

# 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 12.1 "AWE-Stammwerk", 2. Entwurf



- ### 6. zeitlich befristete Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB)
- Die innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB zum Erhalt festgesetzten Laubbäumen sind die zur baulichen Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen entfallende Höhen zu pflegen und zu erhalten. Mit Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung der Hochwasserschutzmaßnahmen können diese Bäume entfernt werden. Die Flächenuntersuchung erfolgt dann gemäß der planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahme.
- ### 6. Ortliche Bauvorschrift (Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO)
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihres Leistungsangebotes an oder auf Gebäuden sowie auf einzeln stehenden Werbeträgern zulässig. Andere Werbeanlagen (Fremdwerbung sowie bezogen auf andere Leistungsorte) sind unzulässig. Einzelstehende Werbeanlagen sind mindestens 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten und bis zu einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig. Werbeanlagen an oder auf Gebäuden dürfen diese um maximal 10% ihrer Höhe überragen. Mehr als zwei großflächige Werbeanlagen ohne Zwischenraum nebeneinander oder großflächige Werbeanlagen übereinander sind unzulässig.
  - Im Geltungsbereich ist entlang der Grundstücksgrenzen sowie von Verkehrsflächen die Errichtung von Einriedungen in Form von transparenten Zäunen mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
  - Dachgestaltung: Im Geltungsbereich sind Flach- und Satteldächer bis 48° Dachneigung zulässig. Werden im Plangebiet Flachdächer neu errichtet, so sind mind. 250 m² dieser Dachflächen als Gründach auszuführen und mit einer Substratstärke von 15 bis 15 cm extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
  - Im Geltungsbereich ist je 8 errichtete Pkw-Stellplätze, mindestens ein großkroniger oder mittelkroniger Laubbau gem. 4.3 der Textlichen Festsetzungen anzupflanzen.

- ### Teil D Hinweise
- Archäologische Bodenfunde / Denkmalschutz**  
Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfunden gerechnet werden. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz müssen Bodenfunde unverzüglich an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie gemeldet werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang mit dem Bodenfunde, bis sie durch Mitarbeiter des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind. Im Geltungsbereich der 2. Änderung befinden sich zwei Einzeldenkmale:
    - das Verwaltungsgebäude (Werksgebäude „O 1“) ein ehemaliges Fabrikgebäude mit Fertigmacherei, Fertigmontage, Spezialmaschinenbau, Versuchsabteilung, Verwaltung und
    - die Werkkantine, derzeit Vereinsgebäude des Vereins Automobilbau-Museum Eisenach e.V.Für alle, im Geltungsbereich geplanten Maßnahmen ist die Erteilung einer denkmalschutzrechtliche Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde gem. ThürDSchG erforderlich.
  - Munitionsfunde**  
Das Plangebiet lag nach Aussagen des Munitionsbergungsdienstes in einem ehemaligen Bombenangriffgebiet, das sich nördlich der „Rennbahn“ bis zur Autobahn (A4) erstreckt. Während der Baumaßnahmen auftretende Einzelzünde sind dem Munitionsbergungsdienst unverzüglich zu melden. Die Baumaßnahmen sind sofort einzustellen.
  - Leitungen**  
Bei Erdarbeiten im Bereich von Leitungstrassen der Versorgungsunternehmen sind die entsprechenden Schutzabstände gem. DIN, DVGW Regelwerk und Unfallverhütungsvorschriften einzuhalten.
  - Belange des Natur- und des Artenschutzes**  
Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:
    - Ummittebar vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ist die Fledermausvorkommen an dem Werksgebäude O1 zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die Tiere vor Tötung zu schützen (Abfangen; Verschluss der Quartierspaten; Halten der Tiere; Umsetzen in geeignete Lebensräume, entfernt vom Eingriffsbereich)
    - Abrisarbeiten oder Sanierungsarbeiten an der Fassade des Werksgebäudes O1 sind möglichst auf die Zeit der Überwinterung, also auf die Zeit der Abwesenheit der Fledermäuse bzw. außerhalb der Brutzeit der Vögel, zu beschränken (01. Oktober - 28. Februar p.a., Abweichungen können durch eine Baubegleitung ermöglicht werden).
    - Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet hat ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar p.a. zu erfolgen (§ 39 (5) BNatSchG).**Insektenfreundliche Beleuchtung**  
Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum auf einen negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem zu. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sollte energieparend, blendfrei und streulichtarm gestaltet werden. Empfohlen werden voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit einem, für die meisten Arten wirkungssamen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht. (Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin). Auf flächige Fassadenstrahlungen, freistehende Röhren und rundumstrahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sollte verzichtet werden.

