

# Stadt Eisenach

## Begründung Teil I

### der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“

Verfahrensstand:

## Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Nordhausen / Eisenach 20. Juli 2022

# Präambel

## zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“ der Stadt Eisenach

Verfahrensstand: Entwurf Juli 2022  
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**Auftraggeber:**

Wartburgstadt Eisenach  
Markt 2  
99817 Eisenach

**Ansprechpartnerin:**

Dipl.-Ing. Uta Stitz  
Sachbearbeiterin Bauleitplanung  
Stadtverwaltung Eisenach  
Fachdienst 51 Stadtentwicklung  
Fachgebiet 51.1 Stadtplanung  
PF 101462  
99804 Eisenach  
Tel.: (03691) 670 514  
email: uta.stitz@eisenach.de

**Auftragnehmer  
Teil I städtebauliche Leistungen:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: (03631) 990919  
email: info@meiplan.de  
web: www.meiplan.de

**Ansprechpartnerin:**

Dipl.-Ing. Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Auftragnehmer  
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**

Planungsbüro Dr. Weise  
Kräuterstraße 4  
99974 Mühlhausen  
Tel.: 03601 / 799 292-0  
email: info@pltweise.de  
web: www.pltweise.de

**Ansprechpartnerin:**

Frau Silvia Leise  
Diplom Landschaftsökologin

Eisenach, 20.Juli 2022

**Begründung –Teil I**  
gemäß § 9 (8) BauGB

**zur 2. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“**  
**der Stadt Eisenach**

Verfahrensstand: Entwurf  
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeine Angaben zur Stadt Eisenach .....	2
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Planungsaufgabe .....	2
3.	Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	5
4.	Auftrag und Ausarbeitung .....	6
5.	Begriffsdefinitionen.....	6
6.	Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes.....	6
7.	Inhalt der Planunterlagen.....	7
8.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur.....	7
9.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	8
9.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	8
9.2.	Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzgebiete .....	8
9.3.	Bodenschutz, Altlasten .....	9
9.4.	Denkmalschutz .....	11
9.5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	12
9.6.	Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach.....	15
9.7.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Eisenach.....	16
9.8.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	17
10.	Wahl des Planinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB .....	17
11.	Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB .....	19
12.	Belange des Immissionsschutzes.....	21
13.	Belange des Artenschutzes .....	22
14.	Auswirkungen des Planvorhabens auf den Verkehr .....	23
15.	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen .....	25
15.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	25
15.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	25
15.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	29
15.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB).....	30
15.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	30
15.6.	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).....	30
15.7.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB) .....	31
15.8.	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 1 (4) BauNVO).....	31
15.9.	Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB .....	32
15.10.	Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB- Örtliche Bauvorschriften.....	32
16.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	33
17.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	33
18.	Vermerke (§ 9 (6a) BauGB).....	33
19.	Hinweise zum Planvollzug .....	33
20.	Erschließung .....	33
20.1.	Verkehrliche Erschließung.....	33
20.2.	Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung .....	34
20.3.	Trink- und Löschwasserversorgung.....	34
20.4.	Gas- und Elektroenergieversorgung.....	34
21.	Übersicht über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	34
22.	Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB.....	34
23.	Planverfasser .....	35

## 1. Allgemeine Angaben zur Stadt Eisenach

### Lage im Raum

Das Stadtgebiet der Stadt Eisenach liegt im Westen des Freistaates Thüringen, am Nordrand des Thüringer Waldes. Durch das Stadtgebiet verläuft der Flusslauf der Hörsel.

Neben der Kernstadt besitzt die Stadt Eisenach 9 Ortsteile (Stedtfeld, Neuenhof-Hörschel, Wartha-Göringen, Stregda, Madelungen, Neukirchen, Berteroda, Hötzelsroda und Stockhausen).

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Im Norden die Verwaltungsgemeinschaft Hainich Werratal,
- im Nordwesten die Gemeinde Herleshausen (Hessen),
- im Südwesten die Gemeinde Gerstungen,
- im Südosten die Gemeinde Wutha – Farnroda,
- im Osten die Gemeinde Hörselberg- Hainich.

Die Stadt Eisenach ist sehr gut an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz angebunden (A 4, B19, B 84, B 88, diverse Landesstraßen, Kernnetzstrecke der Thüringer Bahn (Halle Bebra), der Werabahn (Eisenach- Meiningen- Eisfeld) sowie Züge des Fernverkehrs).

