

# **Flächennutzungsplan**

## **Stadt Eisenach**

Zusammenfassende Erklärung  
nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch

**Stadtverwaltung Eisenach**

Amt für Stadtentwicklung

Abteilung Stadtplanung

März 2017

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Absatz 5 Baugesetzbuch

Gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenach mit dem Tag seiner Bekanntmachung im März 2017 in Kraft gesetzt und damit wirksam. Der FNP besteht aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht.

Dem FNP ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6 Abs. 5 S. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan bereitet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Eisenach für einen Planungshorizont bis 2030 in ihren Grundzügen planerisch vor und ordnet dabei die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen im Stadtgebiet. Der FNP ist als vorbereitender Bauleitplan direkte Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung der Stadt Eisenach, d. h. insbesondere für die Erstellung von Bebauungsplänen, aber auch von anderen städtebaulichen Satzungen.

Der FNP enthält vor allem Darstellungen von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen mit ihrer spezifischen Zweckbestimmung (z. B. Windkraft, Sport und Freizeit, Hotel), Flächen für den Gemeinbedarf, die Hauptverkehrsstraßen, Grünflächen, Flächen für die Forst- und Landwirtschaft, Wasserflächen und Flächen für wichtige Ver- und Entsorgungsanlagen. Weiterhin beinhaltet der FNP Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften als der des BauGB festgesetzt worden sind; hierzu gehören beispielsweise Naturschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des FNPs ein Umweltbericht erarbeitet. Hierin werden die räumlichen Entwicklungsabsichten des FNPs auf Ihre Umweltauswirkungen hin untersucht. Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind insbesondere die Entwicklungsflächen, d. h. Flächen, für die laut FNP eine veränderte bauliche Inanspruchnahme beabsichtigt wird.

Der Umweltbericht stellt die Analyse und Bewertung des Ist-Zustands der Flächen, ihre Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung sowie eine Prognose bei Planungsrealisierung und den daraus resultierenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dar. Des Weiteren wurden mögliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und eine Alternativenprüfung vorgenommen.

Untersucht und bewertet werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie der Mensch (Gesundheit, Erholung, Freizeit, Wohnqualität) sowie deren Wechselwirkungen. In Kategorien (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch) wird eine zusammenfassende Bewertung des Beeinträchtigungsgrades der Umwelt vorgenommen. Die Ergebnisse werden abwägend in den Flächennutzungsplan übernommen.

Insgesamt wurden 13 Entwicklungsflächen untersucht: sieben Wohnbauflächen, drei gewerbliche Bauflächen, eine gemischte Baufläche, eine Sonderbaufläche Campingplatz sowie eine Sonderbaufläche Sport und Freizeit.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde eine deutliche Beeinträchtigung insbesondere des Schutzguts Boden durch die zulässige großflächige Versiegelung festgestellt. Auch die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Wasser sowie Luft und Klima sind stark betroffen. Die Bauflächen belasten in der Regel die Ortsränder und damit das Ortsbild, zudem wird unverbauter Landschaftsraum in Anspruch genommen. Schädliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind vor allem den großflächigen Bauvorhaben in Gewässernähe bzw. in Bachauen sowie in den höheren Hangbereichen und innerhalb wertvoller Ortsrandbereiche liegenden Bauflächen zuzuordnen.

Die Prüfung der Alternativen, bei denen Bedarfs- und Standortaspekte berücksichtigt wurden, ergaben Veränderungen bei der Ausweisung der Baugebiete. Im Hinblick auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung wurden zum Teil Bauflächen herausgenommen und Reduzierungen der Flächengrößen vorgenommen, um alle umweltrelevanten und städtebauliche Aspekte ausgewogen zu berücksichtigen und Bauflächen möglichst in konfliktarmen Bereichen auszuweisen.

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurden zudem Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung eingearbeitet, indem Anregungen zu Kompensationserfordernissen und Hinweise zur Bevorratung von Flächen und Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz gegeben werden.

Auch das Auftreten unvorhergesehener, erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen wird im Umweltbericht bedacht. Hier ist ein regelmäßiges Monitoring vorgesehen.

## 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Behandlung von Planungsalternativen

Erste Schritte in Richtung Flächennutzungsplanung für Eisenach begannen bereits 1990, ein erster FNP-Entwurf wurde vorbereitet und ein Beteiligungs- und Auslegungsverfahren durchgeführt. Aufgrund von Eingemeindungen zum 01.07.1994 wurde es notwendig, das Verfahren erneut zu beginnen – unter Berücksichtigung des gesamten, nun vergrößerten Gemeindegebiets gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Im Zuge der Planaufstellung – vom Aufstellungsbeschluss vom 30.01.1997 bis zur Genehmigung am 07.01.2016 – bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mehrfach im Rahmen des Verfahrens die Gelegenheit, ihre jeweiligen Interessen und Belange in die Planung einzubringen.

