

	Vorlagen-Nr.	
	0932-StR/2017	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1.11 B48 A

Betreff
<p>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen hier: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ortsteilrat Stockhausen	Ö		
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	20.11.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	21.11.2017	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	28.11.2017	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 02400.653000			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:	Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. Für den Bereich einer bislang landwirtschaftlich, als Intensivgrünland, genutzten Fläche, östlich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ im Ortsteil Stockhausen, wie im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellt ist, wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

- **Gemarkung Stockhausen Flur: 5**
 - **Teilbereiche der Flurstücke Nr. 318/29, 319, 320, 321, 373, 458 sowie**
 - **die gesamten Flurstücke Nr. 461/2, 322/1, 446/1 und 323/4**
- 2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 48 „Erweiterung Pflinzhöck“ Stockhausen.**
 - 3. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt entsprechend § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich.**
 - 4. Die Aufstellung ist gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**

II. Begründung:

Der im März 2017 vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossene Flächennutzungsplan sieht für diese ca. 50 m breite und ca. 230 m lange Fläche östlich der Straße „Unter dem Pflinzhöck“ im Ortsteil Stockhausen die Entwicklung zu einer Wohnbaufläche vor.

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Abrundung des Ortsrandes und die Schaffung von Wohnbauflächen erreicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,35 ha und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Norden und Westen grenzt das bereits bestehende Wohngebiet „Am Pflinzhöck“ mit dem Bebauungsplan 2SH von 1991 an. Weiterhin wird das Plangebiet im Osten durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Süden durch das Flurstück 307/1 und die anschließende Nesseaue begrenzt. Der Bereich ist dem Außenbereich zuzuordnen. Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele aus dem Flächennutzungsplan (2017) und dem Stadtentwicklungskonzept von (2002) verfolgt, eine städtebaulich notwendige Ausbildung/Abrundung des Ortsrandes zu schaffen und ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Für das Gesamtgebiet sind folgende grundlegende Planungsziele formulierbar:

- **Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**
- **Maß der baulichen Nutzung:**
 - **Zahl der Vollgeschosse: I-II**
 - **Grundflächenzahl: 0,4 (Obergrenze nach BauNVO einhalten)**
- **Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser**
- **Überbaubare Grundstücksfläche: Baugrenzen**

- Grünordnerische Festsetzungen
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Aufgrund der Änderung des Baugesetzbuches in diesem Jahr, ist es nun möglich Außenbereichsflächen die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen und mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, nach §13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen.

Dementsprechend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und der Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Für die Fläche gibt es Bestrebungen eines Bauträgers Einfamilienhäuser, in Form von Einzel- und Doppelhäusern, zu entwickeln. Die Verwaltung steht hierzu in Abstimmungsgesprächen. Die Kosten des Planverfahrens werden durch den Bauträger übernommen (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages) und in einer separaten Beschlussvorlage dem Stadtrat zum vorgelegt (voraussichtlich Januar 2018).

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 Geltungsbereich