

Betreff

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

1. Schreiben Bürger A vom 13.05.2012

Es wird sich gegen den Bebauungsplan ausgesprochen, da die an die Sondergebiete angrenzenden Anwohner in den vergangenen Jahren zunehmenden Lärmbelastigungen ausgesetzt sind. Zu nennen sind:

1. Bau- und Betrieb der A4 Hörselbergumfahrung
2. starker Zuwachs des Verkehrsaufkommens über die K2a und den Verkehrskreisel Hötzelroda
3. wachsender Ortsdurchgangsverkehr durch Nichtbeachtung bzw. Wegfall der Fahrverbote auf den Strecken Hötzelroda – Neukirchen / Hötzelroda – Bolleroda
4. Planung / Bau von weiteren Windkraftanlagen bzw. geplantes Repowering

Durch die Veränderungen im Bebauungsplan, mit den folgenden Möglichkeiten zum Bau einer Großraumdiskothek und den Ansiedlungseinrichtungen für Gastronomieeinrichtungen wird die Lebensqualität bedroht. Es werden Auswirkungen durch Schall, erhöhtes Verkehrsaufkommen in den nächtlichen Ruhezeiten und besonders an Wochenenden erwartet. Auch die Einhaltung von Vorgaben und Kontrollen des Umfeldes durch die Stadt scheint fraglich. Es wird auf Eingaben, die in der Vergangenheit diesbezüglich abgegeben wurden, verwiesen. Es wird angezweifelt, dass die Einschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens insbesondere auch bei der Diskothek und den Gastronomieeinrichtungen realitätsnah eingeschätzt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die aufgelisteten Punkte 1 bis 4 wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen unabhängig von dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes zu betrachten sind. Somit werden diese Aspekte zur Kenntnis genommen, jedoch im Aufstellungsverfahren nicht weiter betrachtet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist in erster Linie eine Sicherung der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen beabsichtigt. Das Einkaufszentrum PEP hat sich am Standort in Hötzelroda seit nunmehr 15 Jahren etabliert und nimmt mittlerweile auch eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil wahr. Folglich soll das Einkaufszentrum als Handelsstandort weiterhin betrieben werden, um u. a. die Versorgungsfunktion des Ortsteiles sicherstellen zu können. Um den Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum mit entsprechenden Einrichtungen und Märkten gerecht zu werden sowie auch beim Wechsel von einzelnen Betrieben durch neue Anbieter zeitnah und flexibel reagieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet. Für das Plangebiet existiert ein

rechtskräftiger Bebauungsplan. Es hat sich gezeigt, dass die Entwicklung des Plangebietes sich zum Teil abweichend gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollzogen hat. Ferner bestehen mittlerweile weitere Anforderungen an die vorhandenen Handelseinrichtungen und Entwicklungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Aus diesem Grunde ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes begründet, der vorhandene und genehmigte Bestand des Plangebietes wird dabei berücksichtigt, darüber hinaus ist insbesondere im Süden des Plangebietes aufgrund der ausgebliebenen gewerblichen Entwicklung eine Neuordnung erforderlich. Ferner ist auch aufgrund aktueller Rechtsprechung zu einzelnen bisherigen Festsetzungen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um somit eine rechtssichere Grundlage für das Fortbestehen und die Sicherung des Einkaufszentrums schaffen zu können.

Innerhalb des Einkaufszentrums befindet sich auf rd. 1.900 m² eine leer stehende Diskothek. Für diese Diskothek wurde bei Errichtung des Einkaufszentrums eine Genehmigung erteilt und die Diskothek betrieben. Im Baugenehmigungsverfahren wurde diesbezüglich eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, welche bestimmte Auflagen für den Betrieb vorgibt. Vor dem Hintergrund dieses Sachverhaltes ist mit der Diskothek bis 2.000 m² Nutzfläche somit keine zusätzliche Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, es wurde jedoch in dem Bebauungsplan eine konkrete und abschließende Regelung zu diesen sog. Vergnügungsstätten aufgenommen. Durch diese Regelung soll die bereits ohnehin zulässige Nutzung (Bestandsschutz) auf der einen Seite planungsrechtlich unterlegt und auf der anderen Seite mit den Mitteln des Planungsrechtes erstmals begrenzt werden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Handelsschwerpunkt in dem Einkaufszentrum überwiegen soll und dass Vergnügungsstätten deutlich als untergeordnete Nutzungen definiert werden.