Unter dem Aspekt der bis zum Jahr 2000 stattgefundenen Veränderungen und den Prämissen der Bevölkerungsentwicklung wurde im Jahr 2002 in Abstimmung mit vielen Beteiligten das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEK) erarbeitet und 2006 fortgeschrieben. Die darin aufgezeigten Probleme des Stadtumbaus machten eine Überprüfung der Entwicklungsziele der Stadt notwendig. Das Baugesetzbuch wurde 2004 im Rahmen des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) umfassend novelliert. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Parallel zum Flächennutzungsplan wurden für Eisenach Bebauungspläne, Ortssatzungen sowie städtebaulich relevante Konzepte erarbeitet.

Nach Berücksichtigung dieser veränderten Rahmenbedingungen folgten ein Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 07.02.2009 und eine öffentliche Auslegung des FNPs vom 16.03. bis 24.04.2009. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab 31 Stellungnahmen, von Seiten der Bürger gingen 23 Stellungnahmen ein. Gleichwohl es sich um eine frühzeitige Beteiligung handelte und damit ein förmliches Abwägungsverfahren vom Gesetzgeber her nicht vorgesehen war, wurden die Ergebnisse dem Stadtrat zur Kenntnis und zur Entscheidung vorgelegt. Die zentralen Änderungen in der Darstellung bzw. in der Begründung des FNPs infolge der Beteiligung waren:

- Korrektur der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf 42.000 Einwohner, da die prognostizierte Einwohnerzahl der 11. KBV für das Jahr 2020 (rund 43.000) zu diesem Zeitpunkt bereits erreicht war
- keine Ausweisung der Entwicklungsfläche für Wohnen B 7 Erbstal aufgrund der zu erwartenden hohen Kosten für Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet wegen der vorhandenen umgebenden Lärmkonstellation
- keine Ausweisung der Entwicklungsfläche für Wohnen B 3 SH Holzbach / Stockhausen, um eine weitere Reduzierung der landwirtschaftlichen Fläche (hier: um ca. 1,5 ha) zu verhindern
- keine Ausweisung der Entwicklungsfläche für Wohnen F 4 Hopfental / Stedtfeld, um den Übergangsbereich zwischen Ortslage mit dörflicher Bebauung und typischen Hausgärten und der freien Landschaft mit Streuobstbestand (schützenswertes Biotop), Wiesen und Weiden zu schützen
- keine Ausweisung der Entwicklungsfläche für Wohnen F 9 Krautgarten / Wartha aufgrund Bedenken wegen der Immissionsbelastung durch Stallanlagen in Hörschel, dem Verbleib von nicht zu bewirtschaftenden Rest- und Splitterflächen innerhalb des Hochwasserschutzdammes sowie ungenutzter Grundstücke und Gebäude als vorhandenes Wohnbaupotenzial in Wartha
- Größenreduzierungen dreier Entwicklungsflächen für Wohnen – B 11 Schützenstraße, B 44 Palmental und F 1 Hohe Straße – aufgrund vorhandener Biotope bzw. notwendigem Abstand zum Wald
- Darstellung der Entwicklungsflächen für Wohnen F 5 nördliche Wartburgstraße / Stedtfeld als gemischte Baufläche aufgrund der Nähe zum vorhandenen Industriegebiet in der Hörselaue und der westlich anschließenden Entwicklungsfläche B 3 SF (Lärmbelastung) sowie als logischer Übergang zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet in Stedtfeld
- Darstellung der Fläche F 14 Reitenberg als gewerbliche Entwicklungsfläche aufgrund voranschreitender Verfestigung des Standorts als Industriegewerbefläche (bisherige Entwicklung nach § 35 BauGB) und dessen Eignung in Bezug auf verkehrliche Anbindung und Lage (keine schützenswerten Bauflächen in der Nähe)
- Anpassung der Gewerbeflächen und der Gemeinbedarfsflächen B 5 Ehemalige Kaserne sowie der Gebietskulisse B 6 Tor zur Stadt an den jeweils aktuellen Stand des Bebauungsplans
- Darstellung der im ersten FNP-Entwurf noch als Entwicklungsfläche dargestellten Sondergebiete B 40 Stregda-Baumarkt und B 43 Eisenach-Arena als Bestand – aufgrund der fortgeschrittenen Umsetzung der Planung

Eine weitere öffentliche Auslegung des FNPs fand auf Basis des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses vom 19.03.2010 im Zeitraum vom 26.04. bis 26.06.2010 statt und ging mit 23 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie 13 Stellungnahmen aus der Eisenacher Bürgerschaft einher. In der Darstellung bzw. in der Begründung des FNPs wurden folgende zentrale Änderungen infolge der Beteiligung vorgenommen:

