

	Vorlagen-Nr.	
	0943-StR/2018	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1 B 44.1 und B 44.2

Betreff
<p>Bebauungsplan Nr. 44.1 „Palmental Ost“ und Bebauungsplan Nr. 44.2 „Palmental West“ hier: Aufstellungsbeschlüsse</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	18.06.2018	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	19.06.2018	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	26.06.2018	

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-	Haushaltausgabereinst -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR Inanspruchnahme	115.000,00		115.000,00
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
./ . gesperrt	86.250,00		86.250,00
= verfügbar	28.750,00		28.750,00
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: StR/ 0346/2006 Vorlagen-Nr.: StR/0532/2017 Vorlagen-Nr.: StR/0533/2017			

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental Ost“ mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB);**
- 2. die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“ mit dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB.**

II. Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 44 „Palmental“ wurde mit seinem Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: StR/0346/2006) am 07.04.2006 ursprünglich größer gefasst. Hierbei war jedoch von Anfang einzuschätzen, dass einzelne Bereiche durch separate Bebauungspläne erstellt bzw. fortgeführt werden und für nennenswerte Teilflächen lediglich Festsetzungen zur Strukturierung des Naturraums erfolgen oder Maßnahmen zur umweltfachlichen Kompensation der Bodeninanspruchnahme erforderlich sein würden.

Das Hauptproblem für das Gebiet Palmental liegt in seiner fehlenden abwassertechnischen Erschließung, und zwar für den gesamten bisher bebauten Bereich zwischen Berufsschule im Westen und der Tankstelle im Osten. Als städtebauliches Ziel war deshalb unter anderem, die gesicherte Erschließung – mit den B-Planbereich beginnend und dann Schritt für Schritt auch für den Altbestand Palmental folgend - zu planen. Die Bebauungsplanung sollte somit als Anlass dienen, um gemeinsam mit dem Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal (TAV) und den Eigentümern nach Lösungen zu suchen, um den Bereich Palmental abwassertechnisch an den Verbandssammler anzuschließen. Der Vorschlag des TAV, das Abwasser mittels Pumpwerk und Dükerung durch die Nesse in die Schlachthofstraße einzuleiten, wurde von allen Beteiligten positiv aufgenommen. Eine Planung wurde vom TAV in Aussicht gestellt. Die zunächst berechneten Einwohnergleichwerte des Plangebietes ändern sich jedoch nun aufgrund der folgenden Erläuterungen. Deshalb ist es auch zur Planungssicherheit der Stadt Eisenach und des Verbandes notwendig, auf der Basis konkreter Zahlen weiter zu planen. Ein Vertrag über die Planung soll daher nach der vorliegenden Beschlussfassung geschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Vorentwurfes zum B 44 „Palmental“ wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss bereits geringfügig geändert und per Stadtratsbeschluss Nr.: StR/0532/2017 am 16.05.2017 beschlossen. Dies war das Ergebnis der ersten Voruntersuchungen aus dem Scoping. Der Vorentwurf wurde mit Beschluss-Nr.: StR/0533/2017 zur gleichen Sitzung zur Auslegung bestimmt und lag in der Zeit vom 12.06.2017 bis 10.07.2017 öffentlich aus. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden hat in dieser Zeit parallel stattgefunden.

Die während der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden auf ihre planungsrechtliche Relevanz hin geprüft, gewertet und gewichtet. Aus den Ergebnissen dieser Beteiligung und dem Fakt, dass die Teilflächen Ost und West unterschiedliche bauplanungsrechtliche Strukturen und Eigenschaften aufweisen und nicht als erschlossen gelten, ergeben sich jeweils andere Voraussetzungen für die anzuwendenden Planverfahren. Daher wird – wie zu 2. und 3. begründet - empfohlen, sie jeweils in separate Planverfahren zu führen. Dazu ist es notwendig, zunächst den alten Aufstellungsbeschluss aufzuheben und danach die Aufstellung ausschließlich der zwei angeführten Bebauungspläne separat neu zu fassen, so wie sie in den Anlagen zu diesem Beschluss abgegrenzt sind. Die angegebene Reihenfolge der Einzelbeschlüsse im Beschlussvorschlag ist dabei zu beachten.

