

Betreff

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. Schreiben des Thüringer Landesverwaltungsamts vom 11.05.2012

A

Das Landesverwaltungsamt führt in der Stellungnahme aus, dass durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die für diesen Standort raumordnerisch befürwortete Größe von 30.000 m² erheblich überschritten wird. Es wird ein Einzelhandelskonzept für erforderlich angesehen, um die bestehende Einzelhandelsstruktur und die beabsichtigte Entwicklung des Einzelhandels aufzuzeigen und dadurch eine Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

B

Es wird darauf hingewiesen, dass das PEP aufgrund der heutigen Größe bereits eine über den Ortsteil hinausgehende Versorgungsfunktion aufweist. Durch die Festsetzungen erfolgt eine Erhöhung der Attraktivität des Standortes, wodurch die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Handelsstruktur beeinträchtigt werden kann. Dies steht im Widerspruch zu Grundsatz 3.2.4 des Landesentwicklungsplanes 2004, wonach die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und der Handelsstruktur nicht wesentlich beeinträchtigt werden soll.

C

Für das Sondergebiet SO2 ist eine zusätzliche Nahversorgungseinrichtung nicht begründet und aus Sicht der Raumplanung nicht zu befürworten.

D

Einer Sicherung der bestehenden Nutzung durch Kfz-Handel stehen keine raumordnerischen Belange entgegen, es wird jedoch angeregt, hier keine Sondergebietsfestsetzung vorzunehmen. Es wird angeregt, hier eine gewerbliche Baufläche festzusetzen und Einzelhandel auszuschließen.

E

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Eisenach über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan steht der Planung entgegen. Für die Bewertung des Entwicklungsgebotes kann dieser Entwurf des Flächennutzungsplanes folglich nicht berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan ist somit planungsrechtlich als vorzeitiger Bebauungsplan zu bewerten. Diese Planungen sind jedoch an Voraussetzungen gebunden, welche in der Begründung nachzuweisen wären. Dies ist bislang nicht erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

A

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits zuvor ausgeführt trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 001 in den textlichen Festsetzungen zu dem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ die Aussage, dass gemäß den geführten Abstimmungsgesprächen und der landesplanerischen Gutachten die Verkaufsfläche von 30.000 m² für das Einkaufszentrum als Obergrenze anzusetzen ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind ferner für einzelne Branchen die Verkaufsflächen reglementiert. Dies führt dazu, dass in der Addition der reglementierten Branchen der Flächenwert von 30.000 m² rechnerisch nicht erreicht wird. In der Summe ist für die zulässigen Einzelhandelsbranchen eine Verkaufsfläche von 27.800 m² zuzüglich von im Bebauungsplan festgesetzten bis zu 2.400 m² Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ermöglicht. Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes weitere Autohäuser und Großhandelsflächen für Wiederverkäufer allgemein zulässig. Da hinsichtlich dieser letztgenannten Branchen keine Verkaufsflächenbegrenzung explizit festgesetzt sind, kann daraus gefolgert werden, dass durch diese Branchen die Obergrenze von 30.000 m² Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes ausgefüllt oder überschritten werden können. Diese Regelung gilt für das festgesetzte Sondergebiet nördlich der K2a / L1021 gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan. Daneben muss das Gewerbegebiet südlich der K2a / L1021 additiv mitbetrachtet werden. Auf Grundlage des bestehenden Baurechtes ist nämlich die Ansiedlung von nicht großflächigen, ggf. auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben (atypische Fallgestaltung) innerhalb des südlichen Teilbereiches des Plangebietes (Gewerbegebiet) grundsätzlich zulässig. Eine Steuerung zum Einzelhandel wurde im vorausgegangenen Bebauungsplan innerhalb der Gewerbegebiete nicht vorgenommen. Daher wären hier weitere Verkaufsflächen zulässig. Aus diesem Grunde kann die Verkaufsflächengröße von 30.000 m² nicht als heutige Kappungsgrenze der Verkaufsfläche betrachtet werden. Planungsrechtlich liegt die zulässige Verkaufsfläche nach geltendem Baurecht um eine unbestimmte Flächengröße höher.