### Einwohner und Flächenausdehnung

In der Stadt Eisenach lebten mit Stand 31. Dezember 2021, 41.806 Einwohner (Quelle: [www.tls.thueringen.de](http://www.tls.thueringen.de)). Die Gemarkungsflächen der Stadt Eisenach besitzen eine Flächenausdehnung von insgesamt ca. 10.471 ha.

(Quelle: © Thüringer Landesamt für Statistik, Europaplatz 3, 99091 Erfurt – Postfach 90 01 63, 99104 Erfurt)

### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Eisenach ist kreisangehörige Stadt im Wartburgkreis (Kreisstadt Bad Salzungen), im Westen von Thüringen. Ihr ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Thüringen (LEP 2025) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet worden.

## 2. Allgemeine Vorbemerkungen zur Planungsaufgabe

Das Gelände des ehemaligen Automobilwerkes Eisenach befindet sich im Norden des Stadtkerns, nördlich der Bahnlinie und südlich des Flusslaufs der Hörsel. Zuletzt wurde hier bis 1991 der Pkw „Wartburg“ hergestellt.

„Der VEB Automobilwerk Eisenach (kurz AWE) war ein Automobilhersteller im thüringischen Eisenach. Das 1896 als Fahrzeugfabrik Eisenach gegründete Werk wurde 1928 von den Bayerischen Motoren Werken AG übernommen und nach dem Zweiten Weltkrieg verstaatlicht. 1953 erhielt das Werk den endgültigen Namen VEB Automobilwerk Eisenach und produzierte ab 1955 den Wartburg. 1991 wurde das Unternehmen von der Treuhandanstalt geschlossen. Gleichzeitig eröffnete Opel ein Werk in Eisenach, das die Tradition der Autoindustrie in der Stadt fortführt.“

Seite „Automobilwerk Eisenach“. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 28. Februar 2018, 20:37 UTC. URL: [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Automobilwerk\\_Eisenach&oldid=174490709](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Automobilwerk_Eisenach&oldid=174490709) (Abgerufen: 15. Mai 2018, 12:35 UTC)

Der Industriestandort des AWE-Werkes unterlag nach der Nutzungsaufgabe in den 1990er Jahren umfassenden Abrissmaßnahmen. Aus diesen Entwicklungen erwuchs der dringende Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung des Geländes, inklusiver dem Neubau eines Straßennetzes zur verkehrlichen Erschließung.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen Nachnutzung wurde für das gesamte Werksgelände der Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach- Stammwerk“ aufgestellt, welcher mit Bekanntmachung am 27.05.2006 in Kraft gesetzt wurde. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes entwickelten sich bisher auf dem Gelände Gewerbebetriebe und Unternehmen des Einzelhandels, der Standort des Bildungszentrums der Stiftung Bildung und Handwerk sowie ein Wohngebiet im östlichen Teil des Geltungsbereiches. Teile des Geländes sind bis heute ohne Nutzung.

Von den Abrisstätigkeiten verschont blieb lediglich das Gebäudeensemble der ehemaligen Werksgebäude O1 (Industriehalle), O2 (heute das Gebäude des Museums Automobile Eisenach) sowie O5 (Vereinsgebäude).

Dieses Gebäudeensemble mit seinen industriell geprägten, denkmalgeschützten Gebäuden stellt insgesamt ein Zeugnis der Stadtgeschichte dar und besitzt einen stadtbildprägenden Charakter. Aus diesem Grund liegt es im städtebaulichen Interesse der Stadt Eisenach, diese Gebäude zu erhalten und einer langfristigen und städtebaulich verträglichen Nutzung im Gesamtzusammenhang zuzuführen.

Die in Rede stehende 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach-Stammwerk“ überplant die Flächen des noch vorhandenen Werksgebäudes O1 sowie des Vereinsgebäudes O5 und damit nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Auch dieser Bereich des Werksgeländes war ursprünglich fast vollständig überbaut. Die Bebauung reichte bis an den Uferbereich der Hörsel. Teile des Gebäudebestandes wurden abgerissen.

Auch nachdem die Gesamtheit der, im Geltungsbereich der 2. Änderung befindlichen Grundstücke, nach dem Abschluss der Liquidation des AWE-Werkes durch die Bundesrepublik Deutschland, an einen Investor verkauft worden waren, schritt der Verfall des Gebäudebestandes O1 sowie der Freiflächen weiter fort.

