

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>0514-StR/2021</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

<b>Dezernat</b>	<b>Amt</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Dezernat II	61.1	

<b>Betreff</b>
<p><b>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ hier: Beschluss über den 1. Entwurf und dessen Offenlegung, Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b></p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	12.07.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	13.07.2021	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	21.07.2021	

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<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-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR <u>Inanspruchnahme</u> ./ . verausgabt ./ . vorgemerkt ./ . gesperrt			
<b>= verfügbar</b>			
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Vorlagen-Nr.: 0135-StR/2019    Vorlagen-Nr.: 0209-StR/2020    Vorlagen-Nr.:    Vorlagen-Nr.:			

## I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. den Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“, bestehend aus dem Planentwurf (Planteil A - Anlage 1) und den textlichen Festsetzungen (Planteil B - Anlage 1), sowie die Begründung (Anlage 2) zu billigen.
2. die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2; 4 BauGB.
3. die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung.

## II. Begründung:

### 1. Anlass der Planung

Die Stadt Eisenach beabsichtigt mittels des **am 07.01.2020 bekanntgemachten Bebauungsplanes** Nr. 45 „Ehemalige Gärtnerei Nebestraße“ die Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemarkung Eisenach, Flur 6, Flurstück 371/3. Die betreffende Fläche liegt im westlichen Stadtgebiet, hinter der Wohnbebauung der Zeppelinstraße an der verlängerten Nebestraße. Das Areal wurde ehemals als Gärtnerei genutzt und liegt seit Längerem brach. Auf dieser Fläche soll eine Wohnbebauung vorgenommen werden.

Im Flächennutzungsplan ist das betreffende Areal mit F2 – Entwicklung einer Wohnbaufläche – dargestellt. Somit entspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen der Stadt Eisenach: der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Absatz 1 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde durch den Stadtrat im Jahr 2019 (Beschlussfassung am 10.12.2019) auf Initiative des Grundstückseigentümers, der der Fortis Immobilien Management GmbH, beschlossen.

Der Geltungsbereich der Planzeichnung beinhaltet nur einen Teil der Entwicklungsfläche aus dem FNP. Die Finanzierung der Planung (Übernahme der Planungskosten) wird vertraglich durch den Grundstückseigentümer anhand eines städtebaulichen Vertrags übernommen.

### Beschlüsse

- **Beschluss StR/0105/2019 vom 10.12.2019:** über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB)
- **Beschluss StR/0182/2020 vom 14.07.2020:** über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren

Mit dem Satzungserlass werden zukünftig die Voraussetzungen für die Bebauung der an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil unmittelbar anschließenden Flächen geschaffen. Somit wird, am Ende des Bebauungsplanverfahrens, die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Wohnnutzung in dem vorgesehenen Bereich, südwestlich der Nebestraße in Eisenach, hergestellt.

Im Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch ist eine frühzeitige Beteiligung nicht verpflichtend. Dennoch wurde mittels einer verwaltungsinternen Beteiligung nach bestehenden Informationen und Fakten vorab um Stellungnahme gebeten, um somit auch den Detaillierungsgrad benötigter Gutachten und Untersuchungen zu bestimmen. Die untere Immissionsschutzbehörde verwies auf die Aussage des Umweltberichts des Flächennutzungsplanes, worin festgestellt wird, dass auf der Fläche tags und nachts eine Überschreitung der Orientierungswerte für Lärm zu erwarten ist. In Folge dessen wurde festgelegt, dass eine schalltechnische Beeinflussung des Gebietes gutachterlich zu bewerten ist. Hierbei waren Aussagen zu den einzelnen Lärmquellen Straße, Schienen und Gewerbe zu treffen. Es

sind Betrachtungen gemäß DIN 18005 und DIN 4109 unter Einbeziehung des resultierenden Außenschallpegels angestellt und in den Plan würdigend eingestellt worden.

Die Stellungnahme des Bau- und Umweltamtes, Abteilung Umwelt, Sachgebiet Abfall-, Bodenschutz- und Wasserrecht, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, empfahl eine Bodenfunktionsbewertung, um den Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die Bodenfunktionsbewertung wird während der Bauphase erstellt. Bei der Erstellung der Funktionsbewertung werden in Absprache mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, erforderlichenfalls entsprechende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt.

#### Förmliche Offenlegung/ Beteiligungsverfahren

Die Durchführung des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist bundesgesetzlich geregelt. Es wird das förmliche Verfahren gewählt, um jedermann Einblick in die Planunterlagen für die Dauer von einem Monat zu gewähren und Anregungen einzuholen.

Dem Vorhabenträger wird nach § 4 b BauGB die Aufgabe übertragen, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben durchzuführen, ggf. die Mahnungen zur Fristwahrung in Bezug auf die Abgabe der Stellungnahmen zu versenden und die Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen in Vorbereitung des Abwägungsverfahrens vorzunehmen.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird das Internet als zusätzliche Informationsplattform gem. § 4 a Abs. 4 BauGB genutzt.

Die Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden gesichtet und abgewägt. Das Abwägungsverfahren obliegt in seiner Vorbereitung der Stadtverwaltung. Das zu erstellende Abwägungsprotokoll (Auflistung und Erarbeitung der Abwägungsvorschläge) sowie das Ergebnis der Abwägung werden durch den Stadtrat zu beschließen sein. Danach wird entschieden, ob im Ergebnis der Beteiligung, d. h. durch das Ergebnis der Abwägung, ein 2. Entwurf gefertigt werden muss oder ein sofortiger Satzungsbeschluss möglich ist. Ein konfliktfreies Abwägungsergebnis ist die Voraussetzung für die Prüfung der Voraussetzungen zur Erteilung einer vorzeitigen Baugenehmigung.

Voraussetzung für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens ist die amtliche Bekanntmachung der Offenlegung. Die Planunterlagen werden in der Abt. Stadtplanung offengelegt. Eine fachkundige Erläuterung und die Einsichtnahme in das Auslegungsmaterial sind dort für jedermann möglich. Erforderlichenfalls wird die öffentliche Auslegung pandemiebedingt nach den Maßgaben des Planungssicherungsgesetzes durchzuführen sein.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

#### Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: 1. Planentwurf (Planteil A- Planzeichnung, Planteil B- textliche Festsetzungen)
- Anlage 2: Begründung zum Planentwurf

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.