Das PEP-Einkaufszentrum hat sich am Standort mittlerweile über 15 Jahre etabliert und fortwährend weiterentwickelt. Bedingt durch eine für ein Einkaufszentrum typische Fluktuation, haben in den vergangenen Jahren einzelne Branchen und Anbieter gewechselt. Zum Stand der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2010 kann allein für das Einkaufszentrum eine genehmigte Verkaufsflächengröße von rd. 28.900 m² festgestellt werden. Davon entfallen rd. 5.540 m² auf nahversorgungsrelevante Sortimente, 3.340 m² auf zentrenrelevante Sortimente und 18.860 m² auf nicht zentrenrelevante Sortimente. Somit verbleiben noch rd. 1.160 m² Verkaufsfläche (ehem. Dänisches Bettenlager), die derzeit ungenutzt sind. Zusätzlich sind für die vorhandenen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe rd. 1.200 m² Mietfläche sowie weitere rd. 1.900 m² leer stehende Mietfläche einer ehem. Diskothek vorhanden. Die innerhalb des zukünftig geplanten Gewerbegebietes befindlichen Autohäuser sind bei dieser Berechnung unberücksichtigt und nehmen nochmals rd. 2.500 m² Verkaufsfläche ein. Somit kann für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine derzeit genehmigte Gesamt-Verkaufsfläche von rd. 31.400 m² ermittelt werden. Die im Einkaufszentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe gehen zum Teil hinsichtlich der Sortimentsstruktur als auch der Verkaufsflächengröße über das zulässige Branchenspektrum des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus. Mit der Neuaufstellung

des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum PEP“ Hötzelroda ist vorwiegend eine Bestandssicherung der derzeit genehmigten Betriebe und Nutzungen beabsichtigt, um die bestehende Diskrepanz zwischen dem bestehenden Planungsrecht und dem genehmigten Bestand zu regeln und verbindliche Vorgaben für zukünftige Entwicklungen und Ansiedlungen zu schaffen. Um das Einkaufszentrum jedoch langfristig am Standort binden zu können, soll eine moderate Entwicklungsmöglichkeit im Sinne einer dynamischen Bestandssicherung geschaffen werden. Dazu soll die zulässige Gesamtverkaufsfläche geringfügig erhöht und mit einer maximal zulässigen Verkaufsflächengröße abschließend begrenzt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gemäß dem vorliegenden Entwurf eine maximale Verkaufsfläche von bis zu rd. 35.383 m² ermöglicht, welche der genehmigten Verkaufsfläche von rd. 31.400 m² gegenübergestellt werden kann. Unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan zusammenhängenden zulässigen Verkaufsfläche, welche nachfolgend genauer aufgeschlüsselt wird, ist somit eine rechnerische Erhöhung der Verkaufsflächen um rd. 13 % mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden. Dieser Wert ist jedoch nur als Annäherung zu verstehen und verzerrt das Bild, da der Bereich südlich der Landesstraße L 1021 (K 2a) im Bestand hier keine Berücksichtigung erfährt. Denn es ist zu erwähnen, dass für den Bereich des SO2 auf Grundlage des bestehenden Planrechtes (Gewerbegebiet) auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Falle einer atypischen Fallgestaltung, die die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegen können, ggf. sogar die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig ist. Ferner ist für das SO3 anzuführen, dass eine zulässige Verkaufsfläche im Kfz-fernen Bereich erst umsetzbar wäre, wenn die Betriebe des Kfz-Handels weichen. Die zuvor benannte zulässige Verkaufsfläche ist daher grundsätzlich in der Summe nur im Austausch der Verkaufsflächen des Kfz-Handels anzusehen. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Verkaufsfläche abzuleiten, welche sich um 4 % einordnen kann. Bei dieser Betrachtung bleiben jedoch nach wie vor die derzeit zulässigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb des festgesetzten Gewerbebetriebes südlich der K2a / L1021 außer Betracht, da hier keine eindeutig abzuleitende Verkaufsfläche definiert werden kann. Sofern jedoch hier beispielsweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment aufgrund der atypischen Fallgestaltung genehmigt würde, könnte eine gleich hohe Verkaufsfläche erreicht werden, welche nach Umsetzung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes zulässig wäre. Somit kann abgeleitet werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Summe keine nennenswerten oder gar Struktur bestimmenden weiteren Verkaufsflächen ermöglicht werden.

