

|  |                      |  |
|--|----------------------|--|
|  | <b>Vorlagen-Nr.</b>  |  |
|  | <b>0115-StR/2019</b> |  |

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

| Dezernat     | Amt  | Aktenzeichen |
|--------------|------|--------------|
| Dezernat III | 03.1 | 61.1/B6      |

| Betreff                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“</b><br><b>hier: 1. Zustimmung zum Entwurf und Billigung der Begründung mit Umweltbericht</b><br><b>2. Beteiligung der Öffentlichkeit</b> |

| Beratungsfolge                                   | Sitzung | Sitzungstermin |  |
|--------------------------------------------------|---------|----------------|--|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport | Ö       | 04.11.2019     |  |
| Haupt- und Finanzausschuss                       | Ö       | 05.11.2019     |  |
| Stadtrat der Stadt Eisenach                      | Ö       | 12.11.2019     |  |

| Finanzielle Auswirkungen                                                                                                                                                                                                             |                                                            |                              |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung<br><input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:<br><input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61 000.. 65 500 Flächennutzungs- und Bebauungspläne |                                                            |                              |                    |
| HH-Mittel                                                                                                                                                                                                                            | Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres<br>(aktueller Stand) -EUR- | Haushaltausgaberest<br>-EUR- | insgesamt<br>-EUR- |
| HH/JR                                                                                                                                                                                                                                | 120.000,00                                                 |                              | 120.000,00         |
| <b>Inanspruchnahme</b>                                                                                                                                                                                                               |                                                            |                              |                    |
| ./.. verausgabt                                                                                                                                                                                                                      | 16.262,70                                                  |                              | 16.262,70          |
| ./.. vorgemerkt                                                                                                                                                                                                                      |                                                            |                              |                    |
| ./.. gesperrt                                                                                                                                                                                                                        | 24.000,00                                                  |                              | 24.000,00          |
| <b>= verfügbar</b>                                                                                                                                                                                                                   | 79.737,30                                                  |                              | 79.737,30          |
| Frühere Beschlüsse                                                                                                                                                                                                                   |                                                            |                              |                    |
| Vorlagen-Nr.: StR/11553/2013 Vorlagen-Nr.: StR00069/2014 Vorlagen-Nr.: StR/0332/2016 Vorlagen-Nr.: StR/0375/2016                                                                                                                     |                                                            |                              |                    |

## I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Dem 4. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1) – wird zugestimmt; Die Begründung mit dem Umweltbericht (Anlage 2) und der Anlage zur Begründung (Bestands- und Konfliktplan – Anlage 3) werden gebilligt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 2 BauGB soll durchgeführt werden; die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes und die Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen, ist vorzunehmen.

## II. Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ wurde im Jahre 1990 eingeleitet, mehrfach in seinem Geltungsbereich verändert und zeitweilig bei selbständiger Bearbeitung des Teilbebauungsplanes Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ geführt. Beide Bauleitplanverfahren wurden 2011 wieder verschmolzen.

Die Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ und Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ lagen bereits mehrfach zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange öffentlich aus, zudem erfolgte 2011 wiederholt ein Vorentwurfsverfahren zum Gesamtbebauungsplan Nr. 6.

Dem letzten 3. Entwurf wurde durch den Stadtrat am 25.01.2016 zugestimmt und zur Auslegung (Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden) bestimmt (StR/0332/2016). Die Offenlegung wurde am 30.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 08.02.2016 bis 11.03.2016. Die Abwägung zu diesem Beteiligungsverfahren (Vorlage Nr. 0506-StR/2016) wurde am 10.05.2016 vom Stadtrat beschlossen.

Die Abwägung der eingegangenen relevanten Anregungen zum Gesamtplan hat eine Überarbeitung des Bebauungsplanes in einzelnen Teilen (Verkehr und Immissionsschutz, Arten- und Bodenschutz ergeben).