Der Investor beabsichtigte den Bau eines großflächigen Möbelhauses, für den mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden waren. Die Realisierung des geplanten Projektes „Möbelhaus“ durch den Investor wurde jedoch im Jahr 2016 aufgegeben.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach GmbH als Tochterunternehmen der Stadt konnte die Grundstücke mit dem Ziel erwerben, den völligen baulichen Zerfall des denkmalgeschützten Gebäudebestandes zu stoppen. Damit ist es nunmehr der Stadt in Eigenverantwortung möglich, die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 formulierte städtebauliche Zielstellung der Wiederbelebung des Areals, schrittweise zu verwirklichen.

Das im nordöstlichen Bereich des ehemaligen Werksgeländes befindliche Werksgebäude O1 steht seit der Schließung 1991 leer. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Eine denkmalgerechte Sanierung erscheint nur vor dem Hintergrund einer langfristigen Nutzung realisierbar. Die ursprüngliche Zielausrichtung der Nutzung als Sondergebiet für Möbelhandel wurde aufgegeben.

Die Stadt Eisenach plant deshalb, in diesem Gebäude eine multifunktionale Sporthalle zur Nutzung als Trainings- und Wettkampfstätte des THSV Eisenach, für den Schul- und Wettkampf- und Vereinssport sowie für größere kulturelle Veranstaltungen unterzubringen.

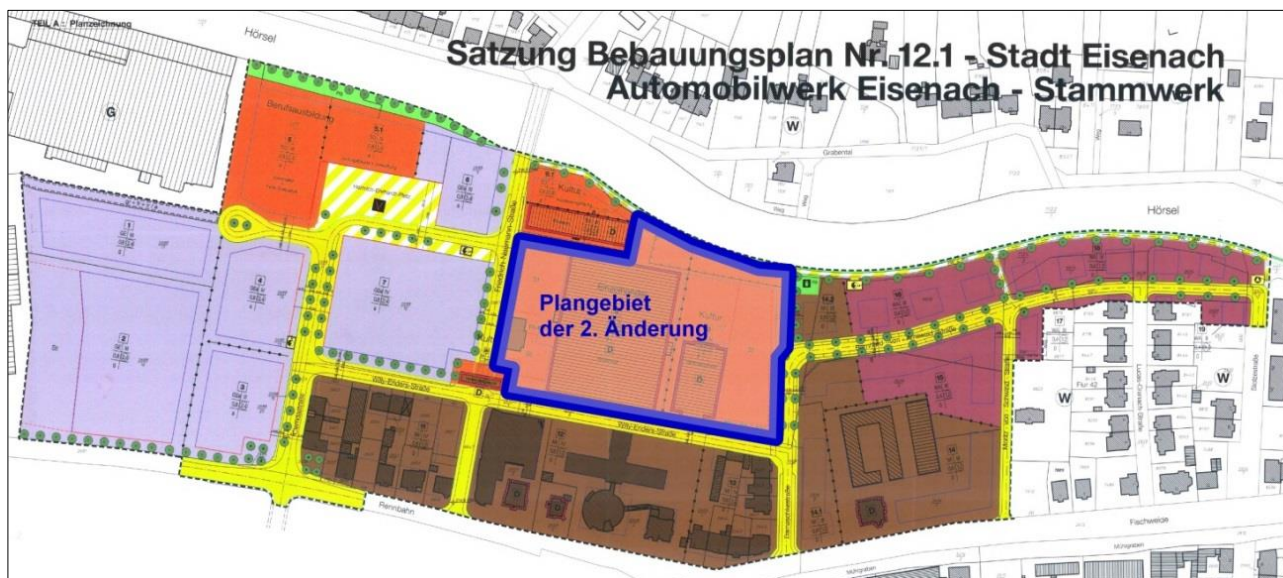
Unter Bezug auf die Spiel- und Sportstättenleitplanung der Stadt Eisenach 2018 (casparius-Architekten& Ingenieure, Michaelisstraße 46,99084 Erfurt) ist zu resümieren, dass ein Defizit an gedeckten Sportflächen im Stadtgebiet besteht, das durch die Realisierung der Sport- und Veranstaltungshalle im O1 maßgeblich behoben werden könnte.

