

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	0925-StR/2022	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1-B11/1E

Betreff
<p><b>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ hier: 2. Änderung des Geltungsbereiches; Beschluss über den Entwurf und Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.2, 4 Abs. 2 Baugesetzbuch</b></p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	16.05.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	17.05.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	24.05.2022	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereinst -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
<b>Summe Haushaltsmittel</b>			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
<b>verfügbare Mittel</b>			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
<b>zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel</b>			

Frühere Beschlüsse: . StR/0502/2017; StR/0530/2017; StR/0617/2017; StR/0728/2018;  
Vorlagen-Nr.: 0719-StR/2017; 0757-StR/2017; 0911-StR/2017; 1113-StR/2018

## I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die 2. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ gemäß der Geltungsbereichsdarstellung im Entwurf (Planzeichnung- Anlage 1). Der Geltungsbereich wird durch Hinzunahme des Flurstückes- Nr. 1971 (teilweise), Flur 33, Gemarkung Eisenach erweitert und besteht infolge aus dem Teilbereich 1 (bisheriger Geltungsbereich) und dem Teilbereich 2. Die Erweiterungsfläche trägt im Entwurf des Bebauungsplanes die Bezeichnung: Teilbereich 2.
2. den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1). Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) und der Anlage zur Begründung [Bestands- und Konfliktplan] (Anlage 3) werden gebilligt.
3. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz (Abs.) 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB und § 4 b BauGB.
4. die ortsübliche Bekanntmachung der 2. Änderung des Geltungsbereiches gemäß § 2 Abs. 1 BauGB als Bestandteil des Entwurfes sowie der Auslegung des Entwurfes zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB mit der Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen.
5. Der Sichtungsbericht (Anlage 4) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird gebilligt.

## II. Begründung:

### Bisherige Beschlussfassungen

Der Stadtrat beschloss am 08.03.2017 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Beschluss- Nr. StR/0502/2017: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“) und übertrug die Finanzierung der Planungskosten durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages am 16.05.2017 (Beschluss- Nr. StR/0530/2017) an den städtischen Vertragspartner.

Mit Beschluss-Nr. StR/0617/2017 vom 28.11.2017 wurde der städtebauliche Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt, die in der Zeit vom 08.01.2018 bis zum 02.02.2018 erfolgte.

Am 04.09.2018 wurde als Ergebnis des Beteiligungsverfahrens die Reduzierung des bestehenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ (Beschluss- Nr. StR/0728/2018) beschlossen.

### Aktuelle Beschlussfassung

#### Zu 1: 2. Änderung des Geltungsbereiches

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde in Konsequenz der rechtlich gebotenen Notwendigkeit von Ausgleichserfordernissen für die Inanspruchnahme unversiegelter Fläche zur geplanten Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes die Ausweisung einer Ausgleichsfläche erforderlich.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem nordwestlich des bisherigen Geltungsbereiches gelegenen Flurstück- Nr. 1971, Flur 33, Gemarkung Eisenach (städtisches Eigentum). Das Flurstück wird nur mit einer Teilfläche Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht damit aus 2 Teilbereichen:

- dem Teilbereich 1 [TB 1] (Plangebiet für ein allgemeines Wohngebiet/ Größe ca. 3,57 ha) und
- dem Teilbereich 2 [TB 2] (Ausgleichsfläche für die Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung und Pflege des Biotopkomplexes Petersberg/ Größe ca. 2,57 ha).

Der Teilbereich 2 dient ausschließlich der Realisierung grünordnerischer Ausgleichsmaßnahmen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches (Teilbereich 1 und 2) beträgt in Erweiterung

nunmehr 6,14 ha.

Der Teilbereich 1 besteht unverändert aus folgenden Flurstücken:

Gemarkung Eisenach, Flur 32,  
 Flurstück- Nr. 1956 (Schützenstraße)  
 Flurstück- Nr. 1954/ 1  
 Flurstück- Nr. 1955  
 Flurstück- Nr. 1952/ 1  
 Flurstück- Nr. 1950/ 1  
 Flurstück- Nr. 1951  
 Flurstück- Nr. 1948/ 1 (Teilfläche)

Der Teilbereich 2 besteht aus folgendem Flurstück:

Gemarkung Eisenach, Flur 33, Flurstück- Nr. 1971 (Teilfläche, als innenliegender Bestandteil des Geltungsbereiches) und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch den gemeinsamen Grenzverlauf mit dem Flurstück- Nr. 1969/3;
- im Westen: das Flurstück- Nr. 1971 schneidend durch eine gedachte Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstücks- Nr. 1970 in westlichem Verlauf (Abstand von 190 m zu Flurstücksgrenze des Flurstücks- Nr. 1976/3) bis zum Schnittpunkt mit der Flurstücksgrenze des Flurstücks- Nr. 1972;
- im Norden: durch den gemeinsamen Grenzverlauf mit den Flurstücken- Nr. 1972 und 1975;
- im Osten durch den gemeinsamen Grenzverlauf zu den Flurstücken -Nr. 1976/ 3 und 1961.