Folglich kann neben der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe eine Neustrukturierung der Sondergebiete erfolgen und eine moderate Entwicklungsmöglichkeit für den Einzelhandel innerhalb des Plangebietes vorgehalten werden, insbesondere auch für die Standortbindung und die Modernisierung bestehender Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich einer verbesserten Kundenorientierung (breitere Gänge, großzügigere Schaufflächen, etc.). Je nach Auslegung des Grundstückes südlich der K2a / L1021 kann, wie zuvor ausgeführt, sogar von einer annähernd gleich großen Verkaufsfläche ausgegangen werden.

Aus vorgenannten Gründen wurde von der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit der Erstellung des vorgelegten Bebauungsplanes Abstand genommen.

Die Stadt Eisenach ist der Ansicht, dass durch die geringfügigen zusätzlichen bzw. die annähernd gleiche Größe der Verkaufsflächen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich ermöglicht werden, keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt oder benachbarter Gemeinden eintreten werden. Auch ohne Erstellung weiterer Einzelhandelsgutachten ist die Stadt Eisenach der Ansicht, dass insbesondere mit den bei der Stadt Eisenach vorliegenden Einzelhandels- und Standortgutachten sowie mit der umfänglichen und aktuellen Beschlusslage des Stadtrates der Stadt Eisenach zur Entwicklung von Einzelhandelsstandorten – nicht zuletzt auch mit den verfahrensleitenden Beschlüssen zum vorliegenden Planentwurf - ausreichende Beurteilungsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen. Diesbezüglich wird auch auf die eingegangenen Stellungnahmen der umliegenden Gemeinden verwiesen, welche jeweils keine Beeinträchtigung bei Umsetzung des Vorhabens erwarten. Die Fachverwaltung wird im Zuge der Weiterführung des Verfahrens zum Flächennutzungsplan zeitnah ein Zentrenkonzept vorlegen, das die beabsichtigte Entwicklung von Standorten der Einzelhandelsagglomeration in der Stadt Eisenach darstellt, wertet und wichtet. Dies wird aber keinen erkennbaren Einfluss auf die Inhalte des vorgelegten Bauleitplanes haben.

Aus vorgenannten Gründen wird den Anregungen nicht gefolgt.

B

Aufgrund der vorausgegangenen Argumentation kann auch nicht geschlussfolgert werden, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt Eisenachs oder der Handelsstruktur einhergehen wird. Wesentliche Planungsabsicht ist, den Bestand innerhalb des Plangebietes zu sichern und für das Einkaufszentrum durch die erforderliche Anpassung der Festsetzungssystematik die Voraussetzungen aus planungsrechtlicher Sicht zu schaffen, dass der Standort sich langfristig etablieren und festigen kann. Denn durch die zum Teil rechtsunsichere Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Genehmigungsgrundlage unsicher und somit sind Investitionen und schlussfolgernd auch Entwicklungsmöglichkeiten in Frage gestellt. Daher sieht die Stadt Eisenach ausdrücklich Handlungsbedarf, um für anstehende Sanierungen, Ergänzungen und ggf. auch strategische Neuansiedlungen eine sichere Genehmigungsgrundlage zu erreichen. Andernfalls wird befürchtet, dass Investitionen am Standort ausbleiben und das Einkaufszentrum mittelfristig gefährdet wäre - im Besonderen dann, wenn

- Attraktivitätsverluste der letzten zwanzig Jahre nicht mit Maßnahmen moderner Betriebsphilosophien im Einzelhandel kompensiert werden können,
- die im Zuge der Siedlungsentwicklung in den Umlandgemeinden verstärkte Nahversorgungsfunktion des Centers unberücksichtigt bleiben müssen,
- die gestiegene Verkehrsgunst nicht mit geeigneten Maßnahmen zur Stärkung und Stabilisierung des Standortes einhergehen könnte, soweit es eine überwiegend nicht zentrenrelevante Branchenentwicklung betrifft.

