

	Antrags-Nr.	
	0620-AT/2011	

Antrag

Frau Gisela Büchner
CDU-Stadtratsfraktion

Betreff
Änderungsantrag - Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 SD "Bau- und Heimwerkermarkt"

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
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	24.06.2011	

I. Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Der Beschluss-Nr. 0199/2005 aus der 12. Sitzung des Stadtrates der Stadt Eisenach vom 24. Juni 2005 über die Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ wird aufgehoben.
2. Es soll ein neuer Entwurf zum Bebauungsplan erarbeitet werden, der neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (zwischen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3000 m² vorsieht.
3. Mit dem neuen Entwurf soll auch eine weitere Erschließungsmöglichkeit für den Baumarkt untersucht werden.
4. Der Städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabensträger (TUPAG-Holding-AG) und der Stadt Eisenach vom 05.12./27.12.2001 zur Übernahme der Kosten für den Bebauungsplan sowie der dazugehörige Erschließungsvertrag vom 29.01.2003 mit den Änderungsvereinbarungen vom 22.04.2003 sind gemäß den Punkten 2 und 3 anzupassen.

II. Begründung

Der Stadtrat hatte zur weiteren Entscheidungsfindung in Sachen Einzelhandelsansiedlung in Eisenach in seiner Sitzung am 19. Juli 2006 beschlossen, die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) zu beauftragen, dass von ihr bereits erstellte Einzelhandelsgutachten „Markt- und Standortanalyse für den Einzelhandel in Eisenach“ zu ergänzen.

Die GMA wurde beauftragt, die Auswirkungen der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit ca. 3.000 m² Verkaufsfläche, insgesamt 4.500 m² Bruttogeschossfläche, a) an dem Standort Mühlhäuser Chaussee im Bereich des B-Planes Nr. 40, b) am Standort Bahnhofsvorplatz im Bereich des B-Planes „Tor zur Stadt“ und c) am Standort Hötzelsroda im Bereich des B-Planes Nr. 1 zu beurteilen und zu bewerten.

Das beauftragte Ergänzungsgutachten liegt seit Oktober 2006 der Stadtverwaltung vor.

Unabhängig von einem konkreten Standort kommt das beauftragte Ergänzungsgutachten zu dem Schluss, dass im Bereich des Elektroeinzelhandels die Stadt Eisenach als zentralörtliches Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion ihre überörtliche Versorgungsfunktion nicht erfüllt.

Das GMA-Ergänzungsgutachten spricht von einer „ungewöhnlichen Angebotsschwäche“ im Angebotssegment Elektrowaren (siehe GMA-Ergänzungsgutachten Oktober 2006, Seite 37). Dies hat sich auch durch die inzwischen erfolgte Ansiedlung einer Fachmarktabteilung des Elektrohandels im äußeren Stadtkerngebiet nicht grundsätzlich geändert.

Für den Stadtrat ist – lt. Beschlusslage – die Entwicklung des EKZ am Standort „Tor zur Stadt“ vorrangig. So erfolgte auch die bisherige Abwägung zum B-Plan Nr. 40.

Bei der Beurteilung und Bewertung der Standortvor- und nachteile kommt die GMA-Studie allerdings zu dem Ergebnis, dass der Standort „Tor zur Stadt“ im beauftragten Variantenvergleich wegen des strukturellen Nachteils der verkehrlichen Erreichbarkeit für überregionale Kunden in großer Anzahl für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Elektrofachmarktes als ungeeignet einzustufen ist. Nachdem dieser Standort Planungsreife erreicht hat, schließt auch der Projektentwickler für den B-Plan „Tor zur Stadt“ in seinem Planungskonzept die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes aus.

Die Entwicklung des Standortes Stregda mit dem B-Plan Nr. 40 SD kann nunmehr abgeschlossen werden. Die bisherigen Abwägungsbeschlüsse sind daher zu ändern.

Die TUPAG-Holding-AG hat sich verpflichtet, einen auslegungsfähigen Planentwurf vorzulegen, der dem Stadtratsbeschluss Nr. 0199/2005 vom 24. Juni 2005 unter Einbeziehung des GMA-Ergänzungsgutachtens aus dem Oktober 2006 (Beschluss Nr. 0393/2006) zum Einzelhandelsgutachten vom Mai 2006 berücksichtigt.

Aus den bisherigen Beschlüssen des Stadtrates folgt im Zusammenhang mit dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Eisenach und unter Einbeziehung der neuen Gesetzeslage im Planungsrecht, das seit 2006 auch einen Umweltbericht erforderlich macht, eine Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda. Insoweit ist der bestehende Städtebauliche Vertrag entsprechend der mit diesem vorliegenden Beschluss neuen Zielsetzung des Stadtrates anzupassen.

Frau Gisela Büchner
CDU-Stadtratsfraktion