#### Zu 2.) Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum sog. „städtebaulichen Entwurf“

Der Erarbeitung des Bebauungsplan- Entwurfes ging die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum sog. „städtebaulichen Entwurf“ voraus. Zur Verdeutlichung der Planungsabsichten der Stadt Eisenach wurden neben dem städtebaulichen Entwurf, Schnittdarstellungen (Gelände- und Gebäudeschnitte) und ein kurzer Erläuterungstext veröffentlicht.

Die im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (**Öffentlichkeit-Anlage 4**) geäußerten Anregungen fanden z. T. Berücksichtigung bei der Erstellung des zur Beschlussfassung vorliegenden Bebauungsplan- Entwurfes.

Zwei weitere Gutachten/ Untersuchung wurden beauftragt:

Durch die Verkehrsuntersuchung, der u. a. Verkehrszählungen und Berechnungen zur Verkehrsverteilung anhand des Eisenacher Verkehrsmodelles zugrunde lagen, wurde im Ergebnis u.a. die Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches Gothaer Straße/ Schützenstraße vor dem Hintergrund entstehender Neuverkehre durch das geplante Wohngebiet nachgewiesen. Die Leistungsfähigkeit wurde mit der Qualitätsstufe QSV B (auf einer Scala von A [ausgezeichnet]- F [Überlastung]) ermittelt. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage oder Abbiegespur für Linksabbieger ist nicht erforderlich.

Die erstellte Schallimmissionsprognose erbringt den Nachweis, dass in Berücksichtigung von Festsetzungen zum Immissionsschutz Wohngebäude errichtet werden können. Keine außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebäude werden durch die geplanten Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes und zu erwartender Neuverkehre in der Art „verlärt“, dass Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden erforderlich würden.

Grundlage der Verkehrswege- und Straßenplanung des Bebauungsplan- Entwurfes ist eine umfassend abgestimmte Straßenentwurfsplanung („Schützenstraße“, Planstraßen 1 und 2) in Berücksichtigung der vorhandenen Flurstücksabmessungen (Schützenstraße), der Erfordernisse an Verkehrsberuhigung und technische Anforderungen.

### Entwurf des Bebauungsplanes

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes weist im TB 1 ein allgemeines Wohngebiet in Umsetzung der planerischen Zielsetzungen aus:

- Sicherung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Baugebiet in Südhanglage (Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, z.B. Beherbergung)
- hangangepasstes Bauen in Fortführung der vorhandenen Bebauung am Petersberg mit Festsetzung von Mindest- und Höchstgrenzen für Gebäudehöhen (z.B. für talseitige Bebauung: erforderliche Errichtung eines Untergeschosses)
- Ausweisung von parallel zum Hang verlaufenden Baufenstern zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen;
- Erschließung des Plangebietes durch verkehrsberuhigte Bereiche mit Wendehammer (Planstraßen 1 und 2) sowie im oberen Teil der „Schützenstraße“: →Ziel: gleichberechtigte Nutzung der Verkehrsfläche durch alle Verkehrsteilnehmer und Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit auf 7 km/h → Effekt: Reduzierung der Schallimmissionen durch Verkehr);
- Planung fußläufiger Verbindungen innerhalb des Baugebietes und als Anbindung in die Landschaft;
- Planung eines zentralen Platzes als Identität stiftende Fläche;
- Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerischen Festsetzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vorgaben;

Der in Erweiterung des Geltungsbereiches ausgewiesene TB 2 beinhaltet die für den Ausgleich bestimmte Fläche zur Entwicklung und Pflege des Biotopkomplexes Petersberg. Ziel ist die Herstellung und dauerhafte Pflege des wertvollen Naturraumes. Nach einer Erstherstellung (Entbuschung und Mahd der Fläche) ist die dauerhafte Pflege erforderlich. Die Fläche befindet sich in städtischen Eigentum und wurde auf Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt, die im Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung zum Entwurf) dokumentiert ist.

Dem Entwurf des B- Planes liegt eine ausführliche Begründung bei.

Zur Beschlussfassung durch den Stadtrat liegen folgende Bestandteile des Entwurfes vor:

- die Planzeichnung mit Legende und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1).
- Durch die Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf wird gleichzeitig die 2. Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.
- Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) und der Anlage zur Begründung [Bestands- und Konfliktplan] (Anlage 3) sind zu billigen.

