusses ortsüblich bekannt gemacht.

Der vom Palmental nördlich aufsteigende Hang wurde bereits Ende 1860 mit repräsentativen Gebäuden und Stadtvillen beplant und bebaut. Die Lage des Südhanges in Flussnähe und mit einer ganztägigen und –jährigen Sonneneinstrahlung stellte sich als besonders wohnenswert dar. Durch die verschiedenen Zeitepochen entstanden vielfältige Wohnbauten, die teilweise den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr entsprechen. Die Baukörper sind unregelmäßig in der Landschaft angeordnet, die Abstände untereinander waren großzügig bzw. stellen nach heutigem Planungsrecht keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB dar.

Die Erschließung entsprach den damaligen Ansprüchen und ist mittlerweile für eine Wohnnutzung nicht mehr als gesichert anzusehen. Deshalb war auch die Tatsache für Bauwillige wiederholt schwer nachvollziehbar, dass auf scheinbaren Lückengrundstücken eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist. Neben dem Fakt, dass das vorliegende Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind neue Erschließungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik notwendig. Knapp bemessene Breiten vorhandener Wege und Zufahrten sowie deren Steigungsverhältnisse erschweren die Realisierung von neuen Erschließungsanlagen. Der Aufwand für die Erschließung einzelner Grundstücke steht nicht mehr im Verhältnis zum zu erzielenden Nutzen.

Die vorhandene städtebauliche Situation begründet die Notwendigkeit der Durchführung einer Bauleitplanung, um die einzelnen Bereiche städtebaulich zu ordnen und nachhaltig zu entwickeln. Die notwendigen Erschließungsanlagen können festgelegt und nachher anteilig in einem Verfahren umgelegt werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zunächst weiträumig gefasst, der in Übereinstimmung mit dem damaligen Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) stand. Voraussetzung für den Erlass der Bebauungsplan-Satzung ist ein genehmigter FNP.

Für den per Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits im Frühjahr 2016 das Scopingverfahren durchgeführt, welches nach dem BauGB vorgeschrieben ist, um alle relevanten umweltbezogenen Informationen für die Planung einzuholen und den Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange für die Abwägung im Rahmen der Umweltprüfung festzulegen. Hier wurde das Scopingverfahren als informelles Vorverfahren durchgeführt. Bedenken gegen die Planung wurden während des Umweltscopings nicht vorgetragen.

Der Vorentwurf wurde jedoch gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig im Geltungsbereich geändert. Ein stark ansteigendes Areal im östlichen Bereich ist nur unwirtschaftlich zu erschließen und wird daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen. An der nördlichen Grenze wird der Geltungsbereich parzellenscharf um ein Grundstück gelegt, welches vorher nur zum Teil im Geltungsbereich lag und um eine Fläche für Pflanz- und Grünmaßnahmen ergänzt. Die neue westliche Grenze des Bebauungsplanes verläuft zwischen Flurstück 1248 und 1249.

## **7 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Der Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgelegt.

Nicht zugelassen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:

- Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2: sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Nr. 3: Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4: Gartenbaubetriebe
- Nr. 5: Tankstellen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe ü.NHN bestimmt.

Vollgeschosse: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgesetzt.

GRZ: Die zulässige GRZ beträgt 0,4 (Bei der Überschreitung der zulässigen GRZ ist Obergrenze nach BauNVO einzuhalten.

Gebäudehöhe: Die Traufhöhe wird auf max. 7 Meter begrenzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der gegenwärtigen Bebauung in der näheren Umgebung bzw. am existierenden Planungsrecht.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgelegt.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen bestimmt werden. Dadurch wird Bauwilligen bei einer späteren Umsetzung der Planung ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken eingeräumt.