Das Gebäude eignet sich aufgrund seiner Größe und Kubatur hervorragend für diese Nachnutzung. Außerdem besteht seit Jahren ein Bedarf in der Stadt für eine angemessene Handballhalle die dem THSV Eisenach ermöglicht optimale Trainingsvoraussetzungen vorzufinden, die Kinder- und Jugendarbeit zu intensivieren, weiterhin am hochklassischen Spielbetrieb teilzunehmen und damit den Handballsport der Region zu stärken. Derzeit spielt der Verein in der 2. Bundesliga. Die Halle wäre multifunktional gleichfalls für den Schul-, Vereinssport oder für größere Veranstaltungen oder Konzerte nutzbar. Ein entsprechender Veranstaltungsort für Großveranstaltungen ist in Eisenach bisher nicht vorhanden.

Zusätzlich dazu wird angestrebt ergänzende Nutzungen, wie z.B. kleine gastronomische Einrichtungen, Handels- und Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen anzusiedeln.

Aufgrund der Bedeutung des Projektes für die Stadt Eisenach und die Region soll die denkmalgerechte Sanierung des Werksgebäudes sowie der geplante Umbau zur Sport-, Wettkampf- und Veranstaltungshalle durch die Bereitstellung von Fördermitteln durch den Bund sowie das Land Thüringen unterstützt werden.

Diese baulichen Nutzungen des Gebäudes sind mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 nicht vereinbar, der für den Bereich des Werksgebäudes O1 ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt. Aus diesem Grund wurde das Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1. für den betroffenen Teilbereich eingeleitet.



Lage des Plangebietes der 2. Änderung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes

Nördlich des Werksgebäudes O1 befindet sich bereits das Automobilmuseum „Automobile Welt Eisenach“ der AWE-Stiftung in einem sanierten ehemaligen Betriebsgebäude mit Ausstellungen zu 118 Jahren Eisener Automobilbaugeschichte. Östlich wird das Gebäude der ehemaligen Werkskantine als Vereinshaus des Vereins Automobilbau-Museum Eisenach e.V. genutzt. Die hier vorhandene Nutzung soll im Bestand, als Anlage für kulturelle Zwecke, durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes gesichert und erhalten bleiben.

Ebenfalls nördlich des Standortes, außerhalb des Geltungsbereiches, fließt die Hörsel. Hier führte das Land Thüringen das Planfeststellungsverfahren für eine erforderliche Hochwasserschutzmaßnahme entlang der Hörsel durch. Das Verfahren ist inzwischen abgeschlossen.

Im Rahmen dieser baulichen Schutzmaßnahmen ist, neben baulichen Anlagen zum Hochwasserschutz des Stadtgebietes (hier: Errichtung einer Hochwasserschutzmauer zum Schutz des ehemaligen AWE-Geländes), der Ausbau und die Gestaltung eines fußläufigen Zugangs vom Plangebiet zur Hörsel geplant. Zwischen der Stadtverwaltung Eisenach und dem für Planung und Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen zuständigen Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz besteht hierzu ein ständiger Kontakt.



Werksgebäude O1, Straßenansicht Friedrich-Naumann-Straße



Werksgelände O1, mit Vereinsgebäude im Vordergrund



Nördlicher Abschluss des Geländes, Fußweg entlang der Hörssel

### 3. Erfordernis der Planaufstellung, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst einen Teilbereich im Norden des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“. Dieser setzt für diesen Teilbereich:

- Baufeld 9 (Werksgelände O1) – Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 (3) BauNVO mit dem Sortiment Möbelhaus sowie
- Baufeld 10 (ehemalige AWE-Kantine) - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO zur Betreibung als Vereinsgebäude fest.

Diese angestrebte Nachnutzung des Werksgeländes O1 konnte bisher, aufgrund fehlenden Interesses von Möbelhändlern, nicht umgesetzt werden. Der Verfall des Gebäudes schreitet mit der fortlaufenden Zeit des Leerstandes weiter fort.

Aus diesem Grund plant die Stadt Eisenach nunmehr aktiv, zur langfristigen Erhaltung und Nachnutzung des Werksgeländes, in das Gebäude eine dringend benötigte multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle zu integrieren sowie ergänzend Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzuordnen.

Ziel ist es, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Plangebiet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Sollte die Stadt nicht in der Lage sein, die geplante Sport- und Veranstaltungsstätte im Werksgelände O1 umzusetzen, sollen die planungsrechtlichen Vorgaben der 2. Änderung ein alternatives breites Nutzungsspektrum ermöglichen und damit die Chancen zur Sanierung und zur Nachnutzung des Gebäudes ggf. auch durch andere Nutzer befördern.

Dazu ist die Änderung des Ursprungsbebauungsplans, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, für das Plangebiet der 2. Änderung erforderlich. Geplant ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO für die Baufelder 9 und 10.

