

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>0436-StR/2020</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

<b>Dezernat</b>	<b>Amt</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Dezernat III	03.1	61.1/44.2

<b>Betreff</b>
<p><b>Bebauungsplan Nr. 44.2 „Palmental West“</b>  <b>hier: 1. Änderung des Geltungsbereiches</b>  <b>2. Zustimmung zum Entwurf, Billigung der Begründung</b>  <b>3. Beteiligung der Öffentlichkeit</b></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	

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: HH 61000.65500			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberesult -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <b>Inanspruchnahme</b>	120 000,00		120 000,00
./.. verausgabt	15 736,26		15 736,26
./.. vorgemerkt			
./.. gesperrt			
<b>= verfügbar</b>	104 263,44		104 263,44
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Vorlagen-Nr.: StR/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. 44.2 „Palmental West“ wird gemäß Anlage 1 geändert. Der Stadtratsbeschluss über die Geltungsbereichs-änderung ist bekanntzumachen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“, 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 Öffentlichkeits-beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beauftragt. Die Auslegung ist mit Verweis auf das Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch und die sich daraus ergebenden Informationen öffentlich bekannt zu machen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.

## II. Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat mit Beschluss StR/0689/2018 (Vorlagen-Nr.: 0943-StR/2018) am 26.06.2018 den Aufstellungsbeschluss über den in Anlage 1.1 dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 44.2 „Palmental West“ gefasst. Der betreffende Bereich soll durch Verdichtung des Innenbereiches nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, 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 werden kann.

1. Der neue Geltungsbereich hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vergrößert. Dabei handelt es sich zum einen um eine Teilfläche des Flurstücks 1242/3, die direkt nördlich der Straße „Palmental“ anschließt. Die obere Teilfläche war bereits im Geltungsbereich enthalten. Der neu einbezogene Teil befindet sich im Innenbereich, konnte aber nach § 34 BauGB wegen fehlender abwassertechnischer Erschließung nicht bebaut werden. Ebenso wurde das Grundstück 1247 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Beide Grundstücke gehören einem Grundstückseigentümer, der sich mit seiner gesamten Grundstücksfläche an der Bauleitplanung beteiligen möchte, hauptsächlich um die Erschließungsplanung zeitlich und finanziell mit zu forcieren. Zur Übernahme der anteiligen Planungskosten für seine bebaubaren Flächen innerhalb des Bebauungsplanes hat der Investor daher einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Eisenach abgeschlossen. Dadurch, dass die betreffende Vertragsfläche nun innerhalb des Geltungsbereiches liegt, kann eine Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, die im Maß der baulichen Nutzung etwas über das Maß des Einfügens nach § 34 BauGB hinausgehen kann.  
Ein drittes Flurstück 7829 wurde im Norden mit in den Geltungsbereich einbezogen, weil es durch die Erschließungsstraße erschlossen wird und eine abrundende Bebauung städtebaulich logisch erscheint.

Der neue Geltungsbereich ist in der **Anlage 1** dargestellt und soll vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen werden. Der Änderungsbeschluss des Geltungsbereiches gemäß der Anlage 1 ist mit den o. g. Hinweisen zum Verfahren nach § 13 a BauGB bekannt zu machen.

2. Hauptauslöser für die Aufstellung des Planverfahrens ist die 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 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 auch die Straßenertüchtigung auf der Straße Palmental beinhaltet. Sie ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans, aber für seine Umsetzung Voraussetzung. Die „innere“ Erschließungsplanung (zweite Bauabschnitt) dient dem Bebauungsplan als Grundlage für die Festlegung der Straßenverläufe und deren Dimensionierungen.

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

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde hinsichtlich der o. g. Verfahrensanforderungen an § 13 a BauGB erarbeitet. Er besteht somit nur aus der Planzeichnung mit Planzeichenlegende und dem Textteil mit Festsetzungen und Hinweisen sowie aus der Begründung zur Planung. Ein Umweltbericht ist nach § 13 a BauGB nicht notwendig. Es wurde jedoch mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe **Anlage 5**) pflichtgemäß der Artenschutz untersucht. Zusätzlich wurde eine Untersuchung zum naturschutzfachlichen Wert der Grundstücke (Habitatanalyse siehe **Anlage 5.1**) und eine Begutachtung der Hirschkäfer (**Anlage 5.2**) erstellt. Für vorkommende geschützte Tierarten sind im Bebauungsplan entsprechende vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen festgelegt worden, wie z. B. Ersatzquartiere für Fledermäuse. Zusätzlich wurde der Erhalt besonders wertvoller Bäume festgesetzt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 44.2 wurde stufenweise in 4 Teilgebiete unterteilt. Als Art der baulichen Nutzung wurde für alle Teilgebiete ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung festgelegt. Im WA 1 (gleich neben der Straße) ist allerdings eine kompaktere Bebauung zulässig. Hier werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Gebäudehöhe von maximal 13 Meter festgelegt. Nach Norden hin lockert die Bebauung auf. Im WA 2 sind eine GRZ von 0,4 und eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern zulässig. Im WA 3 und 4 liegt die GRZ jeweils nur bei 0,3. Die Gebäudehöhe wird hier auf maximal 7 Meter begrenzt. Die somit flächen- und höhenmäßig geringere Bebauung ist klimafreundlicher, rundet den Ortsrand ab und gewährleistet einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.

Stellplätze sind nur auf den eigenen Grundstücksflächen zulässig und müssen im WA 1 und WA 2 zu 60 % unter den Gebäuden in Tiefgaragen bzw. Untergeschossen untergebracht werden. Zudem müssen sie zur Straße hin hinter einer grünen Einfriedung (Hecke o.ä.)

Zur Einschätzung der Verkehrslärmauswirkungen der oberhalb des Palmentales vorbei führenden Bundesstraße B 19 (Stadtautobahn) wurde zusätzlich eine Lärmprognose erstellt (siehe **Anlage**

6). Das Plangebiet wird nur im oberen Teil leicht tangiert, für den entsprechende vorbeugende Schutzmaßnahmen festgelegt wurden.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44.2 „Palmental West“, 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 Auslegung muss mindestens eine Woche vorher öffentlich und ortsüblich bekannt gemacht werden. Die Auslegungsfrist beträgt üblicherweise mindestens 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 für den Bebauungsplan Nr. 44.2 „Palmental West“ mit der Vorbereitung und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich und ortsüblich bekanntzumachen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten (Behörden und Träger öffentlicher Belange) sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

#### **Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Karte des Geltungsbereiches neu
- Anlage 1.1: Karte des Geltungsbereiches (Aufstellungsbeschluss 26.06.2018)
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes B 44.2
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- Anlage 4: Erschließungsplanung Lageplan
- Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 5.1: Habitatanalyse
- Anlage 5.2: Untersuchung Hirschkäfer
- Anlage 6: Verkehrslärberechnung

#### **Hinweis:**

Die Anlagen 2 – 6 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.