

Beschluss über die Veränderungssperre des Bereiches B 40

Auszüge des Abwägungsprotokolls - Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach Nr.: 0199/2005

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40
"Bau- und Heimwerkermarkt Stregda"

- Abwägungsvorschläge -

1. Thüringer Landesverwaltungsamt
Postfach 2249
99403 Weimar

Anschreiben vom: 28.03.2003

Antwort vom: 02.06.2003

Randnotiz-
Nummer**Bemerkungen, Hinweise, Anregungen****Abwägungsvorschlag**

- 1 Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf (Stand 14.03.03) wurde aus raumordnerischer Sicht geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen:

- **Dem in der vorangegangenen Stellungnahme geforderten Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben in den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen wurde mit dem vorgelegten Entwurf nicht entsprochen**

Hingegen wird weiterhin über die textliche Festsetzung 1.1.2 die Einordnung von insgesamt 1500 m² Verkaufsfläche (VK) ohne Sortimentsbeschränkung in den zwei Teilflächen des Gewerbegebietes ermöglicht. Darüber hinaus besteht lt. o. g. Festsetzung die Möglichkeit eine Verkaufseinrichtung mit 1000 m² VK im GE 2 bzw. GE 3 zu errichten. Mit dieser Größenordnung wird allerdings die Schwelle zur Großflächigkeit von Handelseinrichtungen (700 m² VK) wesentlich überschritten. Eine Einordnung solcher Handelseinrichtungen ist auf Grund der von ihnen möglicherweise ausgehenden städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen lt. BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mit der derzeitigen Festsetzung zusätzlicher Handelsflächen wird die landesplanerische Beurteilung des Bau- und Heimwerkermarktes unterlaufen, die als wesentliches Ergebnis die Beschränkung der Randsortimente auf 700 m² VK beinhaltet. Dies gilt umso mehr, da keinerlei Sortimentsbeschränkungen festgesetzt wurden.

Um negative Auswirkungen auf die Handelsstruktur der Stadt Eisenach zu vermeiden, soll in Berücksichtigung des RPOP-ST, 4.3.3.5 in den GE-Gebieten jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden.

- Da im Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung im Sondergebiet ein Bau- und Gartenmarkt auf maximal 10 000 m² VK begrenzt ist, soll dies auch bei

Der Forderung des Landesverwaltungsamtes, Handelsflächen außer denen im Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ festgelegten 10.000 m² generell auszuschließen, wird nicht gefolgt.

Begründung: In der als Gewerbegebiet GE 1 ausgewiesenen Fläche sollen die für den Ortsteil Stregda fehlenden Nahversorger-Einrichtungen entstehen. Diese Fläche wird nunmehr aufgrund der Überschreitung der Grenze zum großflächigen Einzelhandel als Sondergebiet SO 2 „Nahversorgung“ dargestellt. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 1500 m²

beschränkt und branchenspezifisch wie folgt festgesetzt:

Lebensmittel, Getränke, Drogerie

Die Gewerbegebietsfläche GE 1 wird in GE umbenannt. Dort werden Handelsflächen entsprechend der Forderung des Landesverwaltungsamtes ganz ausgeschlossen.

Die Verkaufsfläche für das Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“ soll ausschließlich für den Handel mit Baustoffen auf

10.700 m² erweitert werden. Die zulässige Nutzung der Erweiterung ist durch

Beschluss über die Veränderungssperre des Bereiches B 40

Auszüge des Abwägungsprotokolls - Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach Nr.: 0199/2005

der Festsetzung der zulässigen Nutzung als Bezeichnung aufgenommen werden. Zur rechtseindeutigen Formulierung der textlichen Festsetzung 1.1.1 ist diese um den Zusatz "Darüber hinaus ist die Einordnung weiteren Einzelhandels ausgeschlossen.

Festsetzen des Sortimentes „Baustoffe“ begrenzt.

Wird aufgenommen!

