

STADT EISENACH
B E B A U U N G S P L A N N R. 12.1
1. Ä N D E R U N G
ÄNDERUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

B 12.1 „AWE- STAMMWERK“/ 1. ÄNDERUNG

S I C H T U N G S E R G E B N I S
ZUM VORENTWURF

Zusammenfassung der wichtigsten Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ - Stadt Eisenach

Beteiligung Vorentwurf vom 01.06.2012 bis 13.07.2012

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.06.2012- 13.07.2012
- frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange vom 01.06.2012 bis 02.07.2012

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesichtet und hinsichtlich ihrer Relevanz für den Entwurf verwertet.

Rechtlich geboten ist die Information des Stadtrates über diese Hinweise und die Berücksichtigung im 1. Entwurf der Bebauungsplanänderung.

Die Stellungnahmen liegen der Abt. Stadtplanung vor. Zitate aus den Stellungnahmen sind durch Anführungszeichen gekennzeichnet.

A) Behörden- und Trägerbeteiligung

Übersicht relevanter Stellungnahmen:

- Thüringer Landesverwaltungsamt
- Stadtverwaltung Eisenach: Untere Umweltbehörden
- Eisenacher Versorgungs- Betriebe GmbH
- Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie
- Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar
- Handelsverband Thüringen e. V.

Thüringer Landesverwaltungsamt

1. Erarbeitung eines Zentrenkonzeptes als Grundlage für die Entwicklung des Einzelhandels

- **Forderung des Vorliegens eines Einzelhandelskonzeptes/ Zentrenkonzeptes als Grundlage für die gezielte Entwicklung des Einzelhandels;**

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss am 27.11.2013 das Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche. Das aus drei Teilen bestehende Konzept der Stadt Eisenach (Festlegungen, Begründung und Vorprüfung) weist u.a. die zentralen Versorgungsbereiche mit den entsprechenden Entwicklungsempfehlungen aus und trifft Aussagen zum Umgang mit geplanten Neuansiedlungen und zur Beschränkung weiterer Handelsflächen.

Wichtigste Ziele sind u. a. die Stärkung und der Erhalt der Einkaufs- Innenstadt, der Ausschluss weiterer Einzelhandelsagglomerationen mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten und die Versagung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zur Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde im Zentrenkonzept die Festlegung getroffen, dass nur die Entwicklung der Sondergebiete planerisch begleitet wird, die in bereits laufenden Bebauungsplanverfahren, wie im Planänderungsverfahren Nr. 12.1, zur Diskussion stehen.

Mit dem Zentrenkonzept legte die Stadt Eisenach im Hinblick auf die vorgenannte Zielsetzung eine dreigeteilte Sortimentsliste fest, die jeweils dienahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente abschließend auführt.

Diese Sortimentsliste bildet die Grundlage für die Festsetzung der einzelnen Sortimente im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Nutzungsart „Möbelhaus“) werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausnahmslos ausgeschlossen und die nichtzentrenrelevanten Sortimente nach Auswahl beschränkt.

Um eine geordnete Entwicklung im Hinblick auf den Einzelhandel zu bewirken, setzt der Plan fest, dass zunächst das denkmalgeschützte „Objekt O 1“ [Baufeld 9- Sondergebiet für Möbelhandel] des Bestandsplanes genutzt werden muss, bevor die geplante Erweiterung des Möbelstandortes [Baufeld 7- Sondergebiet für Möbelhandel] vorgenommen werden darf.

Eine Entscheidung über die weitere Fortführung des Planänderungsverfahrens erfolgt nach der Entwurfs offenlegung und der gebotenen Abwägung der Stellungnahmen aus dem förmlichen Offenlegungsverfahren mit entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat. Eine Entscheidung zu den Planinhalten durch die Verwaltung ist rechtlich nicht zulässig.

2. Begründung der Ausweisung eines Sondergebietes

- **„Da auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (Stand 02/2010) keine Aussagen bezüglich des zusätzlich geplanten Sondergebietes trifft und bislang keine Aktualisierung erfolgte, wird nochmals darauf hingewiesen, die geforderten Aussagen zur Untersetzung des Vorhabens in der Begründung des Bebauungsplanes zu treffen.“**

Die Begründung zum 1. Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde überarbeitet und enthält ausführliche Aussagen bzgl. der geplanten Ausweisung des Sondergebietes.

3. Abgleich der Verfahrensstände zw. FNP und Bebauungsplanänderungsverfahren

- **„Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach ist im weiteren Verfahren an die beabsichtigte Planänderung anzupassen.“**

- **Erst wenn dieses erfolgt ist und eine entsprechende Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange nachgewiesen wird, könnte der Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.“**

Die Inhalte des Planänderungsverfahrens werden in den Entwurf des FNP übernommen. Die Auslegung des Entwurfes zur B- Plan- Änderung erfolgt jedoch vor der Offenlegung des FNP- Entwurfes. Die Offenlegung des FNP wird für das 3. Quartal 2014 vorbereitet.

Die Genehmigung des FNP ist für das 4. Quartal 2014 vorgesehen. Somit ist davon auszugehen, dass ein genehmigter FNP vorliegt, bevor die 1. Änderung zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

4. Berücksichtigung der hochwasserschutzrechtlichen Aspekte in der Bauleitplanung

- **„Eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Hochwasserschutzes wird für erforderlich angesehen.“**

Für die Stadt Eisenach wird derzeit ein Hochwasserschutzkonzept erstellt. Die Ergebnisse der Berechnung des HQ 100 der Hörsel zeigen, dass derzeit für die Änderungsfläche eine hohe Überschwemmungsgefahr besteht.

Aufgrund der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Hörsel mit amtlicher Bekanntmachung vom 06.05.2014 waren die Belange des Hochwasserschutzes durch entsprechende Festsetzungen im Planentwurf umfänglich zu berücksichtigen.

Die Erlaubnis zur Planänderung wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt erteilt. Der Forderung der oberen Wasserbehörde nach Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung für bauliche Anlagen wurde entsprochen. Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde erteilt und war Basis für die Erarbeitung des 1. Entwurfes zur Planänderung gewesen.

Stadtverwaltung Eisenach: Untere Umweltbehörden

1. Untere Wasserbehörde/
2. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde/
3. Untere Naturschutzbehörde/
4. Untere Immissionsschutzbehörde

1. Untere Wasserbehörde

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird (siehe auch Stellungnahme vom 19.07.2012) nochmals auf die Hochwassergefahr an diesem Standort hingewiesen.

Das für die Stadt Eisenach erstellte Hochwasserschutzkonzept (HWSK) wird derzeit durch die TLUG geprüft. Im Zuge der Erstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Abstimmung mit der TLUG bezüglich der vorgesehenen Maßnahmen zum HWSK unbedingt erforderlich.

Im Planentwurf ist darauf hinzuweisen, dass geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser (z. B. durch hochwasserangepasste Bauweise) getroffen werden müssen.

Aufgrund der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Hörsel mit amtlicher Bekanntmachung vom 06.05.2014 waren die Belange des Hochwasserschutzes durch entsprechende Festsetzungen im Planentwurf umfänglich zu berücksichtigen.

Eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches in nachrichtlicher Übernahme des ausgewiesenen vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hörsel erfolgte in der Planzeichnung.

Für die Errichtung baulicher Anlagen wurde eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Die Auflagen sind als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Planentwurf eingeflossen.

2. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

- **Kennzeichnung der Fläche als Altlastenverdachtsfläche aufgrund der Führung der Fläche im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS, Nr. 08286);**
- **Hinweis auf Klärung bzgl. Verbleib einer ca. 600 t Ablagerung (Bodenaushub) im Geltungsbereich;**
- **Hinweis auf eine vor Baubeginn vorzunehmende orientierende Untersuchung: Wirkungspfad Boden- Mensch/ ggf. Untersuchung des Grundwassers nach Abstimmung mit der zuständigen Behörde;**
- **ggf. erforderliche Durchführung einer Bodensanierung/ Grundwassermaßnahmen bei positiver Verdachtsbestätigung;**
- **Maßnahmen sind durch Sachverständigen zu begleiten und im Umweltbericht darzulegen;**

Die Kennzeichnung der Fläche als Altlastenverdachtsfläche erfolgte in der Planzeichnung. In den Hinweisen zum Plan wurde auf die Untersuchungspflicht nach Bundesbodenschutzgesetz hingewiesen, ebenso auf den erforderlichen Abstimmungsbedarf im Hinblick auf die Inhalte einer Untersuchung.

Im Entwurf des Umweltberichtes und der Begründung wurde das Ergebnis der Aktenrecherche zu den vorliegenden Altlastengutachten dargestellt.

3. Untere Naturschutzbehörde

- **keine zusätzlichen Untersuchungen zum Artenschutz notwendig**
- **Gegen eine Bebauung mit einem Mitnahmемöbelhaus bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken.**
- **Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß den Festlegungen des Grünordnungsplanes zum B-Plan.**
- **Auswahl der Straßenbäume/ Qualitätsfestlegung;**

Pflanzung von Straßenbäumen wurde in den Planentwurf als Festsetzung zur Grünordnung übernommen.

4. Untere Immissionsschutzbehörde

- **Übernahme der bereits festgesetzten maximalen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel für das Baufeld aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan;**
- **Gutachten sind nicht erforderlich;**

Die Planzeichnung enthält eine textliche Festsetzung bzgl. der Schalleistungspegel als Übernahme aus der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung.

Eisenacher Versorgungs- Betriebe GmbH

- **Bestand an Elt-Versorgungsanlagen in den derzeit an das im Bebauungsplan ausgewiesene Bebauungsgrundstück angrenzenden Gehwegbereichen der Clemdastr./ Willy-Enders-Straße und H.-Erhardt-Platz, einschließlich dem Elt-Hausanschluss des „AWE“-Haupttores sind zu erhalten und nicht zu überbauen. Umverlegungen sind auszuschließen.**

Baumpflanzstandorte sind hinsichtlich des Schutzes unserer Versorgungsanlagen abzustimmen.

Die Bestandsleitungen liegen außerhalb des Planbereiches. Freihaltekorridore für Leitungsrechte im Geltungsbereich sind nicht erforderlich.

Baumstandorte (Wurzelbereiche) werden abgestimmt.

Thür. Landesanstalt für Umwelt und Geologie

Die allgemein wenig günstigen geotechnischen Eigenschaften der oberflächlich anstehenden lockeren Gesteine erfordern bei allen Baumaßnahmen in den Talauen eine vorherige Baugrunderkundung.

Dieser Hinweis wurde in den Planentwurf als Hinweis aufgenommen. (Hinweis 5.1)

Der beplante Bereich zwischen Heinrich-Ehrhardt-Platz und Friedrich-Naumann-Straße befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Hörsel.

Im Ergebnis hydraulischer Berechnungen wäre der beplante Bereich überflutet. Sollten auch Veränderungen in diesen beschriebenen Flächen angedacht sein, sind diese aufgrund der laufenden Hochwasserschutzplanungen und der unmittelbaren Nähe zur Hörsel mit der TLUG abzustimmen. Sollte es zu Baumaßnahmen Hochwasserschutz kommen, werden diese frühestens im Jahr 2015 beginnen. Kommt es zu gleichzeitigen baulichen Tätigkeiten (Hochwasserschutz + Errichtung Mitnahmemarkt + Umbau Fabrikgebäude), so muss eine frühzeitige direkte Abstimmung zwischen Stadt, Investor und TLUG erfolgen.

