

	Vorlagen-Nr.	
	0031-StR/2014	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61/B12.1-1.Ä/ 1.E/Offenlegung

Betreff
<p>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 "AWE- Stammwerk" der Stadt Eisenach hier: Beschluss über den 1. Entwurf und dessen Offenlegung/Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ Träger öffentlicher Belange</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	Ö	07.07.2014	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	08.07.2014	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	17.07.2014	

Finanzielle Auswirkungen			
<input 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-	Haushaltausgabereinst -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR			
<u>Inanspruchnahme</u>			
./ . verausgabt			
./ . vorgemerkt			
= verfügbar			
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: StR/0409/2011 Vorlagen-Nr.: StR/0410/2011 Vorlagen-Nr.: StR/0519/2012 Vorlagen-Nr.:			

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. den 1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 "Automobilwerk-Eisenach- Stammwerk", bestehend aus dem Planentwurf und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1). Die Begründung (Anlage 2) mit dem Umweltbericht (Anlage 3) wird gebilligt.
2. die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2; 4 BauGB.
3. das Sichtungsergebnis (Anlage 4) der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf zur Kenntnis zu nehmen.
4. die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung.

II. Begründung:

1. Anlass der Planung

Die Stadt Eisenach beabsichtigt, den am 27.05.2006 bekanntgemachten Bebauungsplan Nr. 12.1 "Automobilwerk Eisenach- Stammwerk" [kurz: B- Plan Nr. 12.1] in ausschließlich einem Teilbereich zu überarbeiten und neue Festsetzungen zu treffen (1. Änderung des B- Planes Nr. 12.1). Der bestehende B- Plan Nr. 12.1 wird in seinem übrigen Geltungsbereich darüber hinaus keine Änderungen erfahren.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung soll die ursprünglich festgesetzte gewerbliche Nutzung des Baufeldes Nr. 7 [eingeschränktes Gewerbegebiet] dahingehend geändert werden, dass ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Nutzungsart "Möbelhaus") festgesetzt wird. Das zu planende Sondergebiet soll das östlich der Friedrich-Naumann-Straße bereits rechtskräftig festgesetzte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Baufeld Nr. 9 - Möbelhaus) ergänzen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des B- Planes Nr. 12.1 wurde durch den Stadtrat im Jahr 2011 (Beschlussfassung am 09.09.2011) auf Veranlassung des Grundstückseigentümers (von alten und neuen Möbelhausflächen) beschlossen.

Der Geltungsbereich der 1. Planänderung beinhaltet genau eine Fläche (Gemarkung Eisenach, Flurstück- Nr. 2688/24), für die der bestehende Bebauungsplan Nr. 12.1 "AWE-Stammwerk" geändert werden soll. Die Finanzierung der Planung (Planungskosten) wird vertraglich durch den Grundstückseigentümer übernommen.

2. Bisheriges Verfahren

Beschlüsse

- **Beschluss StR/0409/2011 vom 09.09.2011:** über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Planungskosten (zw. Stadt Eisenach und Föst Gewerbe-Immobilien GmbH & Co.KG);
- **Beschluss StR/0410/2011 vom 09.09.2011:** Aufstellungsbeschluss mit der Zielstellung den bestehenden Bebauungsplan im Baufeld 7 zu ändern;
- **Beschluss StR/0519/2012 vom 24.02.2012:** über den Vorentwurf sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung/ Sichtungsergebnis

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf wurden durch die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange und Gemeinden Stellungnahmen abgegeben. Es liegen ebenfalls 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Eine Abwägung mit Beschlussfassung durch den Stadtrat ist

rechtlich nicht erforderlich. Das sogenannte Sichtungsergebnis wird dem Stadtrat jedoch zur Kenntnis gegeben und ist als Anlage 4 beigelegt.

Durch die Lage des Geltungsbereiches im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet am Altstandort AWE sind die Anregungen hinsichtlich des Wasser- und Abfallrechts für den 1. Änderungsentwurf beachtlich.

Durch die zuständigen Träger öffentlicher Belange (Thüringer Landesverwaltungsamt, Handelsverband Thüringen) sowie durch beide Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Planung eines weiteren Sondergebietes in der Stadt Eisenach kritisiert. Eine Stellungnahme liegt in Form eines Rechtsgutachtens vor. Bemängelt wird der weitere Zuwachs an Verkaufsflächen ohne städtebauliches Erfordernis.

Im Ergebnis der Analyse zur Entwicklung der Verkaufsflächen in der Stadt Eisenach wird im Zentrenkonzept [der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss am 27.11.2013 das Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept)] ausgeführt, dass die mit 3,36 m² Verkaufsfläche/ Einwohner 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. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Konzentration zweier Sondergebietsflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 21.300 m² in verkehrsgünstiger Innenstadtrandlage zur Verdrängung branchengleicher Handelsbetriebe führt. (siehe hierzu Anlage 2)

Ein Verbot zur Ausweisung des Sondergebietes kann aufgrund der gesetzlich geschützten Planungshoheit der Stadt Eisenach von der Höheren Verwaltungsbehörde nicht ausgesprochen werden. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Sondergebietes liegt bei der Stadt.