Aus vorgenannten Gründen werden daher keine zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht. Vielmehr wird sogar eine Kappungsgrenze für die Größe der Vergnügungsstätten verbindlich definiert. Sofern die erneute Ansiedlung einer Diskothek beabsichtigt ist, wird diese aller Wahrscheinlichkeit nach in den Räumlichkeiten der heute leer stehenden Diskothek integriert. Für die Realisierung einer Diskothek an dieser Stelle oder auch an anderer Stelle bedarf es einer Baugenehmigung. Im Baugenehmigungsverfahren sind dann weitere Anforderungen an den Betrieb der Einrichtung zu stellen, es sind die Verkehrsabwicklung, der Stellplatznachweis und die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Vorhaben der Nachweis der Immissionsverträglichkeit zu erbringen ist. Hierbei sollen zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Auswirkungen des Lärms von Betriebsanlagen gegen Lärm (TA Lärm) zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zum Immissionsschutz und insbesondere zum Betrieb der Diskothek wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit der Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ergänzend juristisch geprüft. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Verwaltungsrechtlers Herrn Dr. Order, Kanzlei Lenz & Johlen, Köln, wird in dem vorliegenden Fall die Möglichkeit zur Konfliktverlagerung bestätigt. Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen vollziehbar, da innerhalb des

Einkaufszentrums bereits eine Diskothek genehmigt und betrieben werden konnte. Auch werden keine Auswirkungen durch die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften erwartet. Bereits gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind solche Einrichtungen zulässig, wesentliche Änderungen bei Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erkennen. Analog zu den bereits behandelten Vergnügungsstätten sind auch bei Schank- und Speisewirtschaften sowie weiteren Betrieben und Einrichtungen im Baugenehmigungsverfahren ggf. weitere Anforderungen an z.B. den Immissionsschutz und verkehrliche Belange zu stellen. Wie bereits ausgeführt sind diese Nachweise im Rahmen der sog. Konfliktverlagerung im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des konkreten Vorhabens zu erbringen. Der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Regelungen ist jedoch grundsätzlich vollziehbar. Es wird diesbezüglich auf das vorhandene Baurecht und bestehende Baugenehmigungen verwiesen.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

2. Schreiben Bürger B vom 10.05.2012

Es wird sich gegen den Bebauungsplan ausgesprochen, es wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Aspekte nicht berücksichtigt. Ferner ist der Umweltbericht fehlerhaft.

SO1

Es erfolgte keine Prüfung innerstädtischer Standortalternativen für die Ansiedlung einer Diskothek.

SO3

Innerhalb des Sondergebietes SO3 sind die Anzahl und die Größe des Kfz- und Kfz-Teilehandels zu begrenzen. Auszuschließen ist der Großhandel von Kfz und Kfz-Teilen. Der Einzelhandel ist in Bezug auf die Anzahl der zu handelnden Teile zu definieren.

Umweltbericht, Kap. 3.1.1

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage im Umweltbericht, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes mit einer nur unwesentlichen Erhöhung der Verkehrszahlen auszugehen ist, nicht korrekt sei. Die Verkehrssituation für den Betrieb einer Diskothek stellt sich nach Meinung des Einsenders anders dar. Es wird mit einer Auslastung von 6.000 Besuchern pro Nacht zu rechnen sein. Bei drei Veranstaltungen in der Woche wird somit eine nächtliche Verkehrsbelastung von zusätzlich 18.000 Kfz in der Woche erwartet. Dabei sind Lieferverkehre nicht berücksichtigt.

Ferner fehlen Aussagen zu einem Sicherheitskonzept für das Betreiben einer Großraumdiskothek. Es fehlen Ausführungen zum Schutz der Anwohner vor illegalen Autorennen, Drogenhandel und damit verbundener Beschaffungskriminalität.

Weiterhin wurden Lärmimmissionen im Frequenzbereich unter 90 Hz nicht betrachtet. Hier werden durch den Betrieb der Diskothek erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner erwartet.

Fazit

Der Bebauungsplan und Umweltbericht sind fehlerhaft. Der Betrieb einer Diskothek verstößt gegen geltendes Recht. Der Bebauungsplan soll allein wirtschaftliche Interessen einzelner bedienen. Es werden Kosten durch Gesundheitsschäden der Anwohner sowie Einsätze der Ordnungsbehörden erwartet, die zu Lasten der Steuerzahler gehen. Auch werden Wertverluste der Häuser im Ortsteil erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung

SO1

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden für das Plangebiet anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht benannt. Da jedoch der Bebauungsplan im Wesentlichen eine Bestandssicherung vorsieht, wurden Standortalternativen oder grundlegend andere Nutzungsalternativen nicht näher in Betracht gezogen. Auch ist die Realisierung einer Diskothek nicht ursprünglicher Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Diskothek soll analog der vorhandenen Genehmigungsgrundlage als untergeordnete und abrundende Nutzungsoption innerhalb des Plangebietes bis zu einer bestimmten Größenordnung zulässig sein. Aus diesem Grunde wurde für einzelne Nutzungen und so auch für Vergnügungsstätten, welche innerhalb des Einkaufszentrums untergebracht werden sollen, keine gesamtstädtische Alternativenprüfung vorgenommen. Innerhalb des Einkaufszentrums befindet sich auf rd. 1.900 m² eine leer stehende Diskothek. Für diese Diskothek wurde bei Errichtung des Einkaufszentrums eine Genehmigung erteilt und nachher die Diskothek betrieben. Im Baugenehmigungsverfahren wurde diesbezüglich eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, welche bestimmte Auflagen für den Betrieb vorgibt. Vor dem Hintergrund dieses Sachverhaltes ist mit der Diskothek bis 2.000 m² Nutzfläche eine Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welche bereits in der Vergangenheit genehmigt und betrieben sowie jüngst durch eine weitere Baugenehmigung innerhalb des Sonderbietes SO1 genehmigt worden ist. In dem Bebauungsplan wurde eine konkrete und abschließende Regelung zu diesen sog. Vergnügungsstätten aufgenommen. Durch diese Regelung soll die bereits ohnehin zulässige Nutzung (Bestandsschutz) auf der einen Seite planungsrechtlich unterlegt und auf der anderen Seite mit den Mitteln des Planungsrechtes erstmals begrenzt werden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Handelsschwerpunkt in dem Einkaufszentrum überwiegen soll und dass Vergnügungsstätten deutlich als untergeordnete Nutzungen definiert werden. Den Anregungen wird somit nicht gefolgt.

SO3

Durch die heute bereits fast vollständige flächige Nutzung des Sondergebietes SO3 durch Kfz-Handel bestehen derzeit keine nennenswerten Flächenoptionen, welche für eine weitere Inanspruchnahme für Betriebe des Kfz-Handels oder Kfz-Teile-Handels vorgehalten werden können. Somit wäre die Realisierung von neuen Einzelhandelsbetrieben in der Regel mit einer Zurücknahme heutiger Nutzungen (Kfz-Handel) verbunden. Auch die Erweiterung bestehender Betriebe führt wenn überhaupt - nur zu einer eingeschränkten Erweiterung der

Verkaufsfläche, da die Baugebietsflächen des SO3 weitgehend durch den Kfz-Handel bereits belegt sind. Aus diesem Grunde wurde von einer Begrenzung der Verkaufsflächengröße für die Sortimentsgruppe Kfz-Handel und Kfz-Teile-Handel abgesehen. Auch die Einschränkung des nach heutigem Planungsrecht bereits zulässigen Großhandels von Kfz und Kfz-Teilen bedarf aus oben genannten Gründen keiner Einschränkung. Sofern hierdurch Beeinträchtigungen für die Anwohner befürchtet werden, wird jedoch darauf hingewiesen, dass innerhalb des Sondergebietes SO3 lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig sind. Diese Regelung wurde aufgenommen, um hier keine Gewerbebetriebe zu ermöglichen, welche in Bezug auf ihr Immissionsverhalten schädliche Auswirkungen auf die weiter anschließende Wohnbebauung haben könnten. Aufgrund vorgenannter Aspekte wird den Anregungen nicht gefolgt.

Umweltbericht, Kap. 3.1.1

Der Annahme des Einsenders, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine wesentliche Änderung der Verkehrszahlen einhergehen soll, wird widersprochen. Richtig ist, dass das bestehende Planungsrecht (rechtskräftiger Bebauungsplan sowie Baugenehmigungen) bereits eine Vielzahl an Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ermöglicht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist in erster Linie eine Sicherung der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen beabsichtigt. Das Einkaufszentrum PEP hat sich am Standort in Hötzelroda seit nunmehr 15 Jahren etabliert und nimmt mittlerweile auch eine Versorgungsfunktion für den Ortsteil wahr. Folglich soll das Einkaufszentrum als Handelsstandort weiterhin betrieben werden, um u. a. die Versorgungsfunktion des Ortsteils sicherstellen zu können. Um den Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum mit entsprechenden Einrichtungen und Märkten gerecht zu werden sowie auch beim Wechsel von einzelnen Betrieben durch neue Anbieter zeitnah und flexibel reagieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes begründet. Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es hat sich gezeigt, dass die Entwicklung des Plangebietes sich zum Teil abweichend gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollzogen hat. Ferner bestehen mittlerweile weitere Anforderungen an die vorhandenen Handelseinrichtungen und Entwicklungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Aus diesem Grunde ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes begründet, der vorhandene und genehmigte Bestand des Plangebietes wird dabei berücksichtigt, darüber hinaus ist insbesondere im Süden des Plangebietes aufgrund der ausgebliebenen gewerblichen Entwicklung eine Neuordnung erforderlich. Ferner ist auch aufgrund aktueller Rechtsprechung zu einzelnen Festsetzungen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um somit eine rechtssichere Grundlage für das Fortbestehen und die Sicherung des Einkaufszentrums schaffen zu können. Insgesamt wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes eine Attraktivierung des Nahversorgungsstandortes erwartet. Durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht für zukünftige Modernisierungen, Erweiterungen und Ergänzungen nun eine verlässliche Grundlage, so dass entsprechende Investitionen am Standort erwartet werden können. Hinzu kommt, dass das Einkaufszentrum weitere Nutzungen aufnehmen soll, somit kann das vorhandene Nutzungsspektrum abgerundet werden. Hierdurch kann eine weitere Attraktivierung und somit eine langfristige Sicherung des Standortes erwartet werden.