Randnotiz-
Nummer

Bemerkungen, Hinweise, Anregungen

Abwägungsvorschlag

- 1
- Es besteht nach wie vor die Forderung nach weitergehenden Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplanes, ausgehend der landesplanerischen Abstimmung u. a. zu vorhandenen Baumärkten, Einzugsbereichen, Arbeitsplätzen und untersuchten Standortvarianten

Keine Abwägung. Begründung wird überarbeitet.

Weiterhin erfolgt die Empfehlung das Handelskonzept der Stadt Eisenach zu überarbeiten und den Bebauungsplan "Am Gries" zu ändern.

Keine Abwägung

Beschluss über die Veränderungssperre des Bereiches B 40

Auszüge des Abwägungsprotokolls - Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach Nr.: 0199/2005

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40

"Bau- und Heimwerkermarkt Stregda"

- Abwägungsvorschläge -

11. IHK Erfurt
Postfach 9001 55
99104 Erfurt

Anschreiben vom: 28.03.2003

Antwort vom: 06.05.2003

Randnotiz-
Nummer**Bemerkungen, Hinweise, Anregungen****Abwägungsvorschlag**

- 1 Bereits in unseren fachlichen Stellungnahmen vom 13. Dezember 2001 sowie 16. Mai 2002 haben wir gefordert, dass außer dem OBI- Baumarkt im Sondergebiet mit 10.000 m² Verkaufsfläche keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in den angrenzenden Gewerbegebieten erfolgen sollen. Diese stellen auf Grund der zu erwartenden Zentrenrelevanz der Sortimente in Verbindung mit der Magnetwirkung des OBI eindeutig auf die negative Beeinflussung der Innenstadt ab. Mit ca. 115.000 m² Gesamtverkaufsfläche, was etwa 2,6 m²/Einwohner entspricht (Stand: Ende 2002), weist Eisenach bereits jetzt einen überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenbestand auf.
- Die von der Raumordnungsbehörde festgelegten 10.000 m² Verkaufsfläche sind mit Realisierung des Marktes bisher noch nicht ausgeschöpft. Der Investor strebt eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 10.700 m² an. Dabei soll die Erweiterung nur für das bisher fehlende Sortiment „Baustoffe“ dienen. Die Stadt Eisenach stimmt der beantragten Erweiterung mit Festschreibung des Sortimentes zu.

Dem Festsetzungsgehalt zur Zulässigkeit von weiteren 1.500 m² Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen wir nach wie vor ablehnend gegenüber, während wir der OBI-Ansiedlung im Sondergebiet, wie bereits mehrfach geäußert, zustimmen.

Die Verkaufsfläche von insgesamt 1500 m² wird nicht reduziert. Begründung:

Es wurde bereits ein positiver Bauvorbescheid für einen Nahversorger mit 800 m² und einen Getränkemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche erteilt wurde. Da der Ortsteil Stregda bislang noch keine solche Einrichtungen aufweist, war die Schaffung des Planungsrechtes dafür ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes.

Das Gewerbegebiet 1 ist im neuen Entwurf als Sondergebiet darzustellen. Begründung:

Nach dem geltenden Recht sind die Verkaufsflächen des Nahversorgers und des Getränkemarktes zusammenzufassen und mit dem positiven Bauvorbescheid die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschritten wurde.

Beschluss über die Veränderungssperre des Bereiches B 40

Auszüge des Abwägungsprotokolls - Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach Nr.: 0199/2005

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40
 "Bau- und Heimwerkermarkt Stregda"

- **Abwägungsvorschläge** -

30. Vorhabensträger
 TUPAG-Holding-AG
 Breitsülze 20c, 99974 Mühlhausen

Anschreiben vom: 28.03.2003

Antwort vom: 14.05.2003

Randnotiz-
Nummer**Bemerkungen, Hinweise, Anregungen****Abwägungsvorschlag****1. Maß der baulichen Nutzung für SO ①**

Hier wurde nach Bau NVO die Obergrenze GRZ 0,8 und die maximale Bauhöhe angegeben. Daraus ergibt sich eine mögliche Baumasse, die das Erfordernis vielfach übersteigt. Wir regen an, die bauliche Nutzung auf eine Grenzflächenzahl von 0,7 und eine Baumassezahl von 3,0 herabzusetzen.

