

| | | |
|--|----------------------|--|
| | Vorlagen-Nr. | |
| | 0794-StR/2017 | |

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

| | | |
|-----------------|------------|---------------------|
| Dezernat | Amt | Aktenzeichen |
| Dezernat III | 61.1 | 61.1.19/ B38 |

| |
|--|
| Betreff |
| Bebauungsplan-Nr. 39 „Auf dem Werraufer“ Neuenhof, hier: Erweiterung des Geltungsbereiches und Ergänzung des Planungszieles |

| Beratungsfolge | Sitzung | Sitzungstermin | |
|---|---------|----------------|--|
| Ortsteilrat Neuenhof-Hörschel | Ö | 08.06.2017 | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport | Ö | 12.06.2017 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | Ö | 13.06.2017 | |
| Stadtrat der Stadt Eisenach | Ö | 20.06.2017 | |

| Finanzielle Auswirkungen | | | |
|---|--|-------------------------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61 000. 655 000 | | | |
| HH-Mittel | Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR- | Haushaltausgabereist -EUR- | insgesamt -EUR- |
| HH/JR Inanspruchnahme | 35.000,00 | | 35.000,00 |
| ./ . verausgabt | 14.068,99 | | 14.068,99 |
| ./ . vorgemerkt | | | |
| gesperrt | 17.500,00 | | 17.500,00 |
| = verfügbar | 3.431,01 | | 3.431,01 |
| Frühere Beschlüsse | | | |
| Vorlagen-Nr.: 0733/2003 | Vorlagen-Nr.: 0734/2003 | Vorlagen-Nr.: | Vorlagen-Nr.: |

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 39 „Neuenhof - Auf dem Werraufer“ Neuenhof wird so, wie in der Karte des Geltungsbereiches (Anlage 2) erweitert.
2. Der Bebauungsplan Nr. 39 „Neuenhof - Auf dem Werraufer“ soll als städtebauliche Planungsziele „Wohnen, Erholen und Freizeit“ beinhalten.

II. Begründung:

1. Anlass der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 39

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 19.09.2003 mit Beschluss-Nr.: 0733/2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Neuenhof – Auf dem Werraufer“ beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss lag die in **Anlage 1** beigefügte Karte des Geltungsbereichs bei. In gleicher Sitzung des Stadtrates wurde mit Beschluss-Nr.: 0734/2003 dem Vorentwurf zum Bebauungsplan zugestimmt, die Begründung dazu gebilligt und die Verwaltung mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beauftragt. Der damalige Investor war bereit mittels städtebaulichen Vertrags die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Bei dem Areal des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Militärbrache sowie Wiesenflächen in Neuenhof, die dem Außenbereich ohne gesicherte Erschließung zuzuordnen sind. Die vorhandenen Gebäude auf der Militärbrache standen zu diesem Zeitpunkt leer und es fand keine bauliche Nutzung mehr statt. Das Ziel der damaligen Planung war, auf dem betreffenden Grundstück in Neuenhof einen Campingplatz mit Sozialgebäude, Sportanlagen und Bootshaus, Ferienhäuser sowie einen Pensionsbetrieb zu errichten. Die Planungsüberlegungen für ein Tourismuszentrum mit Campingplatz wurden aus den Inhalten des Regionalen Raumordnungsplanes entwickelt und gehen bis in das Jahr 1995 zurück. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach ist die Fläche derzeit als „Sondergebiet Camping“ dargestellt.

Die Planungen aus dem Jahr 2003 wurden nicht fortgeführt. Mittlerweile hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Der neue Eigentümer möchte die grundlegenden Planziele aus 2003 weiter verfolgen. Der 2003 beschlossene Geltungsbereich umfasste allerdings nur die Flächen wie in **Anlage 1** dargestellt. Angrenzend befinden sich aber noch weitere bauliche Anlagen und Nutzungen, die sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsgebiets von Neuenhof befinden, dem Außenbereich zuzuordnen und nicht gesichert erschlossen sind.

Die vorhandenen Wohngebäude mit Kindergarten, landwirtschaftliche Nebengebäude, die privaten Kleingartenflächen sowie das Vereinsgebäude der Feuerwehr Neuenhof und des Sportvereins samt Sportplatz benötigen ebenso ein entsprechendes Bauplanungsrecht und gesicherte Erschließungsverhältnisse.

Es ist aus planungsrechtlicher Sicht notwendig auch den betreffenden Bereich zwischen ehemaliger Militärbrache und bebautem Ortsteil zu beplanen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Abrundung des Ortsrandes zu ermöglichen. Aufgrund dessen soll der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 39 „Neuenhof - Auf dem Werraufer“, wie in **Anlage 2** dargestellt, erweitert wird.

2. Städtebauliche Ziele und Zwecke der Änderung

Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Konversion der ehemaligen Militärflächen, der baulich-räumliche Anschluss an den Ortsteil und die Schaffung eines harmonischen Übergangs des Ortsrandes in die freie Landschaft. Zu Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Herstellung einer

bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der vorhandenen Nutzungen soll der Bebauungsplan erarbeitet werden.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen Lösungen aufgezeigt werden, die zum einen den damaligen Planungszielen – Errichtung eines Campingplatzes mit den notwendigen Einrichtungen und Nebenanlagen für Sanitär- und Versorgungsbedarf sowie von Ferienwohnungen und Herstellung einer Anlegestelle für Kanutourismus – gerecht werden. Zum anderen sollen die angrenzenden Nutzungen, wie vorhandene Wohnnutzungen, die Nutzung des Vereinsgebäudes der Feuerwehr und des Sportvereins samt Sportplatz und die im Hochwasserbereich liegenden Garten- und Freiflächen planungsrechtlich gesichert bzw. zulässigen Nutzungsmöglichkeiten zugeführt werden. Entsprechend notwendige Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls zu integrieren. Als städtebauliche Ziele der Planung werden daher neben Anlagen, die der Freizeit und dem Erholungszweck dienen, auch das Wohnen sowie Nutzungen aufgenommen, die das Wohnen nicht stören. Entsprechend dieser Absichten wird im weiteren Verfahren geprüft, welche Arten der baulichen Nutzung in welchem Rahmen planungsrechtlich zulässig sind, um eine geordnete Entwicklung am Ortsrand von Neuenhof zu ermöglichen.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll beschließen, dass der Bebauungsplan Nr. 39 „Neuenhof - Auf dem Werraufer“ in seiner erweiterten Abgrenzung mit den städtebaulichen Zielen und Entwicklungsabsichten „Wohnen, Erholen und Freizeit“ aufgestellt wird.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Karte des alten Geltungsbereiches B 39 (2003)
- Anlage 2: Karte des neuen Geltungsbereiches B 39 (2017)