Wie bereits zuvor ausgeführt, befindet sich innerhalb des Einkaufszentrums auf rd. 1.900 m² eine leer stehende Diskothek. Für diese Diskothek wurde bei Errichtung des

Einkaufszentrums eine Genehmigung erteilt und die Diskothek betrieben. Im Baugenehmigungsverfahren wurde diesbezüglich eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, welche bestimmte Auflagen für den Betrieb vorgibt. Vor dem Hintergrund dieses Sachverhaltes ist mit der Diskothek bis 2.000 m² Nutzfläche eine Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welche bereits in der Vergangenheit genehmigt und betrieben sowie jüngst durch eine weitere Baugenehmigung innerhalb des Sondergebietes SO1 genehmigt worden ist. In dem Bebauungsplan wurde eine konkrete und abschließende Regelung zu diesen sog. Vergnügungsstätten aufgenommen. Durch diese Regelung soll die bereits ohnehin zulässige Nutzung (Bestandsschutz) auf der einen Seite planungsrechtlich unterlegt und auf der anderen Seite mit den Mitteln des Planungsrechtes erstmals begrenzt werden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Handelsschwerpunkt in dem Einkaufszentrum überwiegen soll und dass Vergnügungsstätten deutlich als untergeordnete Nutzungen definiert werden.

Aus vorgenannten Gründen werden daher keine zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht. Vielmehr wird sogar eine Kappungsgrenze für die Größe der Vergnügungsstätten verbindlich definiert. Sofern die erneute Ansiedlung einer Diskothek beabsichtigt ist, wird diese aller Wahrscheinlichkeit nach in den Räumlichkeiten der heute leer stehenden Diskothek integriert. Es wird darauf hingewiesen, dass im April 2012 ein gestellter Bauantrag für diese Diskothek in den vorhandenen Räumlichkeiten genehmigt wurde. Aufgrund der Anforderungen des Brandschutzes und der erforderlichen Fluchtwege etc. ist eine Diskothek bis maximal 1.100 Personen zulässig. Ferner gilt es, die in den schalltechnischen Stellungnahmen definierten Anforderungen an den Betrieb umzusetzen. Es kann somit sichergestellt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen eintreten werden. Für die theoretische Realisierung einer Diskothek an anderer Stelle bedarf es einer Baugenehmigung. Im Baugenehmigungsverfahren sind dann weitere Anforderungen an den Betrieb der Einrichtung zu stellen, es sind die Verkehrsabwicklung, der Stellplatznachweis und die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Vorhaben der Nachweis der Immissionsverträglichkeit zu erbringen ist. Hierbei sollen zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Auswirkungen des Lärms von Betriebsanlagen gegen Lärm (TA Lärm) zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zum Immissionsschutz und insbesondere zum Betrieb der Diskothek wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit der Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ergänzend juristisch geprüft. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Verwaltungsrechtlers Herrn Dr. Order, Kanzlei Lenz & Johlen, Köln, wird in dem vorliegenden Fall die Möglichkeit zur Konfliktverlagerung bestätigt. Sollte jedoch die Diskothek gemäß der Baugenehmigung betrieben werden, ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weitere Vergnügungsstätte – Diskothek – zulässig, da das zulässige Flächenkontingent ausgeschöpft ist. Der Bebauungsplan ist jedoch mit seinen Festsetzungen vollziehbar, da innerhalb des Einkaufszentrums bereits eine Diskothek genehmigt und betrieben werden konnte und nun eine weitere Genehmigung erteilt ist. Die vom Einwender aufgestellte Rechnung ist sicherlich nicht repräsentativ. Die Anzahl der Besucher und die Annahme, dass 100% der Besucher mit dem PKW mit einem

Besetzungsrad von 1,0 anreisen sind auch im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung nicht haltbar. Auf diesen Aspekt wird jedoch nicht näher eingegangen, da vorgenannte Aussagen zu berücksichtigen sind.