Eine weitere Forderung ist die Angleichung der Verfahrensstände zwischen Flächennutzungsplan (FNP) und dieser Planänderung aufgrund dem damit zusammenhängenden Entwicklungsgebot für diese Änderungsplanung. Der FNP soll im 4. Quartal 2014 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Ein Inkrafttreten der 1. Änderung zum Bebauungsplan wird erst nach erfolgter Genehmigung des FNP erfolgen.

3. 1. Entwurf zur Planänderung

Der zur Beschlussfassung vorliegende 1. Entwurf zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.1 "Automobilwerk Eisenach- Stammwerk" der Stadt Eisenach schließt sich verfahrensrechtlich an den Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit [vom 11.06.2012-13.07.2012] und der Behörden/ Träger öffentlicher Belange [vom 01.06.2012 bis 02.07.2012]) an.

Die Erforderlichkeit der Planänderung wird damit begründet, dass die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Bauwerkes (Objekt O1) von bedeutendem öffentlichen Interesse ist. Der wirtschaftliche Aufwand, um die denkmalgerechte Sanierung vornehmen zu können, wäre nur dann zu rechtfertigen, wenn die Voraussetzungen für die Betreuung eines zukünftigen Anforderungen angepassten Möbelstandortes geschaffen würden. Dies würde durch die Erweiterung des bereits ausgewiesenen Sondergebietes für Möbelhandel (Baufeld Nr. 9 - Möbelhaus) durch die benachbarte Fläche (Baufeld 7 – Möbelhaus) zu bewerkstelligen sein.

Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung/ 1. Entwurf

- Ausweisung eines Sondergebietes "großflächiger Handelsbetrieb" entsprechend Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses:

Mit der Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Nutzungsart "Möbelkaufhaus" mit 7000 m² Verkaufsfläche) werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches

Innenstadt ausnahmslos ausgeschlossen und die nichtzentrenrelevanten Sortimente nach Auswahl beschränkt.

Mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von max. 7.000 m² zu den bereits festgesetzten max. 14.300 m² Verkaufsfläche entsteht, mit einer Gesamtausweisung von 21.300 m² Verkaufsfläche für den großflächigen Möbelhandel, in Zentrumsrandlage der branchenspezifische Schwerpunkt. Es ist davon auszugehen, dass eine derartige Konzentration branchenbezogene Umverteilungseffekte entfalten wird, deren städtebauliche Relevanz im Planverfahren zu klären ist. Die Ausweisung des (Alt-) Sondergebietes für Einzelhandel- Möbelhaus (14.300 m²) der rechtskräftigen Plansatzung Nr. 12.1 erfolgte in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, dessen Erhalt und Nachnutzung durch die geplante Planänderung bewerkstelligt werden soll.

- Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen

Die bauliche Nutzung des Möbelhauses auf dem - Baufeld Nr. 7 - soll nur im Kontext mit dem denkmalgeschützten Objekt O1 – Baufeld Nr. 9 - realisiert werden können.

Die Stadt Eisenach misst der Umsetzung dieser Maßnahme größte Bedeutung bei. Der historische Gebäudebestand soll durch eine sinnvolle Nachnutzung erhalten werden. Ohne planerische Steuerung könnte es dazu führen, dass ein neues Möbelhaus auf dem Baufeld Nr. 7 entsteht und dass das denkmalgeschützte Objekt O1 weiterhin brach liegen bleiben könnte und weiter ungesichert verfällt.

Die Steuerung ist insbesondere gerechtfertigt, weil bereits 2011 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Möbelmarktes erteilt worden ist.

4. Förmliche Offenlegung/ Beteiligungsverfahren

Mit der Entscheidung über den 1. Entwurf und dessen förmliche Offenlegung wird der Inhalt der Planänderung erneut der Öffentlichkeit und den Behörden bzw. den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben und zur Diskussion gestellt. Die eingehenden Stellungnahmen müssen gewertet werden. Die Stellungnahmen werden dem Stadtrat zur Kenntnis gegeben und das Ergebnis (Abwägung) dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Voraussetzung hierfür ist die amtliche Bekanntmachung der Offenlegung.

Die Planunterlagen werden in der Abt. Stadtplanung offengelegt. Eine fachkundige Erläuterung und die Einsichtnahme in das Auslegungsmaterial sind dort für jedermann möglich.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: 1. Entwurf zur Planänderung (Planteil A- Planzeichnung, Planteil B- textliche Festsetzungen)
- Anlage 2: Begründung zum 1. Entwurf
- Anlage 3: Umweltbericht
- Anlage 4: Sichtungsergebnis zum Vorentwurf

Hinweis: Die gesamten Planungsunterlagen können im Internet unter www.eisenach.de/Bürgerservice/ Politik/Stadtrat/ Ratsinfo sowie bei der Abt. Stadtplanung eingesehen werden.

