

	Vorlagen-Nr.	
	0558-StR/2011	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	61.23 VS B 40

Betreff
Veränderungssperre für den Bereich B 40 "Bau- und Heimwerkermarkt" in Stregda

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ortsteilrat Stregda	Ö		
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus	N	12.05.2011	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Ö	17.05.2011	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	18.05.2011	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	19.05.2011	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	<input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle:		
<input type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle:	<input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberesult -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<u>Inanspruchnahme</u>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Beschluss-Nr.: 0447/2001	Beschluss-Nr.: 0511/2002	Beschluss-Nr.: 0661/2003	Beschluss-Nr.: 0199/2005

I. Beschlussvorschlag:

**Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:
unter Verzicht auf die Einbringung gemäß § 15 Absatz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Eisenach eine Veränderungssperre als Satzung der Stadt Eisenach für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 40 SD "Bau- und Heimwerkermarkt" in Stregda nach §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) für den in den Anlagen zur Satzung ausgewiesenen Geltungsbereich.**

Begründung:

Die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wurde am 26.10.2001 durch den Stadtrat der Stadt Eisenach (Beschluss- Nr.: 0447/2001) beschlossen. Städtebauliches Entwicklungsziel des Bebauungsplanes war die Schaffung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes sowie von weiteren Gewerbeflächen, in denen auch ein im Stadtteil Stregda noch fehlender Nahversorgungsmarkt untergebracht werden sollte. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet für den Bau- und Heimwerkermarkt wurde nach raumordnerischer Abstimmung mit maximal 10.000 m² angesetzt, für die restlichen Gewerbeflächen waren maximal 1.500 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Abwägungsrelevante Anregungen zum Entwurf erforderten einen 2. Entwurf des Bebauungsplanes, dessen öffentliche Auslegung am 20.03.2003 mit Beschluss- Nr. 0661/2003 beschlossen wurde. Zwischenzeitlich wurde der Bau- und Heimwerkermarkt aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen nach § 33 Abs. 1 BauGB vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen zum 2. Entwurf sowie verschiedene Änderungsvorschläge des Auftragnehmers, der im Übrigen die Kosten für die Erstellung der Unterlagen des Bebauungsplanes auf Grund eines städtebaulichen Vertrages übernimmt, wurden abgewogen und das Ergebnis der Abwägung mit Beschluss- Nr.: 0199/2005 durch den Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen. Das Ergebnis der Abwägung bestand im Wesentlichen in der Erweiterung der Verkaufsfläche für den Bau- und Heimwerkermarkt um 700 m² auf 10.700 m², der Ausweisung eines weiteren Sondergebietes für die Nahversorgung von Stregda, in dem eine maximale Verkaufsfläche mit 1.500 m² festgesetzt werden soll und im Ausschluss weiterer Verkaufsflächen in den restlichen Gewerbeflächen, die zudem in ein einziges Gewerbegebiet zusammengefasst werden sollen, und mündet in die Notwendigkeit der Erstellung eines neuen Entwurfes, indem die abwägungsrelevanten Änderungen (**Anlage 4**) eingearbeitet werden müssen. Dieses Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt; der Auftragnehmer wurde aufgefordert einen neuen Entwurf vorzulegen. Bisher ist er dieser Aufforderung, trotz mehrfacher Mahnung dazu, jedoch nicht gefolgt.

Zwischenzeitlich wurde der Bau- und Heimwerkermarkt auf 10.700 m² Verkaufsfläche erweitert. Ebenso wurde ein Nahversorgungsmarkt mit 1000 m² Verkaufsfläche errichtet. Beide Vorhaben wurden im Zuge der vorzeitigen Planreife nach § 33 BauGB genehmigt, da sie den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Abwägungsergebnis s. o.) nicht widersprachen.

Nun liegt jedoch ein Baugesuch (Elektrofachmarkt mit 3.000 m² Verkaufsfläche) vor, das dem Abwägungsergebnis und somit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes nicht entspricht. Die laut Abwägungsergebnis im Sondergebiet für Nahversorgung noch verbleibende maximale Verkaufsfläche von 500 m² (1.500 m² abzüglich 1.000 m² Verkaufsfläche des bereits errichteten Nahversorgungsmarktes) würde demnach um 2.500 m² überschritten werden. Zudem entspräche die beabsichtigte Branche nicht dem Zweck einer Nahversorgung.

Es ist nicht auszuschließen, dass durch die bereits errichteten Bauvorhaben das Gebiet einen Innenbereichscharakter (einen im Zusammenhang bebauten Bereich) angenommen hat, eine Vorprägung für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausweist und sich ungeordnet - entgegen der o. g. städtebaulichen Zielsetzung – entwickeln kann.

Eine Ablehnung des Baugesuches wäre sowohl im Hinblick auf den § 34 BauGB

rechtsstrittig und kann auch nicht auf den § 33 BauGB gestützt werden, da dieser lediglich die Zulässigkeit eines Vorhabens, nicht aber die Versagung regelt. Deshalb ist es zwingend notwendig für den betreffenden Bereich (Geltungsbereich - **Anlage 2** und Flurstücksliste - **Anlage 3**) die Planung zwischenzeitlich mittels Veränderungssperre (Satzungstext **Anlage 1**) zu sichern. Bis zur Rechtskraft der Veränderungssperre kann eine Zurückstellung der Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Hinweis: Der Auftragnehmer wurde mit Fristsetzung erneut dazu aufgefordert die überarbeiteten Entwurfsunterlagen mit den o. g. Änderungen zu übergeben.

gez. Matthias Doht
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Satzungstext
- Anlage 2: Geltungsbereich als Anlage 01 zur Satzung
- Anlage 3: Flurstücksliste als Anlage 02 zur Satzung
- Anlage 4: Auszüge des SR Beschlusses über Abwägungsergebnis