Aussagen zum Sicherheitskonzept für das konkrete Vorhaben sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Diese Aspekte sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, da erst auf Grundlage eines konkreten Vorhabens ggf. weitere Maßnahmen oder Regelungen bzw. Auflagen in der Baugenehmigung Anwendung finden können (siehe Absatz zuvor). Die Stadt Eisenach distanziert sich deutlich von der Aussage des Einsenders, welcher mit seiner Stellungnahme impliziert, dass durch die Errichtung einer Diskothek illegale Autorennen, Drogenhandel und damit verbundene Beschaffungskriminalität verbunden sind. Sofern innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes sowie auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes widerrechtliche Handlungen vorgenommen werden, ist dies ordnungsbehördlich zu ahnden.

Wie bereits zuvor erwähnt, wird angenommen, dass eine mögliche neue Diskothek die Räumlichkeiten der derzeit leer stehenden Diskothek nachnutzen könnte. Da bereits hier eine Diskothek genehmigt und betrieben wurde, wird folglich abgeleitet, dass nach wie vor eine Genehmigungsfähigkeit einer Diskothek vorliegt. Dies wird durch die nun vorliegende Baugenehmigung bestätigt. Planungsrechtlich bereitet dies nun der Bebauungsplan ausdrücklich bis zu einer Größe von 2.000 m² Nutzfläche vor. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist somit auf Grundlage der konkreten Planung der Nachweis der verträglichen Einbindung zu erbringen. Hier ist u.a. auch der immissionsschutzrechtliche Aspekt nachzuweisen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Fazit

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorausgehenden Passagen verweisen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das am Standort etablierte Einkaufszentrum langfristig gesichert werden. Das Einkaufszentrum übernimmt dabei eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Teilbereich der umliegenden Gemeindegebiete. Daher besteht hier ein öffentliches Interesse, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind als Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB ferner zu benennen. Auch ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigt und somit ist ein weiteres öffentliches Interesse sowie ein weiterer Belang als Grundsatz der Bauleitplanung anzuführen. Wie bereits zuvor ausgeführt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Deshalb werden die vom Einsender befürchteten Auswirkungen nicht bestätigt, da bereits ein Großteil der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bereits zulässig bzw. genehmigt ist. Aus diesem Grunde wird ein relevanter Wertverlust von Bestandsimmobilien im Umfeld auch nicht erkannt.

Die Stadt Eisenach ist der Auffassung, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

3. Schreiben Bürger C vom 13.05.2012

Es wird sich gegen den Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausgesprochen.

A

Innerhalb des Sondergebietes SO1 sind Diskotheken bis 2.000 m² zulässig. Es wurde darauf hingewiesen, dass bereits vor mehreren Jahren eine illegale Diskothek im Plangebiet betrieben wurde. Hierbei entstanden Konflikte zwischen dem Betreiber, dem Centermanagement und den Anwohnern. Als Konflikte werden Lärmbelästigungen sowie auch illegale Autorennen benannt. Diesbezüglich wurden mehrmals die Ordnungshüter eingeschaltet.

B

Es wird auf die Bebauung westlich des Plangebietes (Mittelshof) verwiesen. Hier befinden sich ca. 15 Ein- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt bis zu 50 Bewohnern. Diese Bewohner werden bereits jetzt durch Lärm zu Tages- und Nachtzeit belastet. Durch die Genehmigung einer Großraumdiskothek würde eine weitere Verschärfung der Lärmbelästigung eintreten.

C

In der Begründung ist als Ziel von einer Bestandssicherung mit einer moderaten Entwicklungsmöglichkeit die Rede. Aufgrund der beabsichtigten Diskothek wird diese Aussage in Frage gestellt. Die Interessen der Anwohner sind nicht ausreichend berücksichtigt.

D

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnungen sollen nach der Festsetzung nur den Betrieben zugeordnet sein. Dies ist heute nicht der Fall, die Wohnungen sind als normale Wohnungen vermietet. Da die Wohnungen sich auf gleicher Etage befinden wie die geplante Diskothek, sind hier weitere Lärmbelästigungen für die vorhandenen Wohnungen zu erwarten.

E

In der Begründung wird die Lärmsituation beschönigt und nicht korrekt dargestellt.

F

Es wird erwartet, dass auch die Bewohner nördlich des Plangebietes nicht von der Planung überzeugt sein werden. Auch wird darauf hingewiesen, dass der überwiegende Teil der

Bewohner gleicher Auffassung in Bezug auf den Bebauungsplan ist. Folglich wird aus vorgenannten Gründen eine Änderung des Bebauungsplanes eingefordert.

