

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>0938-BR/2012</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	61.23.15-B36

<b>Betreff</b>
<b>Sachstand Bebauungsplan Nr. 36 "Östliche Karl-Marx-Str."</b>

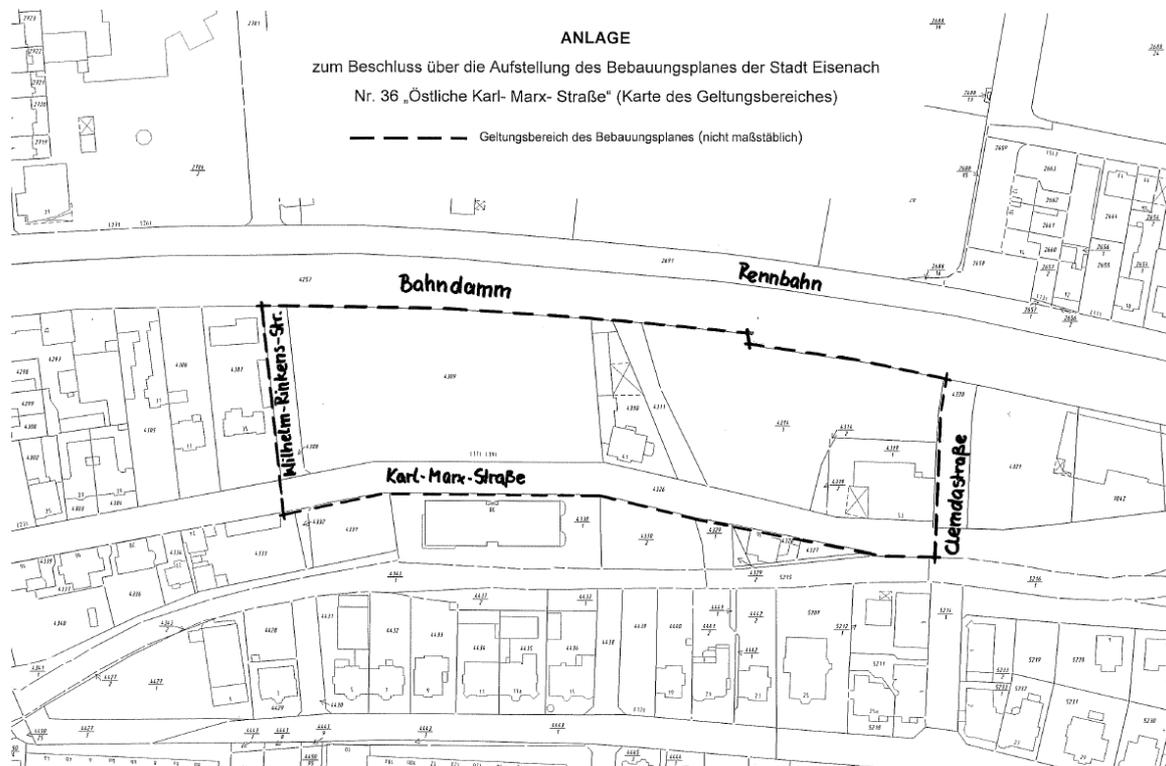
Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	26.09.2012	

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:		
<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-	Haushaltausgaberesult -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<b>Inanspruchnahme</b>			
./i. verausgabt			
./i. vorgemerkt			33.200
<b>= verfügbar</b>			
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Beschluss-Nr.: 0226/2010	Beschluss-Nr.: 0333/2011	Beschluss-Nr.:	Beschluss-Nr.:

## Sachverhalt:

### Sachstand zum Bebauungsplanverfahren

Mit Stadtratsbeschluss vom 27.08.2010 (StR/0226/2010) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 36 "Östliche Karl- Marx- Straße" beschlossen.



Die zu überplanenden Grundstücksflächen an der Bahntrasse befinden sich im Eigentum eines Vorhabenträgers, dessen Absicht es ist, mehrere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Dabei kann das Gebiet durch Summieren von einzelnen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Charakteristik eines großflächigen Einzelhandelsstandortes annehmen, der schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt - hier insbesondere die Einkaufsinnenstadt - erwarten lässt.

Erste Baugesuche des Eigentümers für die Ansiedlung von Fachmärkten wurden mittels Veränderungssperre (StR/0333/2011 vom 18.02.2011; Satzung vom 28.04.2011) zurückgestellt, da die Stadt entsprechend des Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) und des o. a. Aufstellungsbeschlusses andere städtebauliche Ziele verfolgt.