Die 2. Änderung erfolgt auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach-Stammwerk“. Alle Festsetzungen der Änderung beziehen sich nur auf den Änderungsbereich (Geltungsbereich der 2. Änderung). Alle nicht geänderten Flächen des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes bleiben unberührt und gelten fort.

Die Stadt Eisenach hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Änderung des Bebauungsplanes für den in Rede stehenden Teilbereich beurteilt und sieht auf Grund nachfolgend dargelegter städtebaulicher Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planänderung:

- zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung des Werksgeländes und des Plangebietes für gewerbliche, sportliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- zur Erhaltung und Sanierung denkmalgeschützter Gebäude, welche aufgrund ihrer industriellen Architektur und Geschichte eine Prägung für das Stadtbild besitzen und als Ensemble erhalten werden sollen,
- zur Revitalisierung des Standortes unter effektiver Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen,
- zur Erfassung möglicher Nutzungskonflikte vorhandener sowie angrenzender Nutzungen und zur planerischen Bewältigung durch entsprechende Festsetzungen,

- zur Integration der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Rahmen der Hochwasserschutzplanung des Freistaates Thüringen für den Flusslauf Hörsel.

Ziel ist es, nutzungsverträgliche, möglichst konfliktfreie und somit investitionssichere, städtebauliche Rahmenbedingungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

#### 4. Auftrag und Ausarbeitung

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wurde das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen beauftragt.

#### 5. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12.1 „AWE – Stammwerk“ der Stadt Eisenach wird im Folgenden als „Bauleitplan“ bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Eisenach als „Entwurf“ zu verstehen. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“ der Stadt Eisenach wird im Folgenden als „Plangebiet“ bezeichnet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.12.1 „AWE – Stammwerk“ der Stadt Eisenach aus dem Jahr 2006 wird im Folgenden als „Ursprungsbebauungsplan“ bezeichnet,

#### 6. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Grundfläche von ca. 18.170 m<sup>2</sup> und umfasst die Fläche des Flurstücks 2678/14 der Flur 43 Gemarkung Eisenach. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände mit einer Höhenlage von ca. 215 m ü NN.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach grenzt

- im Norden an das Gelände des Automobilmuseums „Automobile Welt Eisenach“ sowie den öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Flusslaufes der Hörsel,
- im Osten an die Wohnbebauung bzw. den Straßenverlauf der kommunalen Straße Bernhard-von-Arnswald-Straße und der Damaschkestraße,
- im Süden an die Willi-Enders-Straße mit einer gemischten baulichen Nutzung der Grundstücke (Gewerbe und Wohnen- Festsetzung als Mischgebiet im Ursprungsbebauungsplan),
- im Westen an die Friedrich-Naumann-Straße mit weiter westlich angrenzend noch unbebauten Flächen, welche im Ursprungsbebauungsplan für eine bauliche Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurden.

Auf den Flächen des Plangebietes befinden sich das ehemalige Werksgebäude O1 sowie das Gebäude der ehemaligen Werkskantine des Automobilwerkes Eisenach. Diese Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das Werksgebäude O1 steht seit nunmehr 26 Jahren leer und befindet sich in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Die ehemalige Kantine wird als Vereinsgebäude durch den Verein Automobilbau Museum Eisenach e.V. genutzt.

Ein Teil der Freiflächen des Geltungsbereiches ist wasserdurchlässig befestigt. Der überwiegende Teil stellt Grünflächen mit einem vereinzelt Gehölzbestand dar.

Die Freiflächen entstanden teilweise infolge des Abrisses vorhandener Gebäudesubstanz (westlich: entlang der Friedrich - Naumann- Straße, südlich/ östlich und nördlich: entlang der Willi- Enders- Straße, der Bernhard- von- Arnswald- Straße sowie parallel zur Hörsel -in Verlängerung der Außenwand des Gebäudes O1).

An der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 Laubbäume (Baumhasel) als Reihenpflanzung gepflanzt.





Luftbild zur Lage des Plangebietes

Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen ([www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient](http://www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient))

## 7. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“ der Stadt Eisenach bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil A – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil B – Planzeichenerklärung
  - Teil C – Textliche Festsetzungen
  - Teil D – Hinweise
  - Teil E – Verfahrensvermerke (erst Bestandteil des Rechtsplanes)
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB mit Anlagen
- der Begründung Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag.

