

	Vorlagen-Nr.	
	0418-StR/2020	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	03.1	61.1/B44.1

Betreff
<p>Bebauungsplan Nr. 44.1 „Palmental Ost“ hier: 1. Änderung des Geltungsbereiches 2. Zustimmung zum Entwurf, Billigung der Begründung 3. Beteiligung der Öffentlichkeit</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	25.01.2021	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	08.03.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	09.03.2021	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	16.03.2021	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberesult -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: SR/0689/2018 Vorlagen-Nr.: Vorlagen-Nr.: Vorlagen-Nr.:			

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental Ost“ wird gemäß Anlage 1 verkleinert. Der Änderungsbeschluss ist bekannt zu machen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental Ost“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil (Anlage 2), wird zugestimmt; die Begründung (Anlage 3) wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beauftragt. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt zu machen. Die nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch Beteiligten (Behörden und Träger öffentlicher Belange) werden über die öffentlichen Auslegung informiert.

II. Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat mit Beschluss StR/0689/2018 (Vorlagen-Nr.: 1048-StR/2021) am 26.06.2018 den Aufstellungsbeschluss über den in **Anlage 1.1** dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.1 „Palmental Ost“ gefasst. Der betreffende Bereich soll durch Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen an den Ortsrand angegliedert werden. Bei dem Bebauungsplan liegen die Voraussetzungen zu einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) vor. Mit der Bekanntmachung erfolgte auch der Hinweis, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt und gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung - nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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.

Die Übernahme der Planungskosten für den Bebauungsplan wurde durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert.

Für die Erschließung des Gebietes fallen für die Stadt anteilmäßige Kosten an, die in einer separaten Erschließungsvereinbarung zwischen den Beteiligten (TAV, Stadt Eisenach, Investor) geregelt werden.

1. Bei der Erarbeitung des Entwurfes haben sich für einen Teilbereich der ursprünglich einbezogenen Flächen durch die topographischen Gegebenheiten (sehr steiles Gelände) erschließungstechnische Probleme in der Hinsicht aufgezeigt, dass sich insbesondere durch notwendige Stützmauern ein zu hoher Kostenaufwand gegenüber dem erzielten baulichen Nutzen ergab. Eine Übernahme der Erschließungsanlage nebst Unterhaltung in dem Bereich wurde zudem vom zuständigen Baulastträger (Stadt Eisenach) abgelehnt. Deshalb wurde der Geltungsbereich um die entsprechende vakante Fläche reduziert, sodass eine neue öffentliche Erschließungsstraße an der Stelle entfällt. Der neue Geltungsbereich ist in der **Anlage 1** dargestellt.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt die Änderung des Geltungsbereiches gemäß der Anlage 1. Der Änderungsbeschluss mit den o. g. Hinweisen zum Verfahren nach § 13 b BauGB ist bekannt zu machen.

2. Hauptauslöser für die Aufstellung des Planverfahrens war und ist die bereits genannte Erschließung, die bisher insbesondere abwassertechnisch sowohl für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als auch für die gesamte vorhandene Bebauung im Palmental als nicht gesichert anzusehen ist. Deshalb ist diese Bauleitplanung nicht nur für die Planungssicherheit des neuen Planbereichs, sondern auch für die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung im Palmental eine wichtige Initialzündung.

Die dazu vom Trink- und Abwasserzweckverband Eisenach Erbstromtal (TAV EE) beauftragte Erschließungsplanung (siehe **Anlage 4**) wurde daher größer gefasst und ist in einen ersten und einen zweiten Bauabschnitt unterteilt. Sie berücksichtigt alle erforderlichen Erschließungsmedien (Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Beleuchtung, Verkehrsfläche, Energie). Im ersten Bauabschnitt wird die äußere Erschließung dargestellt, die bis zum Anschluss an den vorhandenen Tiefkanal in der Schlachthofstraße reicht und sogar die Straßenertüchtigung auf der Straße Palmental beinhalten soll. Der erste Bauabschnitt ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans, aber für seine Umsetzung die Voraussetzung. Die „innere“ Erschließungsplanung (zweite Bauabschnitt) dient dem Bebauungsplan als Grundlage für die Festlegung der Straßenverläufe und deren Dimensionierungen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde hinsichtlich der o. g. Verfahrens-anforderungen an § 13 b BauGB erarbeitet. Er besteht somit nur aus der Planzeichnung mit Planzeichenlegende und dem Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen sowie aus der Begründung zum Bebauungsplan.