- ### 5. Pfanznahmen
- Bei Pfanzmaßnahmen im Plangebiet sind vorzugsweise folgende einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zu verwenden:
- |                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Berg-Ahorn              | (Acer pseudoplatanus) |
| Hainbuche               | (Carpinus betulus)    |
| Rotbuche                | (Fagus sylvatica)     |
| Stiel-Eiche             | (Quercus robur)       |
| Winter-Linde            | (Tilia cordata)       |
| Sand-Birke              | (Betula pendula)      |
| Wild-Birne              | (Pyrus pyramidalis)   |
| Eberesche               | (Sorbus aucuparia)    |
| Hasel                   | (Corylus avellana)    |
| Eingrifflicher Weißdorn | (Crataegus monogyna)  |
| Feld-Ahorn              | (Rhamnus frangula)    |
| Schlehe, Schwarzdorn    | (Prunus spinosa)      |
| Hunds-Rose              | (Rosa canina)         |
| Pflaumenhütchen         | (Elaeagnus europaeus) |

- ### 6. Wasserrechtliche Belange
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hürde. Gemäß § 78 (4) WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Weiterhin untersagt ist nach § 78a WHG u.a. die Errichtung von Mauern, Wällen u. ä., das Ausbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden, das Erhöhen oder Verlieren der Erdoberfläche oder auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § (1) Satz 1 Nummer 6 und § 75 (2) WHG entgegenstehen. Die zuständige untere Wasserbehörde kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung von diesen Verböten erteilen. Zum Schutz des Stadtgebietes Eisenach im Bereich des Flusslaufes der Hürde bereitet das Land Thüringen die Umsetzung einer erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahme vor. Diese Hochwasserschutzmaßnahme ist bereits planfestgestellt. Bis zur Realisierung dieser Hochwasserschutzmaßnahme bleibt Hochwassergefahr für das Plangebiet jedoch bestehen und ist in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen.

- ### 7. Geologische Verhältnisse und Belange / Baugrund
- Geologische Untersuchungen - Erdrauschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn anzufragen und bei Bedarf beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsberichte, Lagepläne u. a.) gemäß § 8 GeoDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen anzufragen und dem TLUBN zu übergeben. Für die Übermittlung der Geologie-Baugrunddatenpostelle www.tluebun.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter sind unter [www.infogeo.de](http://www.infogeo.de) online recherchiert werden. Aufgrund der ungünstigen geotechnischen Eigenschaften des Baugrundes im Plangebiet (wenig tragfähige Lockgesteine, Aufschüttungen, etc.) wird die Erstellung einer Baugrunduntersuchung vor Baubeginn empfohlen.

- ### 8. Belange des Bodenschutzes / Altstandort nach § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG
- Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitszeiten sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Vermässungen, Vermischung von Fremd- und Baugrund) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.
- Der gesamte Geltungsbereich ist Bestandteil der als Altstandort gem. § 2 (5) Nr. 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) registrierten Fläche "Automobilwerk Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8" mit der Kennziffer 08286. (Freistaat Thüringen: Thüringer Altlasteninformationssystem- THALIS- geführt bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie)
- In den gekennzeichneten Flächen ist mit Resten und Auswirkungen der vorherigen Nutzungen zu rechnen, die zu Behinderungen und Erschwerissen in der Bebaubarkeit der Grundstücke führen können.
- In den Böden wurden gutachterlich erhöhte Schadstoffgehalte (PAK, MKN, SM) festgestellt. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten der einzuplanenden Mittel auszuführen.
  - Belange des Arbeits- und Gesundheitsschutzes (DGUV 101-004, TRGS 524) sowie abfallrechtliche Belange sind bei Eingriffen in den Untergrund zu berücksichtigen.
  - Erd- und Tiefbauarbeiten sind durch eine fachgutachterliche Baubegleitung zu betreuen und bestehende Kennzifferdaten hinsichtlich eines Verwertungsverfahrens durch baubegleitende Untersuchungen auszu-räumen.
  - Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Tatsachen bekannt, welche auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung hindeuten, sind diese Informationen unverzüglich an die zuständige untere Boden-schutzbehörde zu melden.
  - In zukünftigen Baugenehmigungsverfahren können weitere Nebenbestimmungen getroffen werden, die den Umgang mit belasteten Böden und Abfällen regeln (§ 36 (2) ThürVwVG).

