

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	<b>1140-BR/2013</b>	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Berichtsvorlage

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.23	61.23.13

<b>Betreff</b>
<b>Sachstand geplanter Maßnahmen und Planungsstand dazugehöriger B- Pläne gemäß Antrag der FDP- Fraktion Az. 1095-AT/2013</b>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	20.03.2013	

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung	<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: 61000.17100		
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Ausgaben HH-Stelle: 02400.65300	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.65500		
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<b>Inanspruchnahme</b>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
<b>= verfügbar</b>			
<b>Frühere Beschlüsse</b>			
Beschluss-Nr.: StR/0543/2012	Beschluss-Nr.: StR/011/2010	Beschluss-Nr.:	
StR/031/2012	Beschluss-Nr.: StR/0519/2012 u. a.		

## **Sachverhalt:**

Gemäß Antrag der FDP- Fraktion 1095-AT/2013 ist der Sachstand geplanter Maßnahmen bzw. der Planungsstand der dazu gehörigen Bebauungspläne darzulegen wie folgt:

1. Media- Saturn (B 40)
2. Östliche Karl- Marx- Straße (B 36)
3. Teilbebauungsplan Karthäuser Höhe (B 23.1)
4. Opti- Möbelmitnahmemarkt/ Sanierung O1 (B 12.1)
5. Änderung der Baugestaltungssatzung "Südstadt"

### **1. Sachstand Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 40 "Bau- und Heimwerkermarkt" Stregda (Media Saturn)**

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Stadt Eisenach (Beschluss- Nr. 0447/2001) am 26.10.2001 beschlossen, ein Sondergebiet zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes sowie weitere Gewerbeflächen zu entwickeln, in denen auch ein im Stadtteil Stregda noch fehlender Nahversorgungsmarkt untergebracht werden sollte. Mit änderndem Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2011 (Beschluss- Nr. StR/0385/2011) wurde die Verwaltung beauftragt, einen neuerlichen Planentwurf zu erarbeiten, der neben den vormals geplanten und mittlerweile bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen (OBI, Lidl) die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Elektrofachmarkt mit Verkaufsraumfläche von bis zu 3000 m<sup>2</sup> schafft.

Dieser Entwurf wurde vom Stadtrat der Stadt Eisenach am 14.10.2011 mit Beschluss- Nr. StR/0441/2011 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden verfahrensgemäß beteiligt. Die eingegangenen Anregungen wurden abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde vom Stadtrat am 30.03.2012 beschlossen (Beschluss- Nr.: StR/0543/2012) und den Beteiligten mitgeteilt.

Mit dem zuvor beschriebenen Verfahren hat die Stadt Eisenach in Ausübung ihrer gemeindlichen Planungshoheit ihren Planungswillen manifestiert. Nunmehr gilt es, durch den Stadtrat der Stadt Eisenach den zu Stande gekommenen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Die entsprechende Beschlussvorlage wurde durch die Verwaltung 2012 erarbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan erstreckt sich mit seinem Geltungsbereich einerseits über die Sondergebietsflächen für den Einzelhandel, für die mit den Festsetzungen eine abschließende und ordnende Regelung einer Handelsentwicklung geschaffen wird. Andererseits hat der Bebauungsplan auch das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch sinnvolle Abrundung des Standortes durch weitere Gewerbeflächen, für die der Bebauungsplan ausdrücklich jegliche Verkaufsflächen ausschließt.

Durch die bereits errichteten Bauvorhaben hat das Gebiet bereits einen gewissen Innenbereichscharakter (einen sogenannten "im Zusammenhang bebauten Bereich") angenommen, der eine Vorprägung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausweist und sich - entgegen der o. g. städtebaulichen Zielsetzung – ungeordnet entwickeln kann, solange der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Eine Ablehnung von Bauvorhaben mit dem Ziel einer weiteren Einzelhandelsansiedlung wäre insoweit bauplanungsrechtlich nicht rechtssicher. Dies gälte auch für Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels wie beispielsweise MediaSaturn.

Da die bauaufsichtliche Tätigkeit dem übertragenen Wirkungsbereich unterliegt, können zum Inhalt und zum Stand der bauaufsichtlichen Verfahren keine Informationen gegeben werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 "Bau- und Heimwerkermarkt" Stregda gibt es für einen Elektrofachmarkt einen positiven Bauvorbescheid. Zurzeit läuft diesbezüglich ein Baugenehmigungsverfahren.

## **2. Sachstand Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 36 "Östliche Karl- Marx- Straße" mit Veränderungssperre**

Die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Stadt Eisenach (Beschluss- Nr. StR/011/2010) am 27.08.2010 beschlossen. Mit dem Mittel der Bauleitplanung sollen folgende städtebauliche Schwerpunkte untersucht werden:

- die strukturelle Neuordnung von möglichen Bauflächen;
- die Festsetzung von neben- und untereinander verträglichen, nicht wesentlich störenden gewerblichen und ggf. auch Wohnnutzungen;
- die Klärung der Altlasten- und Immissionsproblematik (Bahn, Straße, Gewerbelärm)
- der Ausschluss großflächigen Einzelhandels und von Handelseinrichtungen, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen;
- die Aufwertung des Gebietes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.

Am 18.11.2010 wurden durch die Abteilung Bauordnung Baugesuche im Plangebiet zurückgestellt, welche eine Einzelhandelsagglomeration am Standort befürchten ließen. Die zuletzt mit Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 13.09.2012 (StR/031/2012) verlängerte Veränderungssperre hat eine Laufzeit bis zum 17.11.2013. Solange bleibt im Plangebiet gesichert, dass die beantragten baulichen Vorhaben die Durchführung der Planung nicht wesentlich erschweren oder unmöglich machen können.

Zwischenzeitlich betreibt die zuständige Fachverwaltung das Bebauungsplanverfahren gemäß Beschlusslage des Stadtrates. Sie hat im Juni 2012 Städtebaufördermittel zur Durchführung des Planverfahrens eingeworben (Zuwendungsbescheid der Städtebauförderung Nr. 8161-1077/11 vom 14.09.2012) und die Eigenmittelbereitstellung aus dem städtischen Haushalt bewirkt. Parallel wurden die städtebaulichen Planungsleistungen sowie die gutachterlichen Untersuchungen zur Schalltechnik sowie zur Altlastensituation ausgeschrieben. Mittlerweile ist der Planungsauftrag erteilt und Varianten zum Vorentwurf des Bebauungsplanes liegen in der Fachverwaltung vor. Nach derzeitigem Abstimmungsstand kann alsbald eine Vorlage im Stadtrat erwartet werden, so dass im Frühjahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen kann. Die Beauftragung der Fachgutachten (Vergabevorschlag liegt bereits vor) wird auf der Grundlage des gebilligten Vorentwurfes erfolgen.

Ziel ist es, vor Ablauf der Veränderungssperre im November 2013 die öffentliche Auslegung eines vom Stadtrat gebilligten Planentwurfes zu erreichen und auf dieser Grundlage eine Zustimmung des Landesverwaltungsamtes zu deren nochmaliger Verlängerung bis Ende 2014 zu erreichen. So kann in 2014 auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes fristgemäß über die zurückgestellten Bauvorhaben entschieden werden.

Hinsichtlich baurechtlicher Verfahren zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können keine weiteren Angaben gemacht werden, weil diese von der Bauaufsicht im übertragenen Wirkungskreis der Gemeinde geführt werden.

## **3. Sachstand Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 23.1 1Ä "Landschaftskorridor Prellerstraße" mit Veränderungssperre**

In der Stadtratssitzung am 25.11.2011 wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen Teilbereich des Bebauungsplanes B 23.1 "Karthäuser Höhe" gefasst. Der Teilbebauungsplan hat die Bezeichnung B 23.1A "Landschaftskorridor Prellerstraße" erhalten. Er soll klarstellende Festsetzungen treffen zur Abgrenzung der im Geltungsbereich des Planes befindlichen

Wohnbauflächen von den Schutzflächen des von Bebauung freizuhaltenden Landschaftskorridors. Andere den Bebauungsplan B 23. 1 ändernde Festsetzungen sind Beschluss gemäß nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes B 23.1A "Landschaftskorridor Prellerstraße" war per Gerichtsbeschluss ein Baugesuch zu genehmigen, das eine Überbauung des festgesetzten Schutzkorridores vorsieht. Durch vergleichbare Vorhaben würde die weitere Planung im Sinne des mit o. a. Änderungsbeschluss präzisierten Planungszieles unmöglich gemacht. Es war deshalb notwendig, die Planung zwischenzeitlich mittels Veränderungssperre zu sichern. Die Veränderungssperre ist seit dem 21.02.2012 rechtskräftig und kann nach Ablauf von 2 Jahren verlängert werden. Es ist allerdings festzustellen, dass vergleichbare Vorhaben - mit einer Ausnahme - ausschließlich auf Grundstücken der Stadt und der SWG möglich gewesen wären. Auf den städtischen Grundstücken wurden mittlerweile durch Eintragung von sichernden Baulasten solche Fehlentwicklungen vorbeugend ausgeschlossen.