Ein zuvor gestellter Bauantrag für ein großflächiges Einkaufszentrum mit 16.295 Quadratmetern Hauptnutzungsfläche (davon 12.647 qm Verkaufsraumfläche, 2.653 qm Dienstleistungsbetriebe und 995 qm Gastronomie sowie mit ca. 700 Kfz- Stellplätzen) wurde abgelehnt und befindet sich im Widerspruchsverfahren, welches im Einvernehmen mit dem Antragsteller vorläufig ruht.

In verschiedenen Gesprächen zwischen dem Eigentümer bzw. seinen Beauftragten und der Verwaltungsspitze konnte der künftige Schwerpunkt der Entwicklung auf den Bereich Fitness/ Wellness vorabgestimmt werden. Nach Auffassung des Eigentümers lässt sich dies jedoch nur mit Unterstützung von Betrieben des "Einzelhandel[s] einer qualitätsmäßig niedrigen Stufe" erreichen (Schreiben vom 24.10.2011).

Auf die im Antwortscheiben des Oberbürgermeisters an den Eigentümer Ende 2011 mitgeteilten Planungsansätze (Gebietsentwicklung zum Zentrum für Gesundheit, Fitness,

Wellness und Sport) sowie Nutzungsschwerpunkte (u. a. Fitnesscenter, Praxen für Ärzte/ Heilberufe, Gastronomie, Sportanlagen wie Kletterwand, Bowling, Squash, Badminton, ggf. Eishalle) und den damit verbundenen Ausschluss von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gab es bis zu einem Gesprächstermin mit der Oberbürgermeisterin im August 2012 keine verbindliche Reaktion. Im Gesprächstermin teilte der Eigentümer mit, dass er weiterhin an der Errichtung von ca. 6.000 Quadratmetern Verkaufsraumfläche interessiert ist bzw. festhält.

Die Ziele der Stadt - Nachnutzung der brach gefallenen Grundstücksflächen mittels Neubebauung vorzugsweise für gewerbliche Freizeitangebote und Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und sonstigen Handelseinrichtungen - stehen somit den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers entgegen, so dass sich Verhandlungen zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten, wie vom Eigentümer im Gesprächstermin gewünscht, seitens der Verwaltung als überaus schwierig und mit eingeschränkten Erfolgsaussichten einstufen lassen.

Die Stadt Eisenach ist daher nunmehr in der unabweisbaren Pflicht, den Bebauungsplan eigenverantwortlich zu erarbeiten und zu finanzieren, da die Veränderungssperre und die Frist der zurückgestellten Baugesuche im November 2012 erstmals endet. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde mittels Stadtratsbeschluss am 13.09.2012 als Satzung beschlossen, um das Planverfahren innerhalb der Sperrfrist rechtskonform abschließen zu können.

Die Kosten zur Erarbeitung des Bebauungsplans einschließlich von Gutachten zur Ermittlung von möglichen Altlasten im Boden (im Thüringer Altlasteninformationssystem (ThALIS) als Altlastenverdachtsfläche unter Nr. 08720 geführt) und zur lärmtechnischen Bewertung auch im Zusammenhang mit den Lärmemissionen der Bahn belaufen sich auf (geschätzt) **33.200 €** (Stand 07/2012). Der Planungsauftrag soll zeitnah erteilt werden, die Aufträge für die Gutachten Anfang 2013.

Da die Planungsansätze der Stadt Eisenach dem Strategieplan des Stadtumbaugebietes "Eisenach Innenstadt- Georgenvorstadt" (vgl. SEK) entsprechen und der Eigentümer mit seinen vorgestellten Entwicklungsabsichten nicht zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages herangezogen werden kann, wurde beim Thüringer Landesverwaltungsamt ein Antrag zur Förderung der Planungskosten für den gesamten Bebauungsplan einschließlich der Gutachten im Programm Stadtbau Ost Aufwertung (SU/ A) gestellt. Der Bund/Landanteil beträgt dabei 22.100 € und der Eigenanteil der Stadt 11.100 €.

*(Hinweis: Förderziel ist gemäß Städtebauförderrichtlinie ein rechtskräftiger Bebauungsplan zur Umsetzung der Stadtentwicklungsziele, so dass alle Kosten, die mit dem Verfahren in Zusammenhang stehen, zuwendungsfähig sind. Die Förderung lediglich einzelner Teilleistungen, eine längerfristige Verfahrensunterbrechungen oder Ähnliches wären mit dem Förderziel nicht vereinbar, so dass ein Zuwendungsbescheid von Seiten des Thüringer Landesverwaltungsamtes nicht erteilt oder widerrufen würde.)*

Ein Bewilligungsbescheid steht noch aus. Nach Vorliegen eines Bescheides wird unmittelbar der Vertragsabschluss mit einem geeigneten Planungsbüro erfolgen. Entsprechende Angebote liegen der Fachverwaltung bereits vor.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin