

	Vorlagen-Nr.	
	0764-StR/2017	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Dezernat	Amt	Aktenzeichen
Dezernat III	61.1	61.1.B12.1-2.Ä

Betreff
<p>Bebauungsplan Nr. 12.1 "AWE- Stammwerk":</p> <p>1. Einstellung der 1. B- Plan- Änderung</p> <p>2. Aufstellung der 2. B-Plan- Änderung</p> <p>3. 1.Änderung des Flächennutzungsplanes</p>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Sport	Ö	08.05.2017	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	09.05.2017	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	16.05.2017	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.655000			
HH-Mittel	Lt. HH bzw. NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	insgesamt -EUR-
HH/JR Inanspruchnahme	55.000,00		
./ . verausgabt	196,35		
./ . vorgemerkt	4.648,14		
= verfügbar	22655,51		
Frühere Beschlüsse			
Vorlagen-Nr.: 0409/2011 Vorlagen-Nr.: 0410/2011 Vorlagen-Nr.: 0519/2012 Vorlagen-Nr.: 0038/2014			

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Einstellung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“. Der städtebauliche Vertrag wird aufgehoben.
2. die Aufstellung des 2. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB für den unter Pkt. 3 dargestellten Geltungsbereich. Das Planungsziel besteht in der Änderung des gegenwärtig im Baufeld 9 ausgewiesenen Sondergebietes „Möbelhandel“ in ein eingeschränktes Gewerbegebiet.
3. Der Geltungsbereich (Anlage 1) besteht aus dem Flurstück-Nr. 2678/14 in der Gemarkung Eisenach, Flur 43 und wird begrenzt:
beginnend im Süden durch die Willy-Enders-Straße, westlich durch die Friedrich-Naumann-Straße, nördlich durch die Flurstücksgrenze zum Zuweg/Automobil-museum und zum Flurstück- Nr. 1124/ 5 (Fußweg/ Hörssel) und im Osten durch die Flurstücksgrenze zu Flurstück- Nr. 2678/ 11 (Fußweg/Bernhard-von-Arnswald-Straße).
4. die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Ergebnis der Einstellung des 1. Bebauungsplan-Änderungsverfahrens.
5. die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 6 BauGB.
6. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Absatz 1 BauGB ist vorzunehmen.

II. Begründung:

Zu 1.) Einstellung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes- Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“

Der „ursprüngliche“ Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ erlangte am 27.05.2006 Rechtskraft.

Auf Antrag eines Möbelhausbetreibers sollte der Bebauungsplan (nur für das Baufeld 7) mit dem Ziel geändert werden, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, für eine Bebauung mit einem „Möbelmitnahmemarkt“ in einer Größe von max. 7.000 m² Verkaufsfläche zu schaffen.

- Bisheriges Verfahren zur 1. Änderung/Beschlüsse

Mit dem Stadtratsbeschluss- Nr. StR/0409/2011 vom 09.09.2011 wurde die Finanzierung des Planänderungsverfahrens durch städtebaulichen Vertrag dem Möbelhausbetreiber übertragen.

Mit dem Stadtratsbeschluss- Nr. StR/0410/2011 vom 09.09.2011 beschloss der Stadtrat die Aufstellung der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammgelände“ für die Teilfläche: Baufeld Nr. 7 (Gemarkung Eisenach, Flur 43, Flurstück-Nr. 2688/24, an der Friedrich- Naumann- Straße).

Für das dafür vorgesehene Baufeld 7 weist der Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Die Errichtung eines Möbelmitnahmemarktes wäre nicht möglich gewesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hätte die Ausweisung eines Sondergebietes für Möbelhandel zum Ziel gehabt. Die Planänderung stand im Zusammenhang mit der beantragten Errichtung eines Möbelhauses in Nachnutzung des „O1“-Gebäudes des ehemaligen Automobilwerkes mit einer Verkaufsflächengröße von 14.300 m².

Mit dem Stadtratsbeschluss-Nr. StR/0519/2012 vom 24.02.2012 wurde der Vorentwurf der 1. Planänderung zur Offenlegung bestimmt.

Mit dem Stadtratsbeschluss-Nr. StR/0038/2014 vom 17.07.2014 beschloss der Stadtrat

den Entwurf der 1. Planänderung und dessen Offenlegung zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.08.2014 bis 30.09.2014. Es gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange während der Auslegungsfrist bei der Stadtverwaltung ein.

Im Anschluss an den Verfahrensschritt: Entwurfsoffenlage müsste die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgen. Der hieraus resultierende Abwägungsbeschluss müsste dem Stadtrat vorgelegt und durch diesen beschlossen werden.

Aufgrund der Verfahrenseinstellung wegen Wegfall des Planerfordernisses besteht jedoch keine Notwendigkeit, einen Abwägungsbeschluss zu fassen.

- Begründung Verfahrenseinstellung

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden durch Behörden und die Öffentlichkeit Stellungnahmen (auch in Form eines umfassenden Rechtsgutachtens) vorgebracht, die das kritische Sichtungsergebnis zum Vorentwurf (siehe: Stadtratsbeschluss-Nr. StR/0519/2012 vom 24.02.2012 - dort: Anlage 4) widerspiegeln und bestätigen.

In Gesprächen mit dem Möbelhausbetreiber (Vertragspartner der Stadt Eisenach im städtebaulichen Vertrag) wurde die Situation besprochen.

Eine Verfahrensführung wurde für nicht sinnvoll erachtet. Das Erreichen des Planungszieles war nicht absehbar. Der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Eisenach, Flur 43, Flurstück-Nr. 2688/24 und Flurstück-Nr. 2678/14 veräußerte daraufhin seine Grundstücke an die SWG mbH. Die neue Eigentümerin ist an einer Verfahrensführung mit dem Planungsziel Errichtung eines Möbelzentrums nicht interessiert.

Aus diesem Grund wird das 1. Planänderungsverfahren ohne den ansonsten bei Verfahren erforderlichen Abwägungsbeschluss eingestellt. In Konsequenz der Verfahrenseinstellung verbleibt der rechtliche Status des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer Ausweisung der Fläche Baufeld 7: eingeschränktes Gewerbegebiet.

- Aufhebung des städtebaulichen Vertrages

Infolgedessen ist der städtebauliche Vertrag aufzuheben. Vertraglich war die Übernahme der Finanzierung der notwendigen Planungsleistungen, der ggf. erforderlichen begleitenden Untersuchungen/Gutachten und der Bekanntmachungen vereinbart worden.

Die Erfüllung des städtebaulichen Vertrages ist rechtlich nicht möglich, weil beide Vertragspartner an einer Verfahrensführung nicht interessiert sind. Die Ausführung des Vertrages ist zudem rechtlich unmöglich geworden, weil dem Auftragnehmer die Vertragserfüllung wegen Unangemessenheit der Leistung nicht zuzumuten wäre.

Der bestehende Vertrag ist somit gegenstandslos. Die hinterlegte Bürgschaft ist dem Bürgschaftsteller auszuhändigen.

Zu 2.) Aufstellung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“

- Erforderlichkeit/Notwendigkeit des Aufstellungsbeschlusses

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 ist Voraussetzung für die Umsetzung der geänderten städtebaulichen Zielstellung. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Planänderungsverfahren förmlich eingeleitet.

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung/planerische Zielstellung

Die städtebauliche Zielstellung der Etablierung eines Möbelzentrums mit über 21.000 m² Verkaufsraumfläche durch planungsrechtliche Ausweisung von 2 Baugebietsflächen „Sondergebietsflächen für den Möbelhandel“ wird aufgegeben.

Grund dafür ist zum einen das Fehlen einer aussagefähigen Möbelmarktprognose

(Untersuchung zum Möbelhandel), die zudem einen Fehlbedarf in der Branche ausweisen müsste.

Zum anderen beläuft sich die im Stadtgebiet von Eisenach bereits vorhandene Verkaufsfläche für Möbel auf einen Wert von ca. 30.000 m² Verkaufsfläche, was einem Durchschnittswert von 0,72 m² Verkaufsfläche/Einwohner entspricht. Im Vergleich: der durchschnittliche Wert für Thüringen liegt bei 0,3 m² Verkaufsfläche/Einwohner, der Bundesdurchschnitt wird mit einem Wert von 0,25 m² VK/EW benannt. Daraus lässt sich ein Fehlbedarf nicht ableiten.

Ein weiterer Grund für die 2. Änderung liegt in der erforderlichen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Hinblick auf die mögliche Errichtung einer Anlage für sportliche und kulturelle Zwecke im Bereich des Baufeldes 9, für das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bislang eine Sondergebietsfläche für den Möbelhandel festgesetzt ist.