Zum beabsichtigten Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass es sich um ein qualifizierendes Planverfahren handeln muss, da in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird. Nach Auffassung des Gerichts ist die bisherige Festsetzung mit einem Baurecht verbunden. Sie soll geändert in eine Festsetzung münden, die jegliches Bauen untersagen wird. Demzufolge sind mit dem Verfahren u. a. eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung, ein Umweltbericht und eine Planzeichnung mit allen technischen Erfordernissen sowie erforderliche Gutachten anzufertigen.

Der Antrag der Fachverwaltung bei der Finanzverwaltung auf Freigabe der finanziellen Mittel zur Vergabe der erforderlichen Planungsleistungen – zunächst € 12.000,00 (ohne Gutachtenkosten) – wurde gestellt. Der notwendige Vertragsabschluss wird bei Mittelfreigabe vorbereitet und zeitnah erfolgen.

Hinsichtlich baurechtlicher Verfahren zur Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Veränderungssperre dürfen keine Angaben gemacht werden, weil diese von der Abteilung Bauordnung im übertragenen Wirkungskreis der Gemeinde geführt werden.

#### **4. Sachstand Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 12.1 "AWE-Stammwerk" 1. Änderung (Möbelmitnahmemarkt)**

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan wurde nach einem im Sommer 2011 vorzeitig durchgeführten Umwelt- Scoping (Vorprüfung möglicher umweltrelevanter Aspekte) mit dem Ziel eingeleitet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des mit einem Möbelmitnahmemarkt zu schaffen. Aufgrund der fehlenden Finanzmittel im städtischen Haushalt wurde 2011 mit dem zukünftigen Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem er sich verpflichtet, sämtliche Kosten des Planänderungsverfahrens zu übernehmen.

Da sich im Ergebnis des Umweltscopings keine Gründe gegen eine Planänderung ergaben, konnte am 09.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Stadtrat beschlossen werden (StR/0410/2011). Am 24.02.2012 folgte die Beschlussfassung des Stadtrates zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (StR/0519/2012) und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Nach Eingang der erforderlichen Bürgerschaftsurkunde durch den Vorhabenträger fand diese Beteiligung im Juni/ Juli 2012 statt.

Gegenwärtig wird die Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Behörden- und Bürgerbeteiligung abgeschlossen und die Erarbeitung des Planentwurfes vorbereitet. Hierbei sind insbesondere noch Belange der Flächennutzungsplanung (Parallelverfahren,

Zentrenkonzept) sowie umweltfachliche Problemstellungen (Hochwasser, Altlasten) abzuklären.

Weiterhin erfolgt die Erarbeitung einer vertraglichen Regelung zum bedingten zeitlichen Ablauf hinsichtlich des Sanierungsbeginns des O1 und dem geplanten Neubauvorhaben sowie ergänzend die Prüfung der bauleitplanerischen Regelungsmöglichkeiten zur Festsetzung zeitlicher und/ oder sachlicher Bedingungen (sogenanntes "Baurecht auf Zeit") der Durchführung der beiden Vorhaben.

Anfang März erfolgten die letzten Abstimmungen mit dem beauftragten Büro sowie dem Architekten des Investors.

Im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12.1 "AWE- Stammwerk" wurde für die Sanierung des O1 und die dortige Einrichtung eines Möbelfachmarktes eine Baugenehmigung erteilt. Weitere Anträge im Geltungsbereich des Änderungsplanes – so z. B. für einen Möbelmitnahmemarkt - liegen derzeit nicht vor. Hinsichtlich der baurechtlichen Verfahren können keine weiteren konkretisierenden Angaben gemacht werden, weil die bauaufsichtliche Tätigkeit dem übertragenen Wirkungskreis der Gemeinde unterliegt.