Aufgrund der Information über die vorläufige Sicherung des noch nicht durch Rechtsordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes für die Hörsel durch das Thüringer Landesverwaltungsamt am 01.02.2013 (informelle Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger- Nr. 18/ 2013 vom 06.05.2013) waren die Belange des Hochwasserschutzes durch entsprechende Festsetzungen im Planentwurf umfänglich zu berücksichtigen. Mit dieser Ausweisung erfolgte die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Hörsel von der Bahnbrücke in Wutha- Farnroda bis zur Mündung in die Werra.

Eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches in nachrichtlicher Übernahme des ausgewiesenen vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hörsel erfolgte in der Planzeichnung.

Für die Errichtung baulicher Anlagen wurde eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Die Auflagen dieser Genehmigung sind als textliche Festsetzungen und Hinweise in den Planentwurf eingeflossen.

Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege Weimar

- Einarbeitung der Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes erforderlich;

Ein Hinweis auf den Umgang mit Bodenfunden nach Thüringer Denkmalschutzgesetz wurde in den Planentwurf nicht aufgenommen.

Das einzig im Geltungsbereich befindliche Grundstück wurde bereits im Rahmen der Altlastensanierung partiell bis zu einer Tiefe von 5 m aufgegraben.

Durch eine Neubebauung darf keine Unterkellerung vorgenommen, somit nicht in tiefere Bodenschichten eingegriffen werden.

Sollten dennoch Bodenfunde gemacht werden, gelten die Gesetzhkeiten ohne separaten Hinweis im Planentwurf.

Handelsverband Thüringen e. V.

- Kritik an der Ausweisung eines weiteren Sondergebietes aufgrund der bereits überdurchschnittlich hohen Gesamtverkaufsfläche m²/ Einwohner;

- Eisenach weist bereits (mit 1 m² Verkaufsfläche im *Möbelsortiment/ Einwohner bei Realisierung aller Projekte*) die höchste pro- Kopf- Verkaufsfläche im Möbelsegment in Thüringen aus, die mit der geplanten Ausweisung eines weiteren Sondergebietes für Möbelhandel steigt ;
- Befürchtung von negativen Auswirkungen auf den Handelsstandort Eisenach wegen einer prognostizierten Verdrängung im Allgemeinen und auf die Innenstadt

Im Ergebnis der Analyse zur Entwicklung der Verkaufsflächen in der Stadt Eisenach wird im Zentrenkonzept ausgeführt, dass die mit 3,36 m² Verkaufsfläche/ Einwohner bekannt weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,49 m² Verkaufsfläche/ Einwohner liegende Verkaufsfläche (Thüringer Durchschnitt: 1,77 m² Verkaufsfläche/ Einwohner) Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben wird.

Die Befürchtungen, dass mit der Ausweisung des Sondergebietes für Möbelhandel Auswirkungen auf den Bereich „Innenstadt“ zu befürchten seien, wird nicht gefolgt.

Im Entwurf der Planänderung wurden die zentrenrelevanten und die nahversorgungsrelevanten Sortimente durch textliche Festsetzung ausnahmslos ausgeschlossen.

Die Sortimentenliste der nichtzentrenrelevanten Sortimente für den Geltungsbereich wurde gegenüber der mit dem Zentrenkonzept der Stadt Eisenach beschlossenen Sortimentenliste spezifiziert und nochmals in der Sortimentenvielfalt eingeschränkt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (durch Errichtung des Möbelhauses und somit dem Entstehen eines Branchenschwerpunktes) zu Verdrängungsprozessen innerhalb der Branche kommen kann.

Eine Entscheidung über die weitere Fortführung des Planänderungsverfahrens erfolgt nach der Entwurfs offenlegung und der gebotenen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem förmlichen Offenlegungsverfahren mit entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Eine Entscheidung zu den Planinhalten durch die Verwaltung ist rechtlich nicht zulässig.