Stellungnahme der Verwaltung

A

Innerhalb des Einkaufszentrums befindet sich auf rd. 1.900 m² eine leer stehende Diskothek. Für diese Diskothek wurde bei Errichtung des Einkaufszentrums eine Genehmigung erteilt und die Diskothek betrieben. Im Baugenehmigungsverfahren wurde diesbezüglich eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, welche bestimmte Auflagen für den Betrieb vorgibt. Daher ist die Aussage des Einsenders nicht zutreffend, dass diese Diskothek vormals illegal betrieben wurde. Vor dem Hintergrund dieses Sachverhaltes ist mit der Diskothek bis 2.000 m² Nutzfläche eine Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welche bereits in der Vergangenheit genehmigt und betrieben sowie jüngst durch eine weitere Baugenehmigung innerhalb des Sondergebietes SO1 genehmigt worden ist. In dem Bebauungsplan wurde eine konkrete und abschließende Regelung zu diesen sog. Vergnügungsstätten aufgenommen. Durch diese Regelung soll die bereits ohnehin zulässige Nutzung (Bestandsschutz) auf der einen Seite planungsrechtlich unterlegt und auf der anderen Seite mit den Mitteln des Planungsrechtes erstmals begrenzt werden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Handelsschwerpunkt in dem Einkaufszentrum überwiegen soll und dass Vergnügungsstätten deutlich als untergeordnete Nutzungen definiert werden. Sofern in der Vergangenheit oder in Zukunft innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes sowie auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes widerrechtliche Handlungen (illegale Autorennen) vorgenommen werden, ist dies ordnungsbehördlich zu ahnden.

B

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die westlich angrenzende Bebauung berücksichtigt. In der Begründung ist diese Wohnbebauung ferner benannt. Heute befindet sich innerhalb des Plangebietes ein genehmigtes Einkaufszentrum mit entsprechenden Einrichtungen, baulichen Anlagen, Nebenanlagen und für ein Einkaufszentrum entsprechenden Verkehrsaufkommen und Lieferbewegungen. Diese Nutzung ist durch gültige Baugenehmigungen gesichert und somit besteht hier ein Bestandsschutz. Ebenso verfügt die westlich anschließende Bebauung sowie weitere Bebauung (Wohnbebauung) über einen Bestandsschutz und einen Schutzanspruch als schutzwürdige Nutzung. Somit sind bei Veränderungen des Einkaufszentrums die Belange der schutzwürdigen Nachbarschaft zu berücksichtigen. Da jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes nicht jegliche Änderungen in jeglicher Variationsbreite betrachtet werden können, wird für das jeweilige Vorhaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren u. a. der Nachweis der Verträglichkeit auch zum Immissionsschutz zu stellen sein. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Vorhaben der Nachweis der Immissionsverträglichkeit zu erbringen ist. Hierbei sollen zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Auswirkungen des Lärms von Betriebsanlagen gegen Lärm (TA Lärm) zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zum Immissionsschutz und

insbesondere zum Betrieb der Diskothek wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit der Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ergänzend juristisch geprüft. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Verwaltungsrechtlers Herrn Dr. Order, Kanzlei Lenz & Johlen, Köln, wird in dem vorliegenden Fall die Möglichkeit zur Konfliktverlagerung bestätigt. Somit kann den Belangen der Nachbarschaft ausreichend Berücksichtigung beigemessen werden.

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits die Errichtung eines Einkaufszentrums im Plangebiet vorbereitet. Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde das Einkaufszentrum errichtet. Es hat sich gezeigt, dass die Entwicklung des Plangebietes sich zum Teil abweichend gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vollzogen hat. Ferner bestehen mittlerweile weitere Anforderungen an die vorhandenen Handelseinrichtungen und Entwicklungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Aus diesem Grunde ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes begründet, der vorhandene und genehmigte Bestand des Plangebietes wird dabei berücksichtigt, darüber hinaus ist insbesondere im Süden des Plangebietes aufgrund der ausgebliebenen gewerblichen Entwicklung eine Neuordnung erforderlich. Ferner ist auch aufgrund aktueller Rechtsprechung zu einzelnen Festsetzungen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um somit eine rechtssichere Grundlage für das Fortbestehen und die Sicherung des Einkaufszentrums schaffen zu können. Aus vorgenannten Gründen werden daher keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht, da bereits der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechende Einrichtungen und Nutzungen vorsah bzw. bereits Genehmigungen für die im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen und ausgeübten Nutzungen bestehen. Wie bereits ausgeführt sind diese Nachweise im Rahmen der Konfliktverlagerung im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des konkreten Vorhabens zu erbringen. Der Bebauungsplan mit seinen vorgesehenen Regelungen ist jedoch grundsätzlich vollziehbar.