Aus vorgenannten Gründen wird den Anregungen nicht gefolgt.

C

Durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes SO2 soll eine Abrundung des Angebotes des Einkaufszentrums ermöglicht werden. Im Fokus steht hier die Unterbringung von Freizeiteinrichtungen, Gaststätten bzw. Schank- und Speisewirtschaften sowie großflächigem Einzelhandel von vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppen. Ergänzend wird eine Regelung zu nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen im Bebauungsplan getroffen, da hier in Erweiterung zu den o. g. Nutzungen ein zusätzliches Potenzial am Standort erkannt wird. Zu nennen sind dabei insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen wie Getränke oder Lebensmittelhandwerk. Auch durch Inwertsetzung der K2a / L1021 ist ergänzender Lebensmitteleinzelhandel in Kombination mit weiteren Funktionen denkbar und städtebaulich wünschenswert. Ferner wird im Bebauungsplan ausnahmsweise eine Erhöhung des Umfangs nahversorgungsrelevanter Sortimentsgruppen auf maximal 50 % der jeweils auf den Baugrundstücken zulässigen Gesamtverkaufsfläche ermöglicht, sofern es sich um einen großflächigen Betrieb mit einem Kernsortiment aus einer nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe handelt. Die Festsetzung fußt auf der planerischen Zielvorstellung, hier keine Agglomeration mehrerer kleinteiliger Handelsbetriebe in Konkurrenz zum Einkaufszentrum zu erzeugen, sondern für den nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich eher einen einzelnen Betrieb in verkehrsgünstiger Lage in Ergänzung abrundend zum Einkaufszentrum unterzubringen, da sich der Standort PEP in den letzten Jahren wegen der fortschreitenden Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich (Wohnungsbau, Gewerbeansiedlung, Verkehrsnetzverdichtung) verstärkt als Nahversorgungszentrum für die nordöstlichen Ortsteile wie Hötzelroda und Stockhausen und die Umlandgemeinden wie Hörselberg entwickelt hat

Aus zuvor genannten Gründen und Zielvorstellungen der Stadt Eisenach wird an der Festsetzung des Sondergebietes SO2 festgehalten, den Anregungen wird nicht gefolgt.

D

Die Hinweise in Bezug auf den Kfz-Handel werden zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung des Sondergebietes gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan hat gezeigt, dass sich im nördlichen Teil des Plangebietes mehrere Autohäuser ansiedeln konnten und dass diese Nutzung den nördlichen Bereich des Plangebietes wesentlich prägt. Diese Betriebe sind als Einzelhandelsbetriebe mit Kfz-Dienstleistung und dementsprechend als Unterbegriff des Oberbegriffes Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. BauNVO einzuordnen. Eine Integration dieser Betriebe in ein Gewerbegebiet wäre somit grundsätzlich möglich. Jedoch wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO für nicht zielführend angesehen, da dieser spezielle Schwerpunkt der heutigen Gewerbenutzung auch bei der Baugebietsausweisung berücksichtigt werden soll. Daher ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der vorgesehenen Zweckbestimmung beabsichtigt. Auch können durch die Festsetzung eines Sondergebietes konkrete Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen aufgenommen werden. Dies ist im Falle eines Gewerbegebietes nur eingeschränkter möglich. Aus diesem Grunde hält die Stadt Eisenach an der Ausweisung eines Sondergebietes fest. Von der vormaligen Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für diesen Teilbereich des Plangebietes wird aufgrund der bereits vollzogenen Entwicklung Abstand genommen, nicht zuletzt zur Besitzstandswahrung der

angesiedelten Betriebe jedoch die Sondergebietsfestsetzung grundsätzlich beibehalten. Der Einzelhandel wird mit Ausnahme des Kfz-Handels deutlich reglementiert.

