

	Vorlagen-Nr.	
	1153-StR/2013	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	61.23.19 B6

Betreff
Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" - Entscheidung über Verfahrensfortgang

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	N	23.05.2013	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Ö	28.05.2013	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	29.05.2013	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	05.06.2013	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung		<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen	Haushaltsstelle: 61000.17100
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:		<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben	Haushaltsstelle: 61000.65500
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR	47.000,00	-	47.000,00
<u>Inanspruchnahme</u>			
./ . verausgabt	880,60	-	
./ . vorgemerkt	17.919,40	-	
(gesperrt)	(28.200,00)		
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.: 0611/02 Beschluss-Nr.: 0806/2009 Beschluss-Nr.: StR/0150/2010 Beschluss-Nr.: StR/0461/2011			

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt für den Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" einen neuen - dritten - Entwurf zu fertigen und dem Stadtrat zeitnah zur Billigung vorzulegen. Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf befindet der Stadtrat durch Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen.

Begründung:

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" wurde im Jahre 1990 eingeleitet und 1997 wurde der erste Planentwurf ausgelegt. Die Planung wurde mehrfach in ihrem Geltungsbereich verändert, in zwei Teilbebauungspläne gesplittet und als Teilbebauungsplan Nr. 6.1 "Tor zur Stadt" 2007 und 2009 erneut ausgelegt. Ende 2011 wurden die Teilpläne wieder zusammengelegt und als Gesamtplan in einem Beteiligungsverfahren öffentlich zur Auslegung gebracht.

Als wesentliche Planungsziele des (Gesamt-)Bebauungsplanes waren und sind zu nennen:

- die Schaffung der Planungsgrundlage für den zukünftigen Zentralen Omnibusbahnhof mit allen dazu benötigten Verkehrsverknüpfungen,
- die Führung des Motorisierten Individualverkehrs auf der Bahnhof- und Müllerstraße,
- die geometrische Ausformulierung von Nikolai- und Bahnhofsvorplatz,
- die Einordnung eines Fachmarktzentums mit Parkhaus samt Erschließungslösung,
- die Ordnung und Neuordnung der baulichen Nutzungen und Strukturen in den angrenzenden Stadtquartieren
- die Anbindung zum Altstadtbereich sowie die grünordnerische Verbindung zum Stadtpark.

Im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger sonstiger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf wurden die eingegangenen Anregungen von der Fachverwaltung und der LEG Thüringen als Geschäftsbesorger auf ihre Planungsrelevanz hin geprüft. Insbesondere umweltfachliche Vorgaben im Zuständigkeitsbereich der Stadtverwaltung Eisenach selbst führen im Ergebnis dieser Prüfung und nach dem vorliegenden Kenntnisstand objektiv zur Erforderlichkeit eines neuen, dritten Planentwurfes.

So kann gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde im Hangbereich zur Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße, auf dem kontaminiertes Erdreich durch eine entsprechende Schutzfolie abgedeckt wurde, nicht ohne Weiteres gebaut werden. Das ursprünglich vorgesehene Baufeld entlang der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße soll daher durch entsprechend veränderte Planregeln entfallen, was im Übrigen manche der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung schriftlich eingegangenen Bedenken ausräumen würde.

Weiterhin bedarf das Lärmgutachten, welches zum 2. Entwurf gefertigt wurde, der Überarbeitung, da es von uneinheitlichen Berechnungsgrundlagen ausgeht und einige rechtlich nicht umsetzbare bzw. nicht rechtssicher im Bebauungsplan festsetzbare Auflagen enthält. Es kann somit wie vorliegend nicht für den Bebauungsplan angewendet werden und muss nach Absprache von Planungsverwaltung und Unterer Immissionsschutzbehörde durch den Gutachter aktualisiert und zeitgleich für den 3. Entwurf angepasst werden.

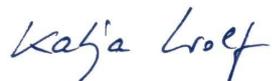
Gleichermaßen verhält es sich mit der naturschutzfachlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Auch hier korreliert die Berechnungsgrundlage nicht hinreichend mit der vorzufindenden baulich- räumlichen und bauplanungsrechtlichen Bestandssituation, so dass sich für den 2. Entwurf eine unangemessene Größe von Ersatz- und Ausgleichsverpflichtungen ergab. Eine Überarbeitung der Berechnungen muss daher dringend erfolgen.

Im Zuge einer objektbezogenen Prüfung der Zulässigkeit eines beantragten Vorhabens (Fachmarktzentrum) während der Planaufstellung nach Beendigung des Beteiligungsverfahrens zum 2. Entwurf wurden die eingegangenen Anregungen, die das entsprechende Sondergebiet betreffen, geprüft und gewertet und das Vorhaben auf seine Durchführbarkeit hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Sondergebiet beurteilt. Dem Vorhaben wurde die bauaufsichtliche Unbedenklichkeit bescheinigt - unter der Bedingung, dass die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom Antragsteller anerkannt werden.

Die mit einem 3. Entwurf zu ändernden oder zu ergänzenden Festsetzungen müssen durch das Vorhaben also eingehalten werden. Hier sind z. B. mögliche ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels zu nennen (Ladengrößen, Branchenverteilung), welche sich als Ergebnis der Beteiligung zum 2. Entwurf u. a. aus den Anregungen des Thüringer Landesverwaltungsamtes ergeben und auch durch einige Gewerbetreibende und Bürger gefordert wurden. Allerdings muss hierzu eingeschränkt werden, dass die Änderung grundlegender bauplanungsrechtlicher Aspekte - wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffend – keine durchgreifende Wirkung mehr auf das Vorhaben entfalten kann. Mit der bauaufsichtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung genießt der Vorhabenträger eine gewisse Rechtssicherheit.

Mit vorliegendem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, den zum Verfahrenfortgang notwendigen 3. Entwurf des Bebauungsplanes dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen, auch vor dem Hintergrund einer für das Gesamtprojekt förderlich fristgerechten Schaffung der Planungsgrundlage. Einerseits endet der letztmalig verlängerte Bewilligungszeitraum zur Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens mit Mitteln der Städtebauförderung Ende 2013, andererseits wird für den Bau des Zentralen Omnibusbahnhofs der Bebauungsplan 2014 als Rechtsgrundlage benötigt.

In den 3. Entwurf sollen alle wesentlichen planungsrelevanten Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf einfließen, soweit diese mit den o. a. Planungszielen des Bebauungsplanes vereinbar sind. Die Beteiligungen zu dem Entwurf sind ohne Einschränkungen erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, TÖB) vollständig durchzuführen. Bei der darauf folgenden Abwägung werden alle eingegangenen Stellungnahmen - auch zu dem zuvor ausgelegten 2. Entwurf - in die Prüfung einfließen, gegeneinander und untereinander gewichtet und gewertet und dem Stadtrat ein Vorschlag zur Entscheidung vorgelegt werden. Somit ist sichergestellt, dass über alle planungsrelevanten Anregungen im Verfahren befunden und das Ergebnis den Beteiligten insgesamt mitgeteilt wird.



Katja Wolf
Oberbürgermeisterin