Der Stadtrat hat die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr.: StR/0346/2006) vom 07.04.2006, zuletzt geändert durch Beschluss Nr.: StR/0532/2017 vom 16.05.2017 (Geltungsbereich siehe **Anlage 1**), auf Grund des Beteiligungsergebnisses von 2017 beschlossen.

Zu 1. B 44.1 „Palmental Ost“ - Aufstellungsbeschluss

Der östliche Bereich soll durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen an den Ortsrand angegliedert werden. Der Gesetzgeber hat unter bestimmten Voraussetzungen und Eigenschaften, wie z. B. Größe der Bebauungsflächen, Planungsinstrumente geschaffen, die ein Planverfahren vereinfachen und beschleunigen. Bei dem Bebauungsplan B 44.1 „Palmental Ost“ liegen die Voraussetzungen zu einem vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB vor. Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Investor bereits geschlossen und die Übernahme der Planungskosten ist somit gedeckt.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll einen Aufstellungsbeschluss über den in **Anlage 2** dargestellten Geltungsbereich fassen. Mit der Bekanntmachung muss der Hinweis erfolgen, dass das Verfahren nach § 13b BauGB erfolgt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Zu 2. B 44.2 „Palmental West“ - Aufstellungsbeschluss

Die Feststellung der Unteren Naturschutzbehörde, dass ein doch erheblicher Flächenanteil im westlichen Bereich sich als „Wald“ darstellt, macht dort eine Überplanung mit einem Wohngebiet unmöglich, da ein derartiger Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen nicht mit verhältnismäßigen Mitteln auszugleichen wäre.

Die sich anschließende Fläche wäre dementsprechend durch den vorhandenen Wald (erforderlicher Abstand Waldgrenze 30 Meter zur nächsten Bebauung) ebenfalls stark beeinträchtigt. Erschwerend kommt hinzu, dass die topographischen Gegebenheiten (steil ansteigendes, durch Wildbewuchs verbuschtes und unwegiges Gelände) sowie die - den Planungszielen negativ gegenüberstehenden - Vorstellungen der Eigentümer eine nachhaltige Entwicklung hier be- und verhindern würden.

Ebenso sind die Wegeparzellen für eine gesicherte Erschließung nicht ausreichend, sodass sowohl durch erschwerte technische Bedingungen, als auch durch Eingriffe in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer die Erschließungskosten unverhältnismäßig steigen würden, ohne Gewähr für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung.

Die verbleibende Fläche westlich der Haupterschließung begrenzt sich nach Herausnahme der kritischen Flächen nun auf die bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke mit dazwischen liegenden Baulücken, die wie o. g. nicht als erschlossen anzusehen sind. Auch hierbei handelt es sich um eine derartige Konstellation, bei der ein vereinfachtes Planungsinstrument angewendet werden kann. Es ist nicht nur sinnvoll, sondern auch Ressourcen schonend, die Planung nur über diesen Bereich zu legen und als Verdichtung des Innenbereiches nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu führen. Die Planungskosten für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie für die Erschließungsanlagen werden für diesen Westteil somit überschaubarer und können zudem jederzeit mittels städtebaulichem Vertrag auf die Eigentümer oder einen potentiellen Investor übertragen werden.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“ mit dem in **Anlage 3** dargestellten Geltungsbereich beschließen. Mit der Bekanntmachung erfolgt auch hier der Hinweis auf das angewandte Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, wobei in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Bei dem aktuellen **Terminplan** wird von einer Beschlussfassung über die Aufstellung im Juni 2018 ausgegangen. Danach ergibt sich die folgende (geplante) Terminkette:

- Bekanntmachung Aufstellungsbeschlüsse: nach Beschlussfassung/ Juli 2018
- Erarbeiten Entwurf (Artenschutz etc.): bis September 2018
- Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit (Auslegung des Entwurfes): September/ November 2018
- Auswertung der Anregungen und Abwägungsbeschluss: November/ Dezember 2018
- möglicher Satzungsbeschluss: 1. Quartal 2019

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - B 44 Aufhebungsbeschluss Karte des Geltungsbereiches
Anlage 2 - B 44.1 „Palmental Ost“ Karte des Geltungsbereiches
Anlage 3 - B 44.2 „Palmental West“ Karte des Geltungsbereiches