- Korrektur der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf 41.500 Einwohner aufgrund der nunmehr vorliegenden Prognose der 12. KBV für Eisenach
- Ergänzung von Aussagen zum Bedarf an Mehrfamilienhäusern und besonderen Wohnformen: Im FNP werden keine geplanten Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau ausgewiesen, da für dieses Segment in den vorhandenen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen ausreichend Potentiale vorhanden sind (Lückenschließungen, Umnutzungen und Nachnutzungen von Brachen)
- Ergänzung von Aussagen zum Umfang von Baulücken und Umstrukturierungsbereichen im Hinblick auf Wohnnutzung
- Ergänzung von Aussagen zum Bedarf an Gewerbeflächen (Entwicklungsoptionen der ansässigen Unternehmen)
- Sondergebiete Handel: Ergänzung von Aussagen zu Ausstattung, Versorgungsgrad, Defiziten, Entwicklungsabsichten und Möglichkeiten im Bereich des Einzelhandels, ferner zu zulässigen Gesamtverkaufsflächen und Sortimenten
- Ausschluss einer Umnutzung zu Wohnzwecken für die beiden als Sondergebiet ausgewiesenen Wochenendhausgebiete und Ergänzung des Hinweises, dass es sich weiterhin um Außenbereichsflächen handelt, so dass Bestandsveränderungen und Lückenschließungen in der Regel nicht zulässig sind
- Fläche der ehemaligen Müllkippe: Änderung der Darstellung als Fläche für Ablagerungen in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- keine Vorgabe der Umsetzung von 5 bis 30% Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung in den Vorrang- und Vorbehaltsgebietsflächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung im Süden von Eisenach
- Verzicht auf die Öffnung bisher verrohrter Bachläufe in den Landwirtschaftsflächen
- Anpassung der Gewerbeflächen und der Gemeinbedarfsflächen B 5 Ehemalige Kaserne an den aktuellen Stand des Bebauungsplans

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 23.09.2014 erfolgte eine letzte öffentliche Auslegung des FNPs vom 07.10. bis 21.11.2014. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen 25 Stellungnahmen ein, von Seiten der Bürger neun Stellungnahmen. Die zentralen Änderungen in der Darstellung bzw. in der Begründung des FNP infolge der Beteiligung und infolge einer Aktualisierung waren:

- Übernahme des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Östliche Karl-Marx-Straße“ (Rechtskraft 30.10.2014)
- Anpassung der Wohnbauentwicklungsfläche F 1 Hohe Straße durch Herausnahme bereits bebauter Bereiche sowie geringfügige Erweiterung um unbebaute Bereiche
- Neuberechnung des Bruttobaulandbedarfs für Wohnbauflächen durch angepasste Annahmen – Bedarf statt 10,2 ha nunmehr 14,71 ha

- Berücksichtigung der Wohnbaufläche B 4 HZ „Vor der Schanze“ in Hötzelroda in der Bilanzierung (mit 7,6 ha)
- Berücksichtigung der Entwicklungsfläche F 14 „Oppenheimstraße“ mit 2,8 ha – als Potential bereits in der Begründung benannt, bisher jedoch nicht als Entwicklungsfläche definiert
- Konkretisierung und Erläuterung des Sondergebiets B 6 „Tor zur Stadt“ als „Handel – Beherbergung – Tagungsstätte“
- Ergänzung der Tabelle zu den Verkaufsflächen der Sondergebiete um Zahlen zu den zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Branchen
- Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Zentrenkonzept
- keine Ausweisung der folgenden Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen mehr: Nr. 2 Prinzenteich (Ufergestaltung ist keine naturschutzfachliche Aufgabe), Nr. 3 Teich im Johannistal / Waldschänke (ist bereits eine beauftragte Ersatzmaßnahme), Nr. 4 Teich am Klosterholz (bereits teilweise realisiert)

Die sich aus der Abwägung und der Aktualisierung ergebenden Änderungen sind geringfügig, so dass eine erneute Auslegung nicht erforderlich war.

Mit der Erarbeitung einer bauleitplanerischen Handlungsgrundlage für den Zeitraum bis 2030 wurden während der Aufstellung des FNPs auch die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung rückgekoppelt. Entsprechend dieser Leitlinien und auf der Grundlage der Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden die Optionen zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans einer kritischen Überprüfung unterzogen, etwa die Entwicklungsflächen für Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung.

Von den diversen untersuchten Planalternativen, die im Zuge des mehrjährigen Aufstellungsverfahrens teilweise auch wiederkehrend diskutiert wurden, entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans den städtebaulichen Planungszielen für die Eisenach am besten.

Der FNP wurde in der endgültigen Fassung einschließlich der Begründung dem Stadtrat als Feststellungsbeschluss vorgelegt. Die höhere Bauaufsichtsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) genehmigte den FNP unter Herausnahme der Gewerbefläche GE „Bleiweißmühle“ B 37 am 07.01.2016. Nach entsprechender Überarbeitung des FNPs erfolgte der Beitrittsbeschluss des Stadtrates am 04.10.2016. Mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach im März 2017 wirksam.

Eisenach, den 17.03.2017

gez. Katja Wolf

Oberbürgermeisterin