Ein Umweltbericht ist nach § 13 b BauGB nicht notwendig. Es wurde jedoch pflichtgemäß der Artenschutz untersucht und für vorkommende geschützte Tierarten entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. Ersatzquartiere und Habitat-Optimierung sowie -erweiterung für Fledermäuse, festgelegt. Die Untersuchung und die Maßnahmen sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe **Anlage 5**) dargelegt, der Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.

Ebenfalls ist eine Lärmprognose (siehe **Anlage 6**) hinsichtlich der oberhalb des Plangebietes vorbeiführenden Bundesstraße B 19 (Stadtautobahn) angefertigt worden. Um sicher zu gehen, dass keine schädlichen Auswirkungen bzw. Einwirkungen durch Verkehrslärm bestehen, wurden Schallpegelbereiche gekennzeichnet und vorbeugende Schutzmaßnahmen festgelegt.

Weiterhin wurden im Rahmen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes für nicht bebaubare Flächen entsprechende weitere Pflanzgebote und Festlegungen zur Grünordnung getroffen. So sind diese Flächen durch Rasen sowie einheimische bzw. standortgerechte Laubgehölze (Sträucher und Bäume) zu begrünen.

Die einzelnen einbezogenen Außenbereichsflächen sind zudem so beplant, dass vorhandene Baulücken geschlossen und eine neue Bebauung der einbezogenen Flächen den Ortsrand abrunden werden. Der Bebauungsplan ist in drei Teilgebiete untergliedert, die nach der Art der baulichen Nutzung alle mit einem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt wurden. Im WA 1 und im WA 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Im WA 3 weicht die GRZ vom üblichen - im allgemeinen Wohngebiet zulässigen - Wert ab und wird auf 0,3 reduziert, welche eine Bebauung der Grundstücksfläche von nur 30 Prozent erlaubt (anstatt 40 Prozent). Die maximale Traufhöhe von Wohngebäuden wird auf 7 Meter begrenzt, um das Orts- und Landschaftsbild – auch fernwirkend - nicht negativ zu beeinträchtigen. Somit wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44.1 „Palmental Ost“,

bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil (**Anlage 2**) zustimmen und die Begründung (**Anlage 3**) billigen.

3. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind im weiteren Bauleitplanverfahren die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die dazu erforderliche Veröffentlichung des Entwurfes, mit Angabe des Auslegungsortes und der Dauer der Auslegung, muss mindestens eine Woche vorher öffentlich und ortsüblich bekannt gemacht werden. Die Auslegungsfrist beträgt üblicherweise 30 Tage (Monatsfrist). Während dieser Frist kann jedermann die Unterlagen einsehen, über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfes Auskunft verlangen und seine Anregungen schriftlich oder zu Niederschrift vortragen. Dies muss auch während der Corona-Beschränkungen vollumfänglich gewährleistet werden. Daher ist vorsorglich geplant, die Auslegungsfrist auf 6 Wochen zu erhöhen.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Auslegung ist mit Hinweis auf die Anwendung des Verfahrens nach § 13 b Baugesetzbuch öffentlich bekanntzumachen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Karte des Geltungsbereiches neu
- Anlage 1.1: Karte des Geltungsbereiches alt (Aufstellungsbeschluss 26.06.2018)
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4: Erschließungsplanung Lageplan
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung

Die Anlagen 2 – 6 können Sie im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates einsehen.