

	Vorlagen-Nr.	
	0466-StR/2010	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	61.23 B 1 HZ 1. Ä

Betreff

Bebauungsplan Nr. 1 HZ 1. Änderung
Hier: Beschluss über den Vorentwurf sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ortsteilrat Hötzelroda	Ö		
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	N	17.11.2010	
Bau-, Verkehrs- und	Ö	23.11.2010	
Umweltausschuss	Ö	24.11.2010	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	26.11.2010	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö		

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Einnahmen Haushaltsstelle:

☐ weitere Ausgaben HH-Stelle:

☐ Ausgaben Haushaltsstelle:

HH-Mittel

Lt. HH bzw. NTHH d. lfd.
Jahres (aktueller Stand) -EUR-

Haushaltausgabereist
-EUR-

insgesamt
-EUR-

HH/JR

Inanspruchnahme

./ . verausgabt

./ . vorgemerkt

= verfügbar

Frühere Beschlüsse

Beschluss-Nr.: 0708/2008

Beschluss-Nr.:

Beschluss-Nr.:

Beschluss-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 HZ "PEP – Prima Einkaufspark" - Hötzelroda - mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A – Anlage 2) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B – Anlage 3) sowie die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4) werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) bestimmt.

Begründung:

Der zu ändernde Bebauungsplan wurde von der damaligen Gemeinde Hötzelroda aufgestellt und ist seit 1992 rechtskräftig. Die tatsächlichen Nutzungen auf dem Teil "Sondergebiet für ein Einkaufszentrum" stimmen zum Teil nach Art und Maß nicht mit den zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes überein. Es erfolgte bisher eine Überschreitung der zulässigen Handelsflächen bzw. eine Verschiebung der zulässigen Branchen hinsichtlich innenstadtrelevanter Sortimente. Weiterhin wurden bauliche Nutzungen genehmigt, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig sind. Zudem entsprechen einige öffentliche Grünordnungsmaßnahmen in der Örtlichkeit nicht den Festsetzungen des Planes.

Die notwendigen Änderungen beziehen sich nur auf den Teilbereich "Sondergebiet für ein Einkaufszentrum" und die noch nicht bebauten Grundstücksflächen zwischen der Kreisstraße K2a und K2 (siehe Geltungsbereich **Anlage 1**). Für diesen Teil haben die Stadt Eisenach und der Vorhabenträger ITG zur Sicherung und Finanzierung der städtebaulichen Planungen zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen (Beschluss- Nr.: 0708/2008), um den Plan zu berichtigen sowie an die aktuelle Entwicklung anzupassen und die Ziele der Stadt Eisenach bezüglich einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung mit den Interessen der ITG in Übereinstimmung zu bringen.

Der nun vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan berichtigt insbesondere die nach dem vorhandenen Bebauungsplan unzulässigen Nutzungen durch Festsetzung der tatsächlich genehmigten Nutzungen. Es wurden zudem mit der Stadt Eisenach abgestimmte Nutzungsarten ergänzt bzw. ausgetauscht sowie eine Korrektur bezüglich der zulässigen Sortimentsgruppen vorgenommen, die mit dem Regionalplan Südwestthüringen in Einklang gebracht wurden und mit der Raumordnungsbehörde noch abgestimmt werden. Der Bereich des Sondergebietes, in dem nur Autohäuser untergebracht sind, wurde durch ein Gewerbegebiet ersetzt und einschränkende Festsetzungen hinsichtlich weiterer Nutzungen und zulässigen Immissionswerten getroffen. Gleichzeitig sind auch die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grün- und Ausgleichsflächen überarbeitet worden, die in der Vergangenheit zu unbeabsichtigten Konflikten geführt haben. Die textlichen Festsetzungen wurden redaktionell angepasst und nach dem aktuellen Stand der Rechtsprechung ergänzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat im Wesentlichen zum Inhalt:

- die Art der baulichen Nutzung durch:
 - Festsetzungen einer Sondergebietsfläche für ein Einkaufszentrum nach § 11 BauNVO, in der insbesondere eine Anpassung der Flächen für innenstadtrelevante Sortimente sowie einer entsprechenden Liste der Sortimentsgruppen erfolgt und in der auch Festsetzungen für Einrichtungen für Freizeit und Vergnügungsstätten getroffen wurden und
 - die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO,
- das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Grundflächenzahl und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe,

- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zur Grünordnung,
- Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen und Parkieranlagen,
- die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und
- Lösungsansätze für Immissions- und Emissionsminimierungen (soweit notwendig), soweit sie dem Änderungszweck entsprechen.

Um möglichst frühzeitig die Öffentlichkeit und Behörden über die vorgesehene Planung zu informieren, sollen der dafür vorliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 1 HZ 1. Änderung für das "Sondergebiet Einkaufszentrum", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A (**Anlage 2**) mit den Textlichen Festsetzungen – Teil B (**Anlage 3**) sowie die Begründung mit Umweltbericht (**Anlage 4**) vom Stadtrat der Stadt Eisenach gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

gez. Matthias Doh
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

1. Karte des Geltungsbereiches
2. Vorentwurf Planfassung – Teil A
3. Textfestsetzungen – Teil B
4. Begründung