C

Die Aussagen der Begründung sind an dieser Stelle nochmals zu wiederholen und zu bestätigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum PEP“ Hötzelroda ist vorwiegend eine Bestandssicherung der derzeit genehmigten Betriebe und Nutzungen beabsichtigt. Wie bereits zuvor ausgeführt ist die benannte Diskothek in der Vergangenheit genehmigt und legal betrieben worden. Jüngst wurde erneut eine Baugenehmigung für die derzeit leer stehende Diskothek innerhalb des Sondergebietes SO1 erteilt. Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch erstmals eine abschließende Obergrenze für diese Vergnügungsstätte vorgegeben.

D

Die Aussage des Einsenders wird bestätigt, dass die vorhandenen Wohnungen zum Teil nicht betriebsgebunden vermietet sind. Diesbezüglich wird eine Ergänzung in der Begründung vorgenommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll jedoch eine klare Regelung für die zulässigen Wohnnutzungen getroffen werden. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist somit nur privilegiertes Wohnen im Plangebiet für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

ausnahmsweise zulässig. Die vorhandenen Mietwohnungen verfügen jedoch bis zur Beendigung der bestehenden Mietverhältnisse über Bestandsschutz.

E

Wie schon zuvor ausgeführt, sind die bereits im Plangebiet vorhandenen Betriebe und Einrichtungen planungsrechtlich zulässig bzw. genehmigt. Der Bebauungsplan sieht vorwiegend eine Bestandssicherung vor. Daher ist der Bebauungsplan auch vollziehbar, weitere Aspekte, insbesondere zum Immissionsschutz, sind vorhabenbezogen in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

F

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gemäß o. g. Ausführungen nicht gefolgt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das am Standort etablierte Einkaufszentrum langfristig gesichert werden. Das Einkaufszentrum übernimmt dabei eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im nördlichen Teilbereich des Gemeindegebietes. Daher besteht hier ein öffentliches Interesse, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind als Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB ferner zu benennen. Auch ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigt und somit ist ein weiteres öffentliches Interesse sowie ein weiterer Belang als Grundsatz der Bauleitplanung anzuführen. Wie bereits zuvor ausgeführt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Deshalb werden die vom Einsender befürchteten Auswirkungen nicht bestätigt, da bereits ein Großteil der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bereits zulässig bzw. genehmigt ist.

Die Stadt Eisenach ist der Auffassung, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

4. Schreiben Bürger D vom 14.05.2012

Es wird sich gegen den Bebauungsplan aus folgenden Gründen ausgesprochen.

A

Die Einwohner Hötzelroda sind bereits durch die angrenzende Autobahn A4 und Windkraftträder durch Lärmimmissionen belastet.

B

Es fehlen Ausführungen zu einem Sicherheitskonzept für das Betreiben einer Großraumdiskotheek. Auch fehlen Ausführungen zum Schutz der Anwohner durch illegale Autorennen, Drogenhandel und damit verbundener Beschaffungskriminalität.

C

Weiterhin wurden Lärmimmissionen im Frequenzbereich unter 90 Hz nicht betrachtet. Hier werden durch den Betrieb der Diskothek erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner erwartet.

Der Bebauungsplan und Umweltbericht sind fehlerhaft. Der Betrieb einer Diskothek verstößt gegen geltendes Recht.

D

Der Bebauungsplan soll allein wirtschaftliche Interessen einzelner bedienen. Es werden Kosten durch Gesundheitsschäden der Anwohner sowie Einsätze der Ordnungsbehörden erwartet, die zu Lasten der Steuerzahler gehen. Auch werden Wertverluste der Häuser im Ortsteil erwartet.

Stellungnahme der Verwaltung

A

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die aufgeführten Punkte wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahmen und die davon ausgehenden Immissionen unabhängig von dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes zu betrachten sind. Somit werden diese Aspekte zur Kenntnis genommen, jedoch im Aufstellungsverfahren nicht weiter betrachtet.

B

Aussagen zum Sicherheitskonzept für das konkrete Vorhaben sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu definieren. Diese Aspekte sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, da erst auf Grundlage eines konkreten Vorhabens ggf. weitere Maßnahmen oder Regelungen bzw. Auflagen in der Baugenehmigung Anwendung finden können. Die Stadt Eisenach distanziert sich deutlich von der Aussage des Einsenders, welcher mit seiner Stellungnahme impliziert, dass durch die Errichtung einer Diskothek illegale Autorennen, Drogenhandel und damit verbundene Beschaffungskriminalität verbunden sind. Sofern innerhalb oder im Umfeld des Plangebietes sowie auch an anderer Stelle des Gemeindegebietes widerrechtliche Handlungen vorgenommen werden, ist dies ordnungsbehördlich zu ahnden.