- ### 9. Einsichtnahme
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, Gesetze, Erlasse, VDI-Richtlinien sowie die folgenden, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 "AWE-Stammwerk" zugrunde liegenden Fachgutachten, können bei der Stadt Eisenach, Markt 2, 99817 Eisenach zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden:
- Schalltechnische Gutachten /Schallimmissionsprognose für Verkehrs und Gewerbelärm des Institutes für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz, Dr. Ing. Klapdor GmbH, Kalkauer Straße 143, 40468 Düsseldorf vom 12.06.1998.
  - Schalltechnische Gutachten Nr. 21422 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.1 „AWE-Stammwerk“ in Eisenach des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstr. 9c, 37073 Göttingen vom 28.03.2022.
  - Nachutzung einer Teilfläche des ehemaligen AWE-Geländes in Eisenach, Los 1: Gefährdungsbabschätzung nach BBodSchG der ECOSPLAN Umwelt Consulting GmbH, Arnstädter Straße 28, 99096 Erfurt vom 24.09.2021.
  - Nachutzung des Gebäudes O1 auf dem ehem. AWE-Gelände in Eisenach, Bericht zur orientierenden Schad-stoffuntersuchung der Bauzustand der ECOSPLAN Umwelt Consulting GmbH, Arnstädter Straße 28, 99096 Erfurt vom 18.06.2021.
  - Verkehrsunteruchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach“ der LK Argus Kassel GmbH, Ludwig-Engel-Straße 8, 34131 Kassel vom 10.12.2021.

- ### 01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- ### 02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante  
a abweichende Bauweise
- ### 03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Baugrenze
- ### 04 VERKEHRSFÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ### 10 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 (6) BauGB
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Hochwasserschutzmaßnahme nachrichtliche Übernahme gem. Teil E - Pkt. 3.1
- ### 05 SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
- Bäume - Anpflanzung  
Bäume - Erhaltung
- ### 06 STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ § 9 (6), § 172 (1) BauGB
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- ### 07 SONSTIGE ZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung der Baufelder 9 und 10  
Übernahme der Gebietseinteilung aus dem Ursprungsplan auf der Grundlage der Berechnung der FSP des Schalltechnischen Gutachtens des Institutes für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz Dr. Ing. Klapdor GmbH vom 12.06.1998, gem. Teil E Pkt 3.2  
Trennung des Plangebietes in Baufelder mit unterschiedlicher Höhenfestsetzung
- Flächenbezogener Schalleistungspegel nachrichtliche Übernahme gem. Teil E - Pkt. 3.2
- Höhenbezugsunkt
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altstandort Nr.08286 "Automobilwerk Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk"
- Übernahme der Baufeldbezeichnung aus dem Ursprungsplan
- Bemaßung in Metern

- ### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 8 und 14 BauNVO)
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) gemäß § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen **allgemein zulässig**:
    - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
    - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    - Anlagen für sportliche Zwecke.
  - In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) sind folgende Nutzungen **ausnahmsweise zulässig**:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
    - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit diese keiner wohnähnlichen Nutzung dienen,
    - Vergnügungsstätten.
  - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) folgende Nutzungen **nicht zulässig**:
    - Tankstellen
    - Lagerhäuser, Lagerplätze
    - Einzelhandelsbetriebe.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **allgemein zulässig festgesetzt**:
    - Anlagen für kulturelle Zwecke.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht Bestandteil des Bebauungsplans**:
    - Anlagen für kirchliche Zwecke.
  - Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) folgende bauliche oder sonstige Anlagen **nicht zulässig**:
    - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
    - Erotik-Videofilm-Establishments,
    - Swingerclubs,
    - Seksinos,
    - Stripstease Lokale,
    - kernegebietstypische und nicht kernegebietstypische Spielhallen.
  - Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) folgende bauliche oder sonstige Anlagen **nicht zulässig**:
    - Kindergärten,
    - Gartenbaubetriebe.
  - Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) **aus-schließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosfläche insgesamt bis maximal 600 m² (Verkaufsfläche maximal 400m²) und dem zentralebenen Sortiment** (Verkaufsfläche maximal 800 m²) und **den nicht-zentralebenen Sortimenten** (Fahräder und Zubehör, Campingartikel, Sportbekleidung) **ausnahmsweise zulässig**.
  - Über **darüber hinaus sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosfläche insgesamt bis maximal 600 m² (Verkaufsfläche maximal 400m²) und dem zentralebenen Sortiment** (Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)) **ausnahmsweise zulässig**.
  - Die unter Pkt. 1.8 und 1.9 benannte Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Ständflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenstern und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

- Die festgesetzte Mindest- und maximale Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2), festgesetzt als Oberkante der Gebäude, beträgt im GE1 mindestens 8,00 m und maximal 18,00 m sowie im GE2 mindestens 8,00 m und maximal 12,00 m. Die festgesetzte Oberkante darf ausnahmsweise durch technische Aufbauten oder technische Anlagen auf Dachflächen um 3,00m überschritten werden.
- Als Oberkante Gebäude gilt das lotrechte Maß von der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche am festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes oder bei Flachdächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Als Höhenbezugspunkt (z. 0,00m) für die Bemessung der Oberkante der Gebäude im Geltungsbereich wird die Höhe des Schachdeckels an der südwestlichen Gebäudeecke des Werksgebäudes O1 (O1) mit einer Geländehöhe von 215,48 m NN festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO. Gem. § 23 (5) BauNVO ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich das Errichten von Kfz-Stellplätzen sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.
  - Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) darf abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten.
- Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1 und GE2) sind zu 2/3 als Grünflächen anzulegen, 30% dieser Grünflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubböden gem. 4.3 der Textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.
  - Entlang der Friedrich-Naumann-Straße sind, entsprechend der festgesetzten Standorte, großkronige und mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 20 – 25 cm anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:
    - Corylus colurna (Baumhasel)
  - Die im Geltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sowie neu anzupflanzenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist:
    - Bäume: Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, 3 x v., o.B.
    - Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x v.Für die neu anzupflanzenden Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und 1 Jahr Fertigstellungs-pflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 2 Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungs-pflege von Grünflächen) mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können innerhalb der Grünflächen den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Verwendung der unter Pkt. 5 der Hinweise (Teil D der Planzeichnung) genannten standortgerechten, einheimischen Pflanzarten wird empfohlen. Pflanzstreifen sind in einer Breite von mind. 2 m zu bemessen. Baumscheiben müssen in einer Größe von mind. 10m² angelegt werden. Sie sind, soweit sie nicht mit Stauden oder bodendeckenden Gehölzen bepflanzt sind, extensiv zu pflegen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind vor Bau- und Sanierungsarbeiten am Gebäudebestand des Geltungsbereiches folgende Maßnahmen durchzuführen:  
**CE-Maßnahmen:**
  - Schaffung von 9 Ersatzquartieren für Fledermäuse in Form von Fledermausfassadenfachkästen an den Süd- und Westfassaden der, dem Geltungsbereich benachbarten Gebäude (Museum Automobile Welt- O2). (Ausführung entsprechend der Empfehlungen der faunistischen Unter-suchung als Anlage 01 des Umweltberichtes zur Bebauungsplanänderung)Zusätzlich sind folgende Maßnahmen während der Baumaßnahmen umzusetzen:  
**Quartierschaffende Maßnahme:**
  - Schaffung von 9 zusätzlichen Fledermausquartieren an den Fassaden des Werksgebäudes O1, entsprechend dem Bauvorschrift, (Ausführung entsprechend der Empfehlungen der faunistischen Untersuchung als Anlage 01 des Umweltberichtes zur Bebauungsplanänderung)
  - Integration von 10 Drempelecken für Mauersegler in das Werksgebäude O1, entsprechend dem Bauvorschrift.
- Immissionswahrnehmungsflächenbezogene Festsetzungen gem. § 1 (4) BauNVO**  
**Als immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2 wurde die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungs-planes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach Stammwerk“ wie folgt übernommen:**

Teilgebiet	S/m²	FSP: L <sub>w,r</sub> / db (A) / m	
		tags	nachte
Baufeld-9	8.440	62	42
Baufeld-10	4.670	62	42

- ### Teil E Kennzeichnungen, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen
- Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB**  
Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der als Altstandort registrierte Fläche "Automobilwerk Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8" mit der Kennziffer 08286.
  - Vermerk gem. § 9 (6a) BauGB**  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hürde.
  - Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB**
    - Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz mit der Bezeichnung HS erfolgt der Ausbau der Maßnahme für den Hochwasserschutz Eisenach – Maßnahmenkomplex (MK) II, II.1 Teilobjekt Altwasser Spicke und MK III an der Hürde gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 28.02.2020.
    - Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehen immissionswahrnehmungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 "AWE-Stammwerk" (in der Fassung der rechtskräftigen Satzung vom 27.05.2006). Es handelt sich um die Festsetzung von „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln“ (FSP), Grundlage für diese Festsetzungen war das „Schalltechnische Gutachten /Schallimmissionsprognose für Verkehrs und Gewerbelärm“ des Institutes für Schalltechnik, Raumakustik, Wärmeschutz, Dr. Ing. Klapdor GmbH, Kalkauer Straße 143, 40468 Düsseldorf vom 12.06.1998. Die Erstellung der Schallimmissionsprognose erfolgte auf der Grundlage eines akustischen Modells, vervollständigt durch die geometrischen Daten von Gelände und Gebäuden. Die Ermittlung der Schallimmissionen wurde durch eine Schallpegelberechnung an ausgewählten Fassadenpunkten der Gebäude, Darstellung in Listen, ggf. mit Richtungs- und Pegeldiagrammen durchgeführt. Es erfolgte die Anwendung der Vorschriften der VDI-Richtlinien 2714 und 2720.  
Als immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 und GE2 wurde die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungs-planes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach-Stammwerk“ wie folgt nachrichtlich übernommen:

Teilgebiet	S/m²	FSP: L <sub>w,r</sub> / db (A) / m	
		tags	nachte
Baufeld 9	8.440	62	42
Baufeld 10	4.670	62	47

L<sub>w,r</sub> (Schalleistungs-Berechnungspegel in db (A))  
S (Fläche des Teilgebietes in m²)  
FSP (immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in db (A/m))

- ### PRÄAMBEL
- #### Satzung der Stadt Eisenach über die 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 "Automobilwerk Eisenach - Stammwerk"
- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.1 "Automobilwerk Eisenach - Stammwerk" bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.
- #### GESETZLICHE GRUNDLAGEN
- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Raumordnungsverordnung (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (GVBl. S. 127),
  - Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO)** - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
  - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
  - Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792)
  - Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
  - Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)** vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
  - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** in der Fassung der Neufassung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127),
  - Regionalplan (RP) Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
  - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwP TH 2004)** vom 15.05.2014 (GVBl. 2014, S. 205)

## Stadt Eisenach

### 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 "AWE-Stammwerk"

Quelle: Karte: Geoproyx-Geoportal © GDH-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproyx-geoportal.th.de/geoportal/](http://www.geoproyx-geoportal.th.de/geoportal/))

Notizen:	Verwendet:	Draußen:	Drinnen:
	1: 500	2. Entwurf	Juli 2023

**STADTPLANUNGSBÜRO MEIGNER & DUMJAHN**

Kölle-Kohlitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 0361/950919  
Internet: [www.meigner.de](http://www.meigner.de)  
E-Mail: [info@meigner.de](mailto:info@meigner.de)

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.