

| | | |
|--|----------------------|--|
| | Vorlagen-Nr. | |
| | 0918-StR/2012 | |

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

| | | |
|-----------------|------------|---------------------|
| Dezernat | Amt | Aktenzeichen |
| Dezernat III | 61.23 | |

| |
|--|
| Betreff |
| Bebauungsplan Nr. 1 HZ 1.Änderung "PEP - Prima Einkaufspark" hier: 1. Abwägungsbeschluss und 2. Satzungsbeschluss |

| Beratungsfolge | Sitzung | Sitzungstermin | |
|---|---------|----------------|--|
| Ortsteilrat Hötzelsroda | Ö | | |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Kultur und Tourismus | N | 12.07.2012 | |
| Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss | Ö | 17.07.2012 | |
| Haupt- und Finanzausschuss | Ö | 18.07.2012 | |
| Stadtrat der Stadt Eisenach | Ö | 20.07.2012 | |

| | | | |
|---|--|-------------------------------|--------------------|
| 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- | Haushaltausgabereist -EUR- | insgesamt -EUR- |
| HH/JR | | | |
| <u>Inanspruchnahme</u> | | | |
| ./ . verausgabt | | | |
| ./ . vorgemerkt | | | |
| = verfügbar | | | |
| Frühere Beschlüsse | | | |
| Beschluss-Nr.: 0708/2008 | Beschluss-Nr.: StR/0278/2010 | Beschluss-Nr.: StR0540/2012 | Beschluss-Nr.: |

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

- 1. Der vorliegende Abwägungsvorschlag (Anlage 1) wird als Ergebnis der Abwägung beschlossen und geht als Abwägungsprotokoll in die Bebauungsplanunterlagen ein. Das Ergebnis der Abwägung ist den Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mitzuteilen.**
- 2. Der Bebauungsplan Nr. 1 HZ 1. Änderung im Bereich des Sondergebietes "PEP – Prima Einkaufspark" Hötzelsroda wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung (Anlage 2) beschlossen.**

Begründung:

Der zu ändernde Bebauungsplan wurde von der seinerzeit eigenständigen Gemeinde Hötzelsroda aufgestellt und ist seit 1992 rechtskräftig. Er beinhaltet neben gewerblichen Bauflächen ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum.

Um den Plan zu berichtigen und an die bisherige Entwicklung des Einzelhandelsstandortes in den vergangenen 20 Jahren anzupassen sowie die aktuellen Ziele der Stadt Eisenach bezüglich einer nachhaltigen, städtebaulich geordneten Entwicklung mit den Interessen des Vorhabenträgers in Übereinstimmung zu bringen, wurde für den Teil, auf den sich die Änderungen beziehen sollen (Einkaufszentrum), zur Sicherung und Finanzierung der städtebaulichen Planungen zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen (Beschluss- Nr.: 0708/2008).

Am 26.11.2010 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan vom Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bestimmt. Der Vorentwurf lag vom 13.12.2010 bis zum 28.01.2011 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Die Bekanntmachung dazu erfolgte am 04.12.2010 ortsüblich. Zeitgleich wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Abgabe ihrer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB (Umweltscoping) aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden gesichtet, gewichtet und sind nach ihrer verfahrensrechtlichen Relevanz in den Entwurf eingeflossen, der vom Stadtrat der Stadt Eisenach am 30.03.2012 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt wurde. Der Entwurf lag in der Zeit vom 12.04. bis 14.05.2012 öffentlich aus; die Bekanntmachung dazu erfolgte am 04.04.2012 ortsüblich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich durchgeführt.

Zu 1.

Die im Rahmen der förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, gesichtet und auf ihre planungsrelevanten Inhalte geprüft. Die Bedenken und Anregungen wurden gewichtet, dem bisherigen Planungsergebnis gegenübergestellt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Neue fachliche Einwände, die im Vorverfahren noch nicht bekannt bzw. erkannt worden waren, sind im Zuge des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen worden, da im Vorfeld der letzten Entwurfsbearbeitung alle bekannten Probleme sehr sorgfältig in die Bauleitplanung eingestellt wurden. Bei den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange handelte es sich zumeist um zu beachtende Hinweise. Lediglich die Stellungnahme der Raumordnungsbehörde enthielt - trotz intensiver Vorabstimmungen der Fachverwaltung im Landesverwaltungsamt – hinsichtlich der gewählten Regelungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel abwägungsbedürftige Argumente.

Mit Fristablauf der öffentlichen Auslegung gingen einige Stellungnahmen von Anwohnern ein, die insbesondere immissionschutzfachliche Bedenken gegen die Planung vorbrachten. Die hier formulierten Befürchtungen hinsichtlich von Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse sind aber überwiegend nicht durch beabsichtigte Änderungen des

vorliegenden Bebauungsplanes begründet. Die Verhältnisse bestanden gleichermaßen bereits durch die bisherige Rechtslage.

Die Verwaltung erarbeitete zu jeder eingegangenen Stellungnahme eine Wertung und schlägt vor im Stadtrat entsprechend darüber zu befinden. Das Ergebnis der Abwägung ist dem Abwägungsvorschlag zu entnehmen. In der **Anlage 1** sind sowohl der Abwägungsvorschlag, die Listen der Beteiligungen (Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange) sowie alle eingegangenen Stellungnahmen enthalten.

Die Abwägung führt nicht zu einer Änderung der Planung. **Der Stadtrat wird gebeten über das Ergebnis der Abwägung zu entscheiden.** Das Ergebnis der Abwägung ist den Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

Zu 2.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung übt die Stadt Eisenach ihre gemeindliche Planungshoheit aus. Das Beteiligungsverfahren zum Entwurf ergab keine bzw. nur redaktionelle Änderungen der Planung. **Der Bebauungsplan ist vom Stadtrat der Stadt Eisenach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung (Anlage 2) zu beschließen.** Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist mit einer zusammenfassenden Erklärung und der Verfahrensakte gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung bei der zuständigen Behörde im Thüringer Landesverwaltungsamt einzureichen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Abwägungsvorschlag

- Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlage 2: Satzung über den Bebauungsplan

- Planzeichnung (Teil A der Satzung)
- Textfestsetzungen (Teil B der Satzung)
- Umweltbericht
- Begründung

Anlage 3: Rechtsgutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz

Die Anlagen 1 und 2 können im Internet unter www.eisenach.de, Bereich Bürgerservice, Menüpunkt Politik/Stadtrat, Unterpunkt Ratsinfo, im Ratsinformationssystem für die Stadtratsmitglieder sowie im Stadtbauamt, SG Stadtplanung, eingesehen werden.