

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Palmental“ wird gemäß Anlage 1 geändert.**
- 2. Dem Vorentwurf (Anlage 2) mit Erläuterungen (Anlage 3) zum Bebauungsplan Nr. 44 „Palmental“ wird zugestimmt.**
- 3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Palmental“ ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 1 und 2 BauGB soll gleichzeitig erfolgen.**

II. Begründung:

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 bekanntgemacht.

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 Flächen-nutzungsplan (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 nun vorliegende 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.

Zu 1.

Die Änderung des Geltungsbereiches soll mit der vorliegenden Beschlussvorlage vom Stadtrat beschlossen werden. Der Geltungsbereich weicht jedoch geringfügig vom mittlerweile rechtskräftigen FNP ab. Es wird seitens der Abteilung Stadtplanung intern geklärt, ob eine parallele Anpassung des FNP hier notwendig wird.

Zu 2.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll dem Vorentwurf mit seinen Erläuterungen zustimmen.

Zu 3.

Das Bauleitplanverfahren sieht vor, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig zu beteiligen (§ 3 Abs. 1 BauGB). Diese Beteiligung erfolgt durch die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen, hier in Form des vorliegenden Vorentwurfes mit Erläuterungen (Anlagen). Der Stadtrat der Stadt Eisenach beauftragt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden soll gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a BauGB gleichzeitig erfolgen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Karte der Geltungsbereiche neu / alt
Anlage 2: Vorentwurf zum B 44
Anlage 3: Erläuterungen zum Vorentwurf