B) Öffentlichkeitsbeteiligung

Informativ: Aus Datenschutzgründen werden die Adressen der Beteiligten aus der Öffentlichkeitsbeteiligung anonymisiert. Die Originale liegen der Abt. Stadtplanung vor.

Stellungnahme aus Öffentlichkeitsbeteiligung [A]/ 11.07.2012

- Kritik an der Ausweisung eines weiteren Sondergebietes aufgrund der bereits überdurchschnittlich hohen *Gesamtverkaufsfläche m²/ Einwohner*

Die Errichtung des Mitnahmemarktes für den Innenstadtbereich Eisenachs wirft Probleme auf.

„Derzeit sind im Stadtgebiet ca. 22.000 m² Möbelverkaufsfläche (eigene Erhebung) vorhanden. Damit weist Eisenach bereits jetzt mit 0,51 m² die höchste Pro-Kopf-Verkaufsfläche innerhalb des IHK-Bezirktes in diesem Segment auf (Erfurt 0,48 m²).

...Unter Berücksichtigung der oben geäußerten Anmerkungen bitten wir die Stadt Eisenach nochmals um sorgfältige Prüfung der Erforderlichkeit zur Errichtung eines weiteren Möbelmarktes.“

Im Ergebnis der Analyse zur Entwicklung der Verkaufsflächen in der Stadt Eisenach wird im Zentrenkonzept ausgeführt, dass die mit 3,36 m² Verkaufsfläche/ Einwohner bekannt weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,49 m² Verkaufsfläche/ Einwohner liegende Verkaufsfläche (Thüringer Durchschnitt: 1,77 m² Verkaufsfläche/ Einwohner) Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben wird.

Eine Entscheidung über die weitere Fortführung des Planänderungsverfahrens erfolgt nach der Entwurfs offenlegung und der gebotenen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem förmlichen Offenlegungsverfahren mit entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Eine Entscheidung zu den Planinhalten durch die Verwaltung ist rechtlich nicht zulässig.

Stellungnahme aus Öffentlichkeitsbeteiligung [B]/ 13.07.2012

(Stellungnahme erstellt: als Rechtsgutachten durch die Rechtsvertretung für zwei Verfahrensbeteiligte)

- Kritik am eingeleiteten Planänderungsverfahren aufgrund fehlender erkennbarer städtebaulicher Gründe/ Forderung nach Einstellung des Planänderungsverfahrens:
„Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine solche Erforderlichkeit ist vorliegend nicht gegeben.“

Durch den Stadtrat der Stadt Eisenach wurde ein Planerfordernis gesehen (Aufstellungsbeschluss). Die Planungshoheit liegt bei der Stadt.

In der Begründung zum Entwurf ist die städtebauliche Zielstellung erläutert und das Planerfordernis dargelegt. Es wurde ausgeführt, dass davon auszugehen ist, dass an dem Erhalt und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes (Objekt O1) ein öffentliches Interesse besteht. Die mögliche Erweiterung des Sondergebietes setzt die Nutzung des Sondergebietes der rechtskräftigen Plansatzung Nr. 12.1 voraus.

Der Entwurf zur Planänderung enthält diesbezüglich eine Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

- Kritik an der Ausweisung eines weiteren Sondergebietes aufgrund der bereits überdurchschnittlich hohen Gesamtverkaufsfläche m²/ Einwohner
„Es ist städtebaulich nicht begründbar, dass Eisenach mit nur 42.750 Einwohnern 48.000 m² Möbeleinzelhandelsfläche ausweisen möchte.
Die Stadt Eisenach ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit Einzelhandelsflächen weit überbesetzt.“

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss am 27.11.2013 das Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche. Das aus drei Teilen bestehende Konzept der Stadt Eisenach (Festlegungen, Begründung und Vorprüfung) weist u.a. die zentralen Versorgungsbereiche mit den entsprechenden Entwicklungsempfehlungen aus und trifft Aussagen zum Umgang mit geplanten Neuansiedlungen und zur Beschränkung weiterer Handelsflächen.

Wichtigste Ziele sind u. a. die Stärkung und der Erhalt der Einkaufs- Innenstadt, der Ausschluss weiterer Einzelhandelsagglomerationen mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten und die Versagung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zur Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde im Zentrenkonzept die Festlegung getroffen, dass nur die Entwicklung der Sondergebiete planerisch begleitet wird, die in bereits laufenden Bebauungsplanverfahren, wie im Planänderungsverfahren Nr. 12.1, zur Diskussion stehen.

Mit dem Zentrenkonzept legte die Stadt Eisenach im Hinblick auf die vorgenannte Zielsetzung eine dreigeteilte Sortimentsliste fest, die jeweils die nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente abschließend aufführt.

Diese Sortimentsliste bildet die Grundlage für die Festsetzung der einzelnen Sortimente im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Nutzungsart „Möbelhaus“) werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausnahmslos ausgeschlossen und die nichtzentrenrelevanten Sortimente nach Auswahl beschränkt.

Im Ergebnis der Analyse zur Entwicklung der Verkaufsflächen in der Stadt Eisenach wird im Zentrenkonzept ausgeführt, dass die mit 3,36 m² Verkaufsfläche/ Einwohner bekannt weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,49 m² Verkaufsfläche/ Einwohner liegende Verkaufsfläche (Thüringer Durchschnitt: 1,77 m² Verkaufsfläche/ Einwohner) Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben wird.

Um eine geordnete Entwicklung im Hinblick auf den Einzelhandel zu bewirken, setzt der Plan fest, dass zunächst das denkmalgeschützte „Objekt O 1“ [Baufeld 9- Sondergebiet für Möbelhandel] des Bestandsplanes genutzt werden muss, bevor die geplante Erweiterung des Möbelstandortes [Baufeld 7- Sondergebiet für Möbelhandel] vorgenommen werden darf.

Eine Entscheidung über die weitere Fortführung des Planänderungsverfahrens erfolgt nach der Entwurfs offenlegung und der gebotenen Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem förmlichen Offenlegungsverfahren mit entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Eine Entscheidung zu den Planinhalten durch die Verwaltung ist rechtlich nicht zulässig.

- Fehlen einer Bestandsaufnahme zu den vorhandenen Handelsflächen

Eine Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes vorgenommen und ist Basis des Zentrenkonzeptes vom 27.11.2013.

- Gutachterliche Betrachtung/ Erforderlichkeit eines Gutachtens zur Verträglichkeit der Erweiterung der Handelsflächen um 7000 m² Verkaufsfläche

Der Stadtrat billigte das Zentrenkonzept und legte fest, dass die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne mit ausgewiesenen Sondergebietsflächen weiter zu bearbeiten seien.

Wird im Rahmen/ im Ergebnis des förmlichen Auslegungsverfahrens zum Entwurf eine gutachterliche Betrachtung für notwendig erachtet, erfolgt eine entsprechende Beauftragung nach entsprechender Abstimmung.

- Verknüpfung der Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes und der Ausweisung eines weiteren Sondergebietes

„Wenn unsere Annahme zutrifft, dass es der Stadt Eisenach vorrangig darum geht, dass das in der Nachbarschaft befindliche Industriegebäude auf dem Flurstück 2678/14, welches mit dem hier gegenständlichen Vorhaben eine Einheit bilden soll, nach Maßgabe denkmalschutzrechtlicher Bestimmungen saniert wird, muss bzw. hätte Entsprechendes sowohl im städtebaulichen Vertrag als auch auf Bauplanungsebene sichergestellt werden müssen.

Die Stadt Eisenach müsste demzufolge regeln, dass Baurechte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 2688/24 erst dann entstehen, wenn die Sanierungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück mit der Flurstücksnummer 2678/14 durchgeführt und abgenommen sind. Rechtsgrundlage einer solchen Festsetzung wäre § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Stadt Eisenach sollte sich darüber klar werden, dass der Vorhabenträger möglicherweise gutachterlich den Nachweis erbringen wird, dass dieses Gebäude wirtschaftlich sinnvoll nicht saniert werden kann. Es ist vorstellbar, dass der Vorhabenträger unter diesem Gesichtspunkt eine Unverhältnismäßigkeit der denkmalschutzrechtlichen Vorgaben darlegen und möglicherweise auf diesem Weg eine Beseitigung des Baukörpers erreichen könnte.“

Der Entwurf zur Planänderung enthält diesbezüglich eine Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2

Nr. 2 BauGB. Festgesetzt ist, dass sollte das unter Denkmalschutz stehende Gebäude nicht in Betrieb genommen werden, die Planänderung nicht zustande kommt.

- Berücksichtigung der hochwasserschutzrechtlichen Aspekte in der Bauleitplanung
„Auf der Ebene der Bauleitplanung müsste das Vorliegen einer Befreiungslage im Sinne des § 78 Abs. 2 WHG zunächst geprüft werden. Eine solche ist jedoch offenkundig nicht gegeben.“

Die Belange des Hochwasserschutzes finden umfänglich im Planentwurf Berücksichtigung. Durch die untere Wasserbehörde wurde eine wasserrechtliche Genehmigung im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfes zur Planänderung erteilt. Die Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung wurden, sofern eine rechtliche Ermächtigung vorliegt in den Planentwurf aufgenommen. Die wasserrechtliche Genehmigung gilt zudem als „selbständige Bauvorschrift“ neben den planerischen Festsetzungen.

- Planung im Widerspruch zum Landesentwicklungsplan
„Dem Vorhaben steht aber auch das Raumordnungsrecht entgegen. Die Planung steht nämlich im Widerspruch zu dem Ziel der Raumordnung 3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2004 (LEP).“

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, in diesem Fall handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, ist in zentralen Orten höherer Stufe zulässig, vgl. Z-3.2.1 LEP.

Diese sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr errichtet werden.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Der Bedarf an neuen Handelsflächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innerstädtischen Zentrenstruktur.

- Kritik an der unzureichenden Behandlung der immissionsschutzrechtliche Belange
„Ebenfalls der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass immissionsschutzrechtliche Belange bisher gleichermaßen völlig unzureichend behandelt wurden. In dem Planentwurf wird lediglich eine Übernahme der Festsetzung hinsichtlich des flächenbezogenen Schalleistungspegels im Baufeld TG 7 aus dem bestehenden Bebauungsplan in Aussicht gestellt. Diese Anordnung ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht völlig unzureichend.“

Die Planzeichnung enthält eine textliche Festsetzung bzgl. der Schalleistungspegel als Übernahme aus der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung.

- Nachweis von Stellplätzen:
„Ebenso vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass die erforderliche Anzahl von Stellplätzen nicht hergestellt werden kann.“

Im Entwurf der Planänderung ist die Errichtung von Stellplätzen im Geltungsbereich der Planänderung nicht ausgeschlossen.

Der Entwurf der Planänderung enthält keine Festsetzungen zur lagemäßigen Beschränkung von Stellplatzflächen bzw. zur Erbringung eines konkreten Stellplatznachweises aufgrund eines festgelegten Stellplatzschlüssels.

Konkrete Stellplatznachweise sind ausschließlich im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nach Thüringer Bauordnung (Baugenehmigung) durch den Bauantragsteller beizubringen.

Die Berechnung des konkreten Stellplatzbedarfes erfolgt auf Grundlage der tatsächlichen Verkaufsfläche. Diese wird aber im B- Plan- Änderungsentwurf nur durch die Festsetzung der Obergrenze der Verkaufsfläche (7000 m²) bestimmt.