### **Nebenanlagen,**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig, um ggf. notwendige Nebenanlagen der Versorgung in den Baugebieten zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

### **Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Anbindung der im Tal als Erschließungsstraße verlaufenden Straße „Palmental“, die als Stichstraße in das Plangebiet abzweigt. Neben dem Fakt, dass das vorliegende Gebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind neue Erschließungsanlagen nach dem aktuellen Stand der Technik notwendig. Knapp bemessene Breiten vorhandener Wege und Zufahrten sowie deren Steigungsverhältnisse erschweren die Realisierung von neuen Erschließungsanlagen. Der Aufwand für die Erschließung einzelner Grundstücke steht nicht mehr im Verhältnis zum zu erzielenden Nutzen.

Mit dem Bebauungsplan sollen auch Aussagen zum Ausbauzustand und Planung der Straße „Palmental“ getroffen werden.

### **Grünflächen**

Im Norden des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt, welche als Abgrenzung der beplanten Flächen zum Außenbereich dienen und somit eine eindeutige Beurteilungsgrundlage für Vorhaben ermöglichen soll. Somit kann auch der harmonische Übergang der geplanten Wohnbebauung in die freie Landschaft gewährleistet werden.

Diese Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher oder sonstigen Bepflanzungen und als Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzungen sowie von Gewässern festgelegt.

## **8 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT**

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 2 BauGB aufgestellt werden. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB zu erstellen. Der Bebauungsplan stellt nach § 6 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, dieser ist entsprechend dem Kompensationserfordernis nach § 1a BauGB auszugleichen.

Im Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes.

Insgesamt wird der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Bezug auf Natur und Landschaft als nicht erheblich einzustufen sein, da keine besonders schützenswerten Flächen betroffen sind. Der durch die verursachten Eingriffe erforderliche Kompensationsumfang ist vermutlich vollständig innerhalb des Plangebietes nachweisbar. Eine externe Kompensation wäre somit nicht erforderlich.

## **9 IMMISSIONSSCHUTZ**

Auf das Plangebiet können Verkehrslärmimmissionen durch die im Norden vorbeiführende Stadtautobahn (B19) einwirken. Hierzu kann eine Immissionsprognose notwendig werden, die Aussagen zu möglichen Schutzmaßnahmen des Wohngebietes zum Ergebnis hat.

## **10 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

### **Entwässerung**

Das Plangebiet ist abwassertechnisch derzeit nicht ausreichend erschlossen, da der Abwassersammler des Abwasserverbandes fehlt und keine geordnete Entsorgung gewährleistet werden kann. Das betrifft die gesamte Bebauung des Palmentals in östliche Richtung und in westliche Richtung kurz vor dem Berufsschulzentrum. Somit wird - als Voraussetzung zur Sicherung der äußeren Erschließung - eine Lösung erforderlich, die sowohl das Plangebiet als auch den Restbereich Palmental an das örtliche Kanalsystem der Stadt Eisenach anschließen kann.

### **Versorgung mit Wasser**

Die Wasserversorgung erfolgt im Moment über das vorhandene Leitungsnetz im Palmental, wobei nicht immer ein ausreichender Wasserdruck gewährleistet werden kann. Deshalb soll das Plangebiet möglichst über den Hochbehälter in der Stresemannstraße aus nordwestlicher Richtung gespeist werden. Die Planung wird vom Trinkwasser- und Abwasserverband vorgenommen.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung ist sowohl für das Plangebiet als auch für den bebauten restlichen Bereich Palmental nicht ausreichend gesichert und soll im Trennsystem gefasst und gesammelt in die Nesse eingeleitet werden. Die zuständige Wasserbehörde ist einzubinden.

### **Strom, Gas, Telekommunikation**

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass das Plangebiet angeschlossen werden kann.

## **11 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE**

<b><u>Geltungsbereich</u></b>	<b>rd. 6,1 ha</b>
<b>Wohngebiet</b>	<b>rd. 4,8 ha</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>rd. 0,8 ha</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>rd. 0,7 ha</b>

Eisenach, den 26.04.17