C

Es befindet sich innerhalb des Einkaufszentrums auf rd. 1.900 m² eine leer stehende Diskothek. Für diese Diskothek wurde bei Errichtung des Einkaufszentrums eine Genehmigung erteilt und die Diskothek betrieben. Im Baugenehmigungsverfahren wurde diesbezüglich eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, welche bestimmte Auflagen für den Betrieb vorgibt. Vor dem Hintergrund dieses Sachverhaltes ist mit der Diskothek bis 2.000 m² Nutzfläche eine Nutzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden, welche bereits in der Vergangenheit genehmigt und betrieben sowie jüngst durch eine weitere Baugenehmigung innerhalb des Sondergebietes SO1 genehmigt worden ist. In dem Bebauungsplan wurde eine konkrete und abschließende Regelung zu diesen sog. Vergnügungsstätten aufgenommen. Durch diese Regelung soll die bereits ohnehin zulässige

Nutzung (Bestandsschutz) auf der einen Seite planungsrechtlich unterlegt und auf der anderen Seite erstmals mit den Mitteln des Planungsrechtes begrenzt werden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass der Handelsschwerpunkt in dem Einkaufszentrum überwiegen soll und dass Vergnügungsstätten deutlich als untergeordnete Nutzungen definiert werden.

Aus vorgenannten Gründen werden daher keine zusätzlichen Belastungen für die Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht. Vielmehr wird sogar eine Kappungsgrenze für die Größe der Vergnügungsstätten verbindlich definiert. Sofern die erneute Ansiedlung einer Diskothek beabsichtigt ist, wird diese aller Wahrscheinlichkeit nach in den Räumlichkeiten der heute leer stehenden Diskothek integriert. Es wird darauf hingewiesen, dass ein im April 2012 gestellter Bauantrag für diese Diskothek in den vorhandenen Räumlichkeiten genehmigt wurde. Ferner gilt es, die in den schalltechnischen Stellungnahmen definierten Anforderungen an den Betrieb umzusetzen. Es kann somit sichergestellt werden, dass keine schädlichen Auswirkungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen eintreten werden. Für die theoretische Realisierung einer Diskothek an anderer Stelle bedarf es einer Baugenehmigung. Im Baugenehmigungsverfahren sind dann weitere Anforderungen an den Betrieb der Einrichtung zu stellen, es sind die Verkehrsabwicklung, der Stellplatznachweis und die Einhaltung der Immissionsschutzrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Diesbezüglich wurde ein Hinweis in dem Bebauungsplan aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das jeweilige Vorhaben der Nachweis der Immissionsverträglichkeit zu erbringen ist. Hierbei sollen zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Auswirkungen des Lärms von Betriebsanlagen gegen Lärm (TA Lärm) zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der vorgebrachten Bedenken zum Immissionsschutz und insbesondere zum Betrieb der Diskothek wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung die Möglichkeit der Konfliktverlagerung in das Baugenehmigungsverfahren ergänzend juristisch geprüft. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme des Verwaltungsrechtlers Herrn Dr. Order, Kanzlei Lenz & Johlen, Köln, wird in dem vorliegenden Fall die Möglichkeit zur Konfliktverlagerung bestätigt. Sollte jedoch die Diskothek gemäß der Baugenehmigung betrieben werden, ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes keine weitere Vergnügungsstätte – Diskothek – zulässig, da das zulässige Flächenkontingent ausgeschöpft ist. Der Bebauungsplan ist jedoch mit seinen Festsetzungen vollziehbar, da innerhalb des Einkaufszentrums bereits eine Diskothek genehmigt und betrieben werden konnte und nun eine weitere Genehmigung erteilt ist.

D

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird auf die vorausgehenden Passagen verweisen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das am Standort etablierte Einkaufszentrum langfristig gesichert werden. Das Einkaufszentrum übernimmt dabei eine Versorgungsfunktion u. a. für die Bevölkerung im nördlichen Teilbereich der umliegenden Gemeindegebiete. Daher besteht hier auch ein öffentliches Interesse, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind als Grundsatz der Bauleitplanung nach

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB ferner zu benennen. Auch ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigt und somit ist ein weiteres öffentliches Interesse sowie ein weiterer Belang als Grundsatz der Bauleitplanung anzuführen. Wie bereits zuvor ausgeführt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes weitgehend bestandssichernde Festsetzungen getroffen. Deshalb werden die vom Einsender befürchteten Auswirkungen nicht bestätigt, da bereits ein Großteil der vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes bereits zulässig bzw. genehmigt ist.

Die Stadt Eisenach ist der Auffassung, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gemäß Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Haan, den 15.06.2012

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