Bisher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes für Möbelhandel für die Fläche ausgewiesen, auf der sich das Gebäude „O1“ befindet. Die Errichtung einer Anlage für sportliche Zwecke (Handballhalle) wäre für den Fall nicht zulässig, dass das **Projekt „Errichtung einer Handballhalle im Gebäude O1“** dort zum Tragen kommt. Die Baugenehmigung dürfte nicht erteilt werden. Insoweit muss die Stadt Eisenach auch zur Schaffung der ggf. erforderlichen bauplanungsrechtlichen Zulassungskriterien den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ vorsorglich ändern. Wird das Bebauungsplanänderungsverfahren nicht durchgeführt, würden die rechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung fehlen. Wie erwähnt wäre die gleiche Planänderung auch städtebaulich geboten, wenn eine andere Standortentscheidung fällt. Dann wäre das betreffende Baufeld zukünftig gewerblich nachnutzbar, großflächiger Einzelhandel dann aber ausgeschlossen.

Das städtebauliche Planungsziel für die B-Plan-Änderung besteht in der Ausweisung einer Baufläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die Lage des Baufeldes 9 im Bebauungsplan (in innenstädtischer Randlage mit guter verkehrlicher Anbindung) ist auch in Fortführung der bestehenden Gewerbegebietsausweisungen für eine derartige Nutzung geeignet. Im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens ist das konfliktfreie nebeneinander der Nutzungen zu sichern.

Ein weiteres mit der Planänderung beabsichtigtes Planungsziel besteht in der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches mit Automobilmuseum und Uferbereich zur Hörsel. Zukünftig kann durch die Stadt die Maßnahmenrealisierung beeinflusst werden, denn das Grundstück (Geltungsbereich) befindet sich im Eigentum der SWG mbH.

- Auswahl des Planänderungsverfahrens

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im „klassischen“ Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden (Aufstellungsbeschluss/Vorentwurf/Entwurf/ Satzung). Die Anwendung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird aufgrund der erheblichen Umweltrelevanz nach erfolgter Prüfung der Zulässigkeitskriterien keine Anwendung finden.

- Kosten des Planänderungsverfahrens

Die Stadt sichert die Finanzierung des Planänderungsverfahrens aus eigenen Haushaltsmitteln. Um die Gewährung von diesbezüglichen Fördermitteln durch das Land Thüringen abzuklären, wird ein Fördermittelantrag gestellt.

Zu 3.) Geltungsbereich

Aus der verbalen und graphischen Darstellung des Geltungsbereiches in Anlage 1 ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich aus einem Flurstück-Nr. 2678/14 in der Gemarkung Eisenach, Flur 43 besteht und begrenzt wird: beginnend im Süden durch die Willy-Enders-Straße, westlich durch die Friedrich- Naumann- Straße, nördlich durch die Flurstücksgrenze

zum Zuweg/Automobilmuseum und zum Flurstück-Nr. 1124/5 (Fußweg/Hörsel) und im Osten durch die Flurstücksgrenze zu Flurstück-Nr. 2678/11 (Fußweg/ Bernhard-von-Arnswald-Straße.

Die Anlage 1 ist Bestandteil der Beschlussfassung.

Zu 4.) 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes [FNP]

Dem FNP der Stadt Eisenach wurde am 07.01.2016 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt die Genehmigung erteilt. Der FNP der Stadt Eisenach ist am 23.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden und damit wirksam geworden.

Er ist aktuell zu halten. Aufgrund der erfolgten Verfahrenseinstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan müssen die bestehende Darstellung der „Sondergebietsfläche“ sowie die relevanten Teile der Begründung berichtigt werden. Die Fläche ist als Gewerbefläche darzustellen. Rechtsgrundlage bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“.

Zu 5.) 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Stimmen die Inhalte (Flächendarstellungen) mit dem beabsichtigten Planänderungsinhalt nicht überein, ist eine Änderung des FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorzunehmen. Aufgrund der beschlossenen Aufstellung einer 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“ ist der FNP im Parallelverfahren zu ändern.

Zu 6.) Erfordernis der ortsüblichen Bekanntmachung

Gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss über die Aufstellung und Einstellung eines Bauleitplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Es sind gleichermaßen amtlich die Beschlusspunkte 4 und 5 bekannt zu machen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1