In dem Zusammenhang wurde durch das Straßenbauamt Südwestthüringen ein Planfeststellungsverfahren für einen wesentlichen Teil der Bahnhofstraße sowie für die Erschließung der Sondergebiete „Tor zur Stadt“ für notwendig erachtet und von Mai 2017 bis März 2018 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Planfeststellung (Planfeststellungsbeschluss vom 12.03.2018 mit AZ: 540.10-4348-05/17 - **Anlage 4**) mussten nachrichtlich in den 4. Entwurf übernommen und Zusammenhänge an den entsprechenden Stellen im Plan sowie in den schriftlichen Teilen eingefügt und erläutert werden. Das Plangebiet zur Planfeststellung ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt, innerhalb dessen keine Änderungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen werden dürfen. An den jeweiligen Schnittstellen zum Verkehrsnetz und zu Immissionsbelangen des übrigen Bebauungsplangebietes mussten jedoch Überarbeitungen und einige Änderungen der Festsetzungen erfolgen sowie Anpassungen und Ergänzungen sowie Aktualisierungen an der Begründung und im Umweltbericht vorgenommen werden. Dazu waren vor allem erneute Überarbeitungen der ingenieurtechnischen Gutachten in den Bereichen Verkehrsplanung, Verkehrs- und Anlagenlärm erforderlich, die einige Zeit in Anspruch nahmen.

Auch eine artenschutzrechtliche Aktualisierung wurde notwendig, da die geforderten

Ersatzmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten 2017 bereits umgesetzt wurden. Bodenschutzfachliche Maßnahmen auf den Altlastenflächen (ehemalige Farbenfabrik) wurden aufgrund des Baufortschrittes des Investors und der laufenden Überwachung ebenfalls fortgeschrieben und aktualisiert.

In den 4. Entwurf sind alle planungsrelevanten Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zum 3. Entwurf eingeflossen, soweit sie mit den beschlossenen Zielen des Bebauungsplanes vereinbar waren (siehe hierzu o.g. Abwägungsbeschluss nebst Protokoll) sowie aktuelle Rechtsprechung berücksichtigen. Dazu gehören auch die gestalterischen Aspekte, die durch Beratungen der Projektgruppe „Tor zur Stadt“ erarbeitet wurden.

Der nun vorliegende 4. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ beinhaltet:

- die aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung zum Bauleitplanverfahren und der Fachrechtsgebiete
- eine Anpassung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Planfeststellungsbeschlusses (AZ-Nr. 540.10-4348-05/17)
- das Abwägungsergebnis zum Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ aus 2016/17,
- die ohne förmliche Abwägung des Stadtrates aus dem Beteiligungsprozess zum Bebauungsplanentwurf gewonnenen fachlichen Erkenntnisse,
- die Regelungen des vom Stadtrat beschlossenen Zentrenkonzepts zur Steuerung des Einzelhandels (Ladengrößen, Branchenverteilung) sowie
- die zum Zeitpunkt der aktuellen Beschlussfassung verfügbaren Kenntnisse über die Projektentwicklung und den Baufortschritt des Vorhabenträgers beim „Tor zur Stadt“.

Als wesentliche Schwerpunktziele des Bebauungsplanes sind zu nennen:

- die abschließende Einordnung eines Sondergebietes für Einzelhandel mit Parkhaus sowie eines Hotels mit Tagungshalle
- Erschließungs- und Verkehrslösungen – außer die planfestgestellten Verkehrsflächen – inklusive vorhandener und zukünftiger Mobilitätsschnittstellen
- die Ordnung und Neuordnung der baulichen Nutzungen und Strukturen in den angrenzenden Stadtquartieren
- die Bewältigung der immissionsschutzfachlichen Nutzungsbelange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- die räumlich-funktionelle Anbindung der Vorstadt an den Altstadtbereich sowie die grünordnerische Verknüpfung mit dem Stadtpark

1. Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll den nun vorliegenden 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ mit integriertem Grünordnungsplan (**Anlage 1**) zustimmen und die Begründung mit dem Umweltbericht (**Anlage 2**) sowie die Anlage zur Begründung (**Anlage 3**) billigen.
2. Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf sollen zum Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung und die Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen, sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Bürger, die sich im Auslegungsverfahren zum letzten Entwurf durch schriftliche Anregungen beteiligt haben, werden – soweit die Adressen bekannt sind – zusätzlich angeschrieben und über den neuerlichen Planentwurf und dessen öffentliche Auslegung informiert, sodass sie sich erneut zur Planung äußern können.

Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 2 BauGB erfolgen.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1:       Bebauungsplan – Planzeichnung und Textteil
- Anlage 2:       Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3:       Anlage zur Begründung (Bestands- und Konfliktplan)
- Anlage 4:       Planfeststellungsbeschluss (AZ 540.10-4348-05/17)

Die Anlagen können Sie im Internet unter [www.eisenach.de](http://www.eisenach.de) → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates einsehen.