.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 reduziert. Überschreitungen sind nur geringfügig zulässig.

2. Verkehrsanbindung

Die Zufahrtsvariante des vorgezogenen Bauvorhabens OBI bietet den 3 Baufeldern keine sichere verkehrstechnische Erschließung. Wir regen eine verkehrstechnische Erschließung in Höhe der geplanten Kundeneinfahrt als Kreisverkehr an.

Der als Provisorium errichtete Kreisverkehr wird aufgrund seiner Zweckmäßigkeit und Funktionstüchtigkeit nicht zurück gebaut und im neuen Entwurf als äußere Erschließung dargestellt.

3. Erweiterung Verkaufsfläche SO um 765 m² Baustoffmarkt

Der Begrenzung der SO ① Verkaufsfläche auf 10.000 m² widersprechen wir aus wirtschaftlichen Gründen. Die Attraktivität des Verkaufsstandortes wird durch die Gesamtheit des Auswahlangebotes bestimmt. Eine Reglementierung stellt für uns als Investor eine unzumutbare Einschränkung dar. Aus diesem Grund wünschen wir, die Verkaufsfläche um 765 m² Baustoffmarktfläche zu erweitern. Baustoffe sind nicht dem innenstadt-relevanten Verkaufssortiment zuzuordnen.

Die Stadt Eisenach stimmt der Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes von 10.000 auf 10.700 m² zu. Bei dem Sortiment darf es sich nur um Baustoffe handeln.

Beschluss über die Veränderungssperre des Bereiches B 40

Auszüge des Abwägungsprotokolls - Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach Nr.: 0199/2005

Randnotiz-
Nummer **Bemerkungen, Hinweise, Anregungen****Abwägungsvorschlag****4. Verkaufsfläche für GE ② 2.800 m²**

Die Herstellung des Baurechtes auf der Grundlage des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 40 schränkt dieses gleichzeitig durch die Minimierung von Verkaufsflächen erheblich ein.

Die lagemäßige Zuordnung des GE ② zum SO-Gebiet ① widerspricht einer rein gewerblichen Nutzung.

Durch die Autobahnab-/auffahrt bzw. Umgehungsstraße von Stregda bietet diese Fläche für den Ortsteil Stregda und das Wohngebiet Nord eine optimale Lage zur Nahversorgung. Die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.800 m² mit einer Einzelmarktgröße von 1.000 m² werten wir als angemessene Höchstgrenze für den B-Plan.

Es wird angeregt, die Fläche GE ② als SO-Gebiet ② auszuweisen und die Gesamtnutzung der beiden Sondergebiete und des Gewerbegebietes unter Festlegung unterschiedlicher baulicher Nutzung für die SO-Gebiete auf eine Verkaufsfläche von derzeit 11.500 m² auf 13.565 m² zu erweitern.

Der Anregung einer Erweiterung der Handelsfläche von 1500 m² auf 2800 m² wird nicht gefolgt.

Die bisher über einen Bauvorbescheid für Zulässig befundenen Einrichtungen eines Nahversorgers mit 800 m² und eines Getränkemarktes mit 700 m² Verkaufsfläche erscheinen aus planungsrechtlicher Sicht als ausreichend für den Ortsteil Stregda und entsprechen dem gesetzten städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist die Gewerbegebietsfläche GE 1 in eine Sondergebietsfläche SO 2 umzuschreiben. Das ergibt sich aus dem Fakt, dass die Verkaufsflächen des Nahversorgers und des Getränkemarktes zu einer Gesamthandelsfläche zusammenzufassen sind und mit dem positiven Bauvorbescheid nunmehr die Grenze zum großflächigen Einzelhandel überschritten wurde. Diese Einrichtungen (Art der baulichen Nutzung) sind nach der Baunutzungsverordnung nur in Sondergebieten zulässig

Die Gewerbegebietsfläche GE 2 wird konsequenter Weise in GE umbenannt. In diesem ist keine Handelsfläche mehr zulässig.