### Zu 3.) Auslegung des Entwurfes zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Neben dem Entwurf ist durch den Stadtrat dessen Auslegung zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

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.

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. Gemäß § 4 b BauGB überträgt die Stadt dem Planungsbüro Helk GmbH die technische Begleitung bzgl. Durchführung des Behörden- und Trägerbeteiligungsverfahrens.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB werden die Nachbargemeinden beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Auslegung des Planmaterials sowie der umweltbezogenen Informationen (z.B. Gutachten) erfolgt im Internet (Homepage der Stadt Eisenach) unter Bezug auf die gesetzlichen Regelungen des BauGB i.V.m. Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) sowie in Präsenz mit Terminvergabe.

Neben den folgenden Gutachten, die bereits Bestandteil der öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren, erfolgt die Veröffentlichung weiterer Gutachten mit umweltbezogenen Informationen:

- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach-Ost, Michael Franz/ Christiane Kups, Leipzig 08.07.2016
- Erfassung der Fledermäuse im Vorfeld der Erschließung eines Baugebietes in Eisenach-Ost, Michael Franz, Hummelshain, 21.08.2017; (Anmerkung: Untersuchungsgebiet liegt nach Geltungsbereichsreduzierung außerhalb des aktuellen Gesamtgeltungsbereiches f. förmlichen Entwurf)
- Faunistische Grundlagenerfassung zum Bauvorhaben Schützenstraße/Am Petersberg in Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 30.12.2016
- Faunistische Grundlagenerfassung Bebauungsplan Nr. 11 „Schützenstraße/ Am Petersberg“ der Stadt Eisenach, Thüringen, Ronald Bellstedt, Gotha, 18.11.2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, Cornelia Schuster, Gotha, Januar 2017
- Floristisches Gutachten zum geplanten Baugebiet „An der Schützenstraße“, Stadt Eisenach, einschließlich der Ergänzungen für den Bereich der Wohn- und Gartengrundstücke an der Schützenstraße, Cornelia Schuster, Gotha, Oktober 2017 mit
- Übersicht zu den Vegetationstypen und Vorkommen bemerkenswerter Pflanzenarten einschließlich dem Erweiterungsgebiet nördlich der Schützenstraße Oktober 2017

Folgende Gutachten wurden u.a. im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellt:

- Baugrundgutachten ((Baugrundgutachten – Geotechnischer Bericht nach DIN 4020-DIN EN 1997 – 2; IB Baugrund GmbH Malcher & Partner; Stand: Mai 2018) (nur TB 1)
- Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Schützenstraße-Petersberg“ in Eisenach, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 15.03.2019
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan B11 „Wohngebiet Schützenstraße/ Petersberg“ der Stadt Eisenach, Gutachten-Nr.: 2181-19-AA-20-PB001, SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 26.05.2021.

**Zu 4.) Ortsübliche Bekanntmachung: 2. Änderung des Geltungsbereiches gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Auslegung des Entwurfes zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.2, 4 Abs. 2 BauGB.**

Der Entwurf des B- Planes wurde in den Grenzen des „neuen“ Geltungsbereiches (entsprechend 2. Änderung) erarbeitet.

Gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt somit die Bekanntmachung zur 2. Änderung des Geltungsbereiches.

**Zu 5.) Billigung des Sichtungsberichtes zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Am 28.11.2017 wurde durch den Stadtrat der Beschluss über den städtebaulichen Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Ergebnis gingen 9 Abschriften/ Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Eisenach ein, die in einem umfangreichen Sichtungsbericht abgebildet und hinsichtlich einer Berücksichtigung von Anregungen im Entwurf gewertet worden.

Dem Stadtrat wird der in **Anlage 4** beigefügte Sichtungsbericht über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis und Billigung vorgelegt.

### **Ausblick**

Nach dieser Beschlussfassung über den förmlichen Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) schließt sich das förmliche Beteiligungsverfahren an.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf werden gesichtet und abgewogen. Die Abwägung und das Abwägungsergebnis werden dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sofern kein erneuter Entwurf zu fertigen wäre, würde sich die Erstellung der Satzung mit entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat anschließen.

Es ist vorgesehen, die Erschließungsplanung und -durchführung gemeinsam mit dem städtischen Vertragspartner vorzubereiten.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

### **Anlagenverzeichnis:**

#### **Hinweis:**

Die Anlagen sind bis zur Beschlussfassung durch den Stadtrat nicht öffentliche Dokumente und vertraulich zu behandeln.

Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes: Planzeichnung und textliche Festsetzungen

Anlage 2: Begründung mit Umweltbericht (Entwurf)

Anlage 3: Anlage zur Begründung [Bestands- und Konfliktplan]

Anlage 4: Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Sichtungsbericht)

Die Anlagen 1- 4 können 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 eingesehen werden.