Aus vorgenannten Aspekten wird den Anregungen nicht gefolgt.

E

Die Hinweise und Anregungen in Bezug auf den Flächennutzungsplan werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eisenach stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. In dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich südlich der K2a / L1021 noch nicht als Sondergebiet dargestellt. Bei der Fortschreibung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung eines Sondergebietes an dieser Stelle jedoch erklärtes Ziel der Stadt Eisenach und mit dem Auslegungsbeschluss vorliegenden Planentwurfs auch geltende Beschlusslage des Eisenacher Stadtrates. Somit wird die Aussage bestätigt, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes von 2010 der derzeitigen Planung entgegensteht und dass der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zu werten ist. Während des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan war zunächst angenommen worden, dass der Flächennutzungsplan bis zur Satzungsreife des Bebauungsplanes mit den vorgesehenen Darstellungen genehmigt ist. Da das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch – wie zuvor erläutert u. a. wegen der beabsichtigten intensiven Auseinandersetzung mit den Belangen der Einzelhandelsentwicklung - mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als zunächst geplant, ist derzeit der Zeitpunkt des Abschlusses des Verfahrens noch ungewiss. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Darstellung der Erforderlichkeit wird in der Begründung ausgeführt.

Vorab ist anzuführen, dass auf Grundlage der zum Teil rechtsunsicheren Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Genehmigungsgrundlage für bauliche Vorhaben unsicher ist und somit Investitionen und schlussfolgernd auch Entwicklungsmöglichkeiten in Frage gestellt sind. Daher sieht die Stadt Eisenach – auch in Anbetracht der bisherigen Verfahrensdauer der Änderungsplanung - ausdrücklich Handlungsbedarf, um für anstehende Sanierungen, Ergänzungen und ggf. Neuansiedlungen eine sichere Genehmigungsgrundlage zu erreichen. Andernfalls wird befürchtet, dass Investitionen am Standort ausbleiben und das Einkaufszentrum mittelfristig gefährdet wäre. Aus vorgenannten Argumenten werden die dringenden Erfordernisse begründet. Auch steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Folglich werden die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB als gegeben angesehen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

2. Schreiben des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 24.04.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Eigentümer und Nutzungsberechtigte haben dafür Sorge zu tragen, die jemals angebrachten Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen. Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung sich keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze Thüringens befinden. Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Kein Beschlussvorschlag

3. Schreiben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie vom 23.04.2012

Gegenüber der Planung bestehen keine Bedenken, es wird auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 17.01.2011 verwiesen. In der Stellungnahme vom 17.01.2011 werden keine Bedenken geltend gemacht. In diesem Schreiben weist die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie darauf hin, dass Erdaufschlüsse und größere Baugruben der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen sind, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Schreiben des Amtes für Landentwicklung und Flurbereinigung Meiningen vom 11.05.2012

Gegenüber der Planung bestehen keine Bedenken, das Amt für Landentwicklung und Flurbereinigung Meiningen weist jedoch darauf hin, dass die Anregungen gemäß dem vorausgegangenen Schreiben vom 21.01.2011 nur teilweise beachtet wurden. Es wird verwiesen auf die Aussagen zum Flurstück 39/45, zur Grabenüberfahrt (Flurstück 29/43) sowie zur Empfehlung zur Überarbeitung der Planunterlagen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird in Teilen gefolgt. Die Aussagen zum Flurstück Nr. 39/45 werden in dem Kapitel 2 der Begründung berücksichtigt. Die weiteren Regelungen zu einer Grabenüberfahrt für das Flurstück Nr. 29/44 zur Erreichung des Flurstücks Nr. 29/43 erübrigt sich, da die im

Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche bis an das Flurstück Nr. 29/43 heranreicht. Eine Erschließung dieses Grundstückes ist somit durch die getroffene Festsetzung sichergestellt. Der Bebauungsplan regelt nicht eine Grabenüberfahrt oder ähnliches, dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Weitere Anpassungen der Planunterlage bzw. Plangrundlage wurden gemäß vorausgegangenen Schreiben vom 21.01.2011 in der Planzeichnung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird in Teilen gefolgt. Die Aussagen zum Flurstück Nr. 39/45 werden in dem Kapitel 2 der Begründung berücksichtigt.

7. Schreiben des Straßenbauamtes Südwestthüringen vom 21.05.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und die bereits abgegebene Stellungnahme vom 10.02.2011 weiterhin gültig ist.

In der Stellungnahme vom 10.02.2011 weist das Straßenbauamt Südwestthüringen darauf hin, dass z. Zt. keine Planungs- und Straßenbauarbeiten im Bereich der Straßen L 1021, K 2 sowie der K 2A geplant sind. Es besteht jedoch eine perspektivische Absicht, den vorhandenen Kreisverkehr durch eine Radiusvergrößerung auf ca. 40 m Außendurchmesser zu ertüchtigen. Nach Prüfung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass im Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt gelegene Abschnitte der Landesstraße L 1021 die Bauverbotszone von 20 m nicht immer eingehalten wird. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes im Bebauungsplan nicht eingetragen ist, so dass eine Beurteilung hierzu nicht erfolgen kann.

Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird unter folgenden Bedingungen zugestimmt:

Im Bebauungsplan ist die perspektivisch geplante Kreisverkehrserweiterung einschließlich der erforderlichen Flächen zu berücksichtigen. Des Weiteren gilt es, die Bauverbotszone nach Thüringer Straßengesetz an der Landesstraße L 1021 einzuhalten. Es dürfen keinerlei Überplanungen der Landesstraße L 1021 ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung erfolgen. Ferner sind alle mit der Planung verbundenen Kosten veranlasserbedingt zu tragen. Darüber hinaus werden Hinweise und Vorgaben hinsichtlich der Leitungsführung als auch der Beleuchtung des Vorhabengebietes vorgetragen. In Bezug auf Parkplätze, Einfriedungen oder Umzäunungen sind die entsprechenden Sichtdreiecke und erforderlichen Sichtverhältnisse einzuhalten. Auch ist hinsichtlich möglicher Begrünungsmaßnahmen längs der L 1021 ein entsprechender Abstand zur Landesstraße zu berücksichtigen. Weitere Hinweise und Anforderungen im Zuge der Bauumsetzung werden getätigt.

Abschließend weist das Straßenbauamt darauf hin, dass die Zufahrt bzw. Erschließung des Sondergebietes südlich der L 1021 im Bebauungsplan darzustellen ist, so dass hierzu eine Bewertung und Beurteilung erfolgen kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wurde bereits bei Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes gefolgt. Die Planzeichnung

berücksichtigt die Vorgaben des Einsenders. Die vorgebrachten Hinweise werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sowie im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wurde für den möglicherweise späteren Kreisverkehr eine entsprechende Fläche innerhalb des Bebauungsplanes als Straßenverkehrsfläche freigehalten, so dass hier ein Kreisverkehr mit 40 m Durchmesser realisiert werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erweiterung des Kreisverkehrs nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes veranlasst wird. Des Weiteren wurden im Bebauungsplan längs der Landesstraße L 1021 die bebaubaren Grundstücksflächen so angepasst, dass die 20 m Bauverbotszone nach Thüringer Straßengesetz Berücksichtigung findet. Weitere Hinweise werden im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Den Anregungen wird somit gefolgt.