## 5. Sachstand Änderungsverfahren zur Baugestaltungssatzung "Südstadt"

Dem Erlass der Baugestaltungssatzung in 2001 gingen seinerzeit langwierige Vorbereitungen voraus. Nachdem unter Beteiligung der Öffentlichkeit und von Trägern öffentlicher Belange zunächst gründlich zusammengestellt wurde, welche Regelungsinhalte diese Satzung erhalten soll, bestand die maßgebliche Schwierigkeit nachher darin, den Satzungstext auf den Rahmen der möglichen Regelungsbefugnisse zu beschränken und unbestimmte Rechtsbegriffe in der Formulierung der Regeln zu vermeiden. Hierbei fand eine enge Abstimmung mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde statt. Die Satzung war im übertragenen Wirkungskreis der Gemeinde genehmigungspflichtig.

Mittlerweile sind Baugestaltungssatzungen im eigenen Wirkungskreis der Gemeinden angesiedelt und genehmigungsfrei gestellt. Hierin besteht nach Auffassung der Fachverwaltung ein Risiko. Auf Grund der verschiedensten Begehrlichkeiten zur Änderung des Satzungstextes kann eine neue Textfassung leicht den möglichen Rahmen der Rechtssetzung überschreiten oder wegen nicht hinreichend bestimmter Regelungen zur Nichtigkeit der gesamten Satzung führen. So haben vorgelegte Anregungen zur Satzungsänderung beispielsweise in verschiedener Weise bauplanungsrechtliche, baugestalterische und bauordnungsrechtliche Aspekte verknüpft.

*"Die Gestaltungssatzung soll für das künftige Baugeschehen in den Villenkolonien der Südstadt eine verbindliche Richtschnur sein. Während durch die Erhaltungssatzung und die Ausweisung als Denkmalensemble vornehmlich die Belange der Einfügung in den städtebaulichen Kontext Berücksichtigung finden, zielt die Gestaltungssatzung zuerst auf die Umsetzung der gestalterischen Anforderungen bei Umbau-, Renovierungs- und Neubauvorhaben bezogen auf das Einzelgebäude.....Durch die Erarbeitung klar formulierter Leitbilder wird die Beurteilung von Einzelmaßnahmen als Teil eines städtebaulichen und gestalterischen Gesamtkonzepts erleichtert. Einige Leitgedanken werden bereits im Einfachen Bebauungsplan, durch die Erhaltungssatzung sowie die Unterschutzstellung von Teilbereichen der Südstadt als Denkmalensemble deutlich. Die Gestaltungssatzung greift diese Gedanken auf und ergänzt sie abrundend..."*

Die Erfahrungen aus der Genehmigungspraxis der letzten zwölf Jahre haben gezeigt, dass die Bestimmungen einer Baugestaltungssatzung nicht geeignet sind, der einmaligen Vielgestalt der Südstadtbebauung ein vereinheitlichendes Festsetzungskorsett aufzuzwingen. Dies sollte auch keinesfalls die Zielrichtung sein. Weder quantitative noch

qualitative Ergänzungen würden eine zielgenaue Rechtssicherheit in der gestalterischen Beurteilung sowohl von Sanierungs-, als auch von Neubauvorhaben bewirken können.

Baukultur und Bewahrung von baukulturellem Erbe brauchen auch Kreativität und schöpferischen Spielraum der beteiligten Akteure. Insoweit kommt es darauf an, die Regeln der Baugestaltungssatzung gemäß oben abgedrucktem Auszug als (strenge) Leitlinie und Richtschnur zu verstehen und auszulegen. Der sorgsame Umgang mit dem Regelwerk obliegt zunächst und vordergründig den Bauherren und ihren Architekten. Den Mitarbeitern der Bauverwaltung kommt hingegen allein die Aufgabe zu, dem kommunalpolitischen Entscheidungsgremium fachlich sachverständige Vorschläge zur Anwendungspraxis der Satzungsbestimmungen zu machen. Es wird daher angeregt, konsensuale Lösungen nicht in der (risikobehafteten) Änderung des Regelwerkes zu suchen, sondern diese zunehmend im einvernehmlichen Umgang mit der bestandskräftigen (rechtssicheren) Satzung zu finden. Insoweit hat die Fachverwaltung bislang keine satzungsändernden Vorschläge erarbeitet.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

### **Anlagenverzeichnis**

keine Anlagen