Dem Bauantragsteller ist zudem nach Landesrecht freigestellt, seine Stellplätze auch in zumutbarer Entfernung zur baulichen Nutzung zu errichten.

- Abgleich der Verfahrensstände zw. FNP und Bebauungsplanänderungsverfahren:
„Vorsorglich weisen wir schließlich darauf hin, dass unsere vorstehend gemachten Ausführungen in Bezug auf die angekündigte Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend gelten. Sollte jenes Verfahren im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeführt und eine Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt werden, würde unsere Mandantschaft darauf hinwirken, dass die Genehmigung dieser Änderung versagt wird.“

Die Inhalte des Planänderungsverfahrens werden in den Entwurf des FNP übernommen. Die Auslegung des Entwurfes zur B- Plan- Änderung erfolgt jedoch vor der Offenlegung des FNP- Entwurfes. Die Offenlegung des FNP wird für das 3. Quartal 2014 vorbereitet.

Die Genehmigung des FNP ist für das 4. Quartal 2014 vorgesehen. Somit ist davon auszugehen, dass ein genehmigter FNP vorliegt, bevor die 1. Änderung zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

Information:

„Unsere Mandantschaft würde sich auch im Übrigen unter Ausnutzung sämtlicher Rechtsschutzmöglichkeiten gegen die in Rede stehende Planung zur Wehr setzen.“

C) RESÜMEE

- Mit der Kenntnisgabe des Sichtungsergebnisses zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ - Stadt Eisenach wird ersichtlich, dass die fachspezifischen Aspekte zu den Umweltthemen: Altlasten, Hochwasser- und Lärmschutz im Planverfahren konfliktfrei gelöst werden können.
- Der mehrfach genannte Kritikpunkt: Ausweisung weiterer Verkaufsraumflächen bei einer weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegenden Verkaufsraumfläche (Eisenach: 3,36 m² Verkaufsfläche/ Einwohner; bundesdeutscher Durchschnitt von 1,49 m² Verkaufsfläche/ Einwohner; Thüringer Durchschnitt: 1,77 m² Verkaufsfläche/ Einwohner) kann im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) erneut zur Diskussion gestellt werden. Voraussetzung hierfür ist der Beschluss des Stadtrates über den 1. Entwurf und dessen Offenlegung. Eine Entscheidung zum grundlegenden Planinhalt –Ausweisung des Sondergebietes für Möbelhandel [7000 m²]- durch die Verwaltung ist rechtlich nicht zulässig.
- Gutachterliche Betrachtung/ Erforderlichkeit eines Gutachtens zur Verträglichkeit der Erweiterung der Handelsflächen um 7000 m² Verkaufsfläche: Der Stadtrat billigte das Zentrenkonzept und legte fest, dass die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne mit ausgewiesenen Sondergebietsflächen weiter zu bearbeiten seien. Wird im Rahmen/ im Ergebnis des förmlichen Auslegungsverfahrens zum Entwurf eine gutachterliche Betrachtung für notwendig erachtet, erfolgt eine entsprechende Beauftragung nach entsprechender Abstimmung.

- Eine Entscheidung über die weitere Fortführung des Planänderungsverfahrens erfolgt nur mit Beschlussfassung des Stadtrates (Entwurfsbeschluss) bzw. nach der Entwurfsoffenlegung und der gebotenen Abwägung der Stellungnahmen aus dem förmlichen Offenlegungsverfahren mit entsprechender Beschlussfassung (Abwägungsbeschluss) durch den Stadtrat. Dem Stadtrat werden alle Stellungnahmen aus dem förmlichen Verfahren vorgelegt.
- Informativ: Durch die am Verfahren beteiligten Nachbargemeinden wurden keine Einwände/ Bedenken geäußert.