Bezugnehmend auf die geforderte Darstellung der Zufahrt bzw. Erschließung des Sondergebietes südlich der L 1021 ist anzuführen, dass der unmittelbare Kreuzungsbereich im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Pflanzgebotsfestsetzungen nicht als Einfahrt genutzt werden kann. Die somit verbleibenden Abschnitte längs der Landesstraße können grundsätzlich als Erschließungsmöglichkeit Anwendung finden. Es ist schlussfolgernd eine Zufahrtmöglichkeit im westlichen Abschnitt der Landesstraße L 1021 in das südlich gelegene Sondergebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Darüber hinaus ist von der Robert- Bosch- Allee ebenfalls eine Zufahrt südlich des Kreisverkehrs in das Plangebiet hinein zulässig.

9. Schreiben des Trink- und AbwasserVerband Eisenach - Erbstromtal vom 14.05.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss an das Entwässerungssystem für alle bebaubaren Grundstücke möglich ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei den Flurstücken 39/41, 39/58, 39/11 und 39/12 seit dem 06.04.2012 ein Trinkwasserleitungsrecht im Grundbuch eingetragen ist. Auf diese von Bebauung freizuhaltenden Flächen wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Im Zuge einer möglichen Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Hinweise zur Erschließung bzw. Entwässerung zu berücksichtigen.

12. Schreiben der Thüringer Energienetze vom 17.04.2012

Es wird auf die Stellungnahme vom 05.01.2011 verwiesen, die nach wie vor Gültigkeit besitzt.

In der Stellungnahme vom 05.01.2011 weist die E.ON Thüringer Energie AG darauf hin, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energie Netze GmbH befinden. Die vorhandenen Leitungen und Anlagen werden auf unbegrenzte Zeit weiterhin zur Erfüllung

der Versorgungsaufgaben benötigt. Im Falle von notwendigen Anpassungsarbeiten wird um eine frühzeitige Abstimmung gebeten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Umverlegungen oder Veränderungen das Verursacherprinzip hinsichtlich der Kosten greift. Weitere Hinweise bezogen auf die vorhandenen Leitungen sowie Leitungsabstände werden vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

13. Schreiben der Thüringer Energienetze vom 07.05.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht im Versorgungsbereich des Netzbetreibers befindet. Es wird angeregt, sich bei anderen Netzbetreibern zu erkundigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

20. Schreiben der Industrie- und Handelskammer Erfurt vom 07.05.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass es als wichtig erachtet wird, den dezentralen Standort nicht weiter zu vergrößern, sondern lediglich die Bestandsflächen zu sichern. Es wird auf die vorausgegangene Stellungnahme vom 20.01.2011 verwiesen.

In dem Schreiben vom 20.01.2011 weist die Industrie- und Handelskammer darauf hin, dass der vorliegende Bebauungsplan zum einen die Sondergebietsflächen des PEP im Bestand sichert und zum anderen ordnende Maßnahmen für die Gewerbegebiete vorsieht. Der Planung wird zugestimmt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht in erster Linie eine Bestandssicherung vor. Neben den bereits festgesetzten Sondergebieten nördlich der K2a / L1021 gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ergänzung und Abrundung des Einkaufszentrums durch das Segment Freizeit und Einzelhandel südlich der K2a / L1021 vorgesehen. In diesem Bereich ist jedoch Einzelhandel nur in untergeordneter Form zulässig, zentrenrelevanter Einzelhandel ist hier sogar ausgeschlossen. Durch die Integration dieses Sondergebietes kann das Nutzungsspektrum des vorhandenen Einkaufszentrums durch eine freizeitlich orientierte Nutzung komplettiert werden. Darüber hinaus kann auch der neuen Bedeutung der K2a / L1021, resultierend durch den Neubau der A4, entsprechend Rechnung getragen werden und sich der Gesamtstandort an dieser Verkehrsstrasse stärker orientieren. Da gegenüber dem genehmigten Bestand bzw. dem geltenden Baurecht nur geringfügige Erweiterungen im Rahmen einer dynamischen Bestandssicherung durch den Bebauungsplan vorbereitet werden sollen, kann dem Ansinnen des Einsenders weitgehend entsprochen werden.

