

Anlage zum Sachstandsbericht

Grundlagen: Bebauungsplanverfahren/ Änderungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist ein klar strukturiertes Satzungsgebungsverfahren der Gemeinde (Stadt Eisenach, zuständiges Gremium: Stadtrat). Die **Satzung**, also **ein kommunales Gesetz**, ist das Endprodukt des Verfahrens und rechtsverbindlich für jedermann. Das Verfahren wird mit Beteiligung der Öffentlichkeit (auch Kindern und Jugendlichen) durchgeführt.

Die inhaltliche Bearbeitung ist sehr komplex und erfolgt unter weiterer Beteiligung von Fachbehörden/ Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden.

Die Satzung ist auf die Fläche des sogenannten Geltungsbereiches beschränkt und somit immer auf eine spezifische konkrete Situation bezogen.

Der besondere Anspruch und Schwierigkeit der Satzungserstellung liegt darin, alle Belange- fachliche und durch die Öffentlichkeit vorgebrachte- im Verfahren zu berücksichtigen und schlussendlich gerecht und konfliktfrei in einen „Bebauungsplan“ umzusetzen.

Besondere Sorgfalt muss der Satzungsgeber walten lassen, weil die Festsetzungen über die zulässige Nutzung von Grundstückseigentum getroffen werden. Geplant wird eigentumsunabhängig.

Ein privater Eigentümer muss also kommunale Vorgaben zur Nutzung seines Eigentums in gleicher Weise einhalten wie ein öffentlicher Eigentümer/ eine städtische Gesellschaft.

Soll eine Nutzung zugelassen werden, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, so muss der Bebauungsplan für seinen gesamten Geltungsbereich oder **nur in einem Teil (wie in diesem Fall)** geändert werden.

Inhaltliche bzw. verfahrensrechtliche Fehler können aus diesem Grund jederzeit juristisch geprüft werden und ggf. zur Nichtigkeit einer Satzung führen.

Ein schematischer Ablaufplan mit Darstellung der einzelnen Verfahrensschritte eines B- Plan- Verfahrens ist in der Anlage beigefügt.

Für das 2. Änderungsverfahren gilt die gleiche Vorgehensweise wie für die Erstellung eines Bebauungsplanes. Der Ablaufplan ist gleichlautend anzuwenden.

Erfordernis und Ziel der 2. Änderung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind immer nur die festgesetzten Nutzungen zulässig. Nur für diese ist die Erteilung einer Baugenehmigung möglich.

In dem vom Stadtrat 2006 beschlossenen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.1 ist für das Baufeld 9, auf dem sich das Gebäude „O1“ befindet, z. Zt. die Festsetzung eines Sondergebietes für Möbelhandel ausgewiesen und ein Sondergebiet Kultur/ Vereinsgebäude für das Baufeld 10. Nur diese Nutzungen wären gegenwärtig zulässig.

Die Errichtung einer Anlage für sportliche Zwecke (z. B. Handballhalle) ist nicht zulässig, weil sie den Festsetzungen bzgl. der Nutzung widerspricht.

Insoweit muss die Stadt Eisenach zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ihre bestehende Satzung, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“, ändern.

Das Erfordernis einer 2. B- Plan- Änderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes, nämlich die Baufelder 9 und 10. Wird das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht durchgeführt, würden die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung fehlen.

Eine Baugenehmigung für eine andere als die festgesetzte Nutzung dürfte die Stadt nicht erteilen.

Das städtebauliche Planungsziel für die 2. Änderung des B- Planes besteht in der Ausweisung einer Baufläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem die Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche, kulturelle Zwecke nach entsprechender Prüfung zulässig wären. Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens ist das konfliktfreie Nebeneinander der bestehenden und geplanten Nutzungen zu sichern. Hierzu bedarf es Untersuchungen und Gutachten, die eine entsprechende fachliche Prüfung zulassen.

Ein weiteres mit der Planänderung beabsichtigtes Planungsziel besteht in der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches mit Automobilmuseum und Uferbereich zur Hörsel.

Anlage zum Sachstandsbericht