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen kann weitestgehend entsprochen werden.

24. Schreiben des Handelsverbandes Thüringen vom 09.05.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächenerweiterungen neben dem Bestand abgelehnt werden. Die in den textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen sollten auch in der Praxis berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht in erster Linie eine Bestandssicherung vor. Neben den bereits festgesetzten Sondergebieten nördlich der K2a / L1021 gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Ergänzung und Abrundung des Einkaufszentrums durch das Segment Freizeit und Einzelhandel südlich der K2a / L1021 vorgesehen. In diesem Bereich ist jedoch Einzelhandel nur in untergeordneter Form zulässig, zentrenrelevanter Einzelhandel ist hier sogar ausgeschlossen. Begrenzt ist ferner weiterer Einzelhandel durch die vorgegebene Verhältniszahl und die Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen. Durch die Integration dieses Sondergebietes kann das Nutzungsspektrum des vorhandenen Einkaufszentrums durch eine freizeitlich orientierte Nutzung komplettiert werden. Darüber hinaus kann auch der neuen Bedeutung der K2a / L1021, resultierend durch den Neubau der A4, entsprechend Rechnung getragen werden und sich der Gesamtstandort an dieser Verkehrsstrasse stärker orientieren.

Im Bebauungsplan wurden umfangreiche Reglementierungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen und den zulässigen Sortimentsgruppen getroffen. Zum Einen ist die Festsetzung zur Begrenzung der Verkaufsflächengrößen anhand der aktuellen Rechtsprechung erforderlich, zum Anderen wird durch die vorgelegte Systematik ein klarer Rahmen für den Einzelhandel in den jeweiligen Sondergebieten vorgegeben. Somit sollen eine erstmals verbindliche und verträgliche Obergrenze für die zulässigen Verkaufsflächen und die jeweiligen Sortimentsgruppen vorgesehen werden und zugleich ein flexibler Rahmen im Falle von Betriebserweiterungen, -verlagerungen oder Umnutzungen entstehen. Für das Sondergebiet SO2 südlich der K2a / L1021 wird angeführt, dass für diesen Bereich auf Grundlage des bestehenden Planrechtes (Gewerbegebiet) auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Falle einer atypischen Fallgestaltung, die die rechtliche Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegen können, sogar die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig sein kann. Durch die nun getroffenen verbindlichen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche, kann eine abschließende Kappungsgrenze planungsrechtlich definiert werden. Die Festsetzungen innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO3 dienen in erster Linie der Bestandssicherung. Somit werden unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen im Vergleich mit dem vorhandenen Baurecht nur geringfügige zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, welche dazu dienen sollen, dass das Einkaufszentrum sich den heutigen Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum im Sinne einer dynamischen Bestandssicherung anpassen kann. Die Sondergebietsfläche innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zwar quantitativ erhöht, jedoch werden die einzelnen Sondergebiete in Bezug auf den Einzelhandel in qualitativer Hinsicht differenziert reglementiert, so dass das

vorhandene Einkaufszentrum als maßgeblicher Ort der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet verbleibt und lediglich flankierende weitere Nutzungen und Ergänzungen zulässig sind.

Da gegenüber dem genehmigten Bestand bzw. dem geltenden Baurecht nur geringfügige Erweiterungen bzw. eine annähernd gleich große Verkaufsfläche im Rahmen einer dynamischen Bestandssicherung durch den Bebauungsplan vorbereitet werden sollen, kann dem Ansinnen des Einsenders weitgehend entsprochen werden. Durch die Festsetzung des Sondergebietes SO2 beabsichtigt die Stadt Eisenach aus oben genannten Gründen eine Flächenerweiterung vorzusehen. Daher wird den Anregungen nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen, weitere Flächenerweiterungen nicht zuzulassen wird nicht gefolgt.

Haan, den 15.06.2012

Dipl.-Ing.(FH) M. Sc. J. Roth
Stadtplaner AKNW