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der amtlichen Katasterkarte im Originalmaßstab 1: 500 verwendet, der in Genauigkeit und Vollständigkeit des Zustandes des Plangebietes in einem für den Planinhalt zurzeit ausreichendem Grade erkennen lässt. Der Maßstab wurde so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit zurzeit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## 8. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

### Gesetzliche Vorgaben:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021

- Planzeichenverordnung 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-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- 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)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. S. 87)

#### **Planungsvorgaben der Raumordnung:**

- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPIV TH 2004) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014, S. 205)
- 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)

#### **Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:**

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach 2017

## **9. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen**

### **9.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung besteht der rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“. Dieser bildet derzeit die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlage für Beurteilungen künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen im Plangebiet der 2. Änderung gem. § 30 BauGB bilden, nach Abschluss des Planverfahrens, die Festsetzungen dieser 2. Änderung.

### **9.2. Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hörsel nach § 76 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Die vorläufige Sicherung erfolgte am 01.02.2013 und wurde im Thüringer Staatsanzeiger am 06.05.2013 veröffentlicht (StAnz. Nr. 18/2013, S. 734).

Innerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78a sowie 78c des Wasserhaushaltsgesetzes. So ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Weiterhin untersagt ist nach § 78a WHG u.a. die Errichtung von Mauern, Wällen u. ä., das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche oder auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz entgegenstehen.

Die zuständige untere Wasserbehörde kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Ausnahme genehmigung von diesen Verboten erteilen.

In Anwendung der wasserrechtlichen Gesetzlichkeiten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Dabei stellt 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans keine Ausweisung eines neuen Baugebietes dar. Die Fläche ist bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen und verfügt über einen bedeutenden Bestand an Hauptbaukörpern. Durch die Festsetzungen der 2. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht weiter erhöht. Aus diesem Grund geht die Stadt Eisenach davon aus, dass hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet durch die Festsetzungen der 2. Änderung keine neuen Konflikte ausgelöst oder bestehende verschärft werden.

Durch die Untere Wasserbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf der 2. Änderung keine das 2. Änderungsverfahren hinsichtlich seiner Fortsetzung einschränkende Anmerkungen vorgebracht. (Die Untere Wasserbehörde war bis 31.12.2021 administrativ der kreisfreien Stadt Eisenach zugeordnet.)

Zum Schutz des Stadtgebietes Eisenach im Bereich des Flusslaufes der Hörsel bereitet das Land Thüringen aktuell den Ausbau einer erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahme vor.

Mit Planfeststellungsbeschluss für den Hochwasserschutz Eisenach- Maßnahmenkomplex (MK) II, II. 1. Teilobjekt Altwasser Spicke und MK III an der Hörsel vom 28.02.2020 (bestandskräftig seit Mai 2020) wurden die Hochwasserschutzmaßnahmen verbindlich festgelegt. Das Plangebiet liegt im Bereich des Maßnahmenkomplexes III.

Die konkreten Ausführungsplanungen zur Hochwasserschutzmaßnahme liegen derzeit nicht vor. Aus diesem Grund wird im Entwurf nach Abstimmung mit dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (hier: Hochwasserschutzmaßnahme entlang der Hörsel) festgelegt. Geplant ist die Herstellung einer mit dem Hochwasserschutzbauwerk kombinierten fußläufigen Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Hörsel.

Von dieser Hochwasserschutzmaßnahme ist das Plangebiet der 2. Änderung im nördlichen Teil betroffen. Hier ist die Errichtung einer Hochwasserschutzmauer bzw. eines Deiches entlang des Flusslaufes geplant.

Bis zur Realisierung dieser Hochwasserschutzmaßnahme bleibt Hochwassergefahr für das Plangebiet jedoch bestehen und ist in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind durch die 2. Änderung nicht betroffen.

### 9.3. Bodenschutz, Altlasten

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird als Teil des Altstandortes (gem. § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG) mit der Kurzbezeichnung: „Automobilwerke Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8“ unter Thalís – Nr. 08286 geführt.

(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 Erschwernissen in der Bebaubarkeit der Grundstücke führen können.

Im Rahmen des Eigentumsübergangs 2016 wurden dazu, im Auftrag der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH, Rechercharbeiten zur Altlastenbeurteilung der Grundstücke Friedrich-Naumann-Straße (Gemarkung Eisenach, Flur 43, heutige Flurstücke 2688/24 und 2678I14); ehemaliges Automobilwerk Eisenach, durch das e.t.a Sachverständigenbüro Reyer aus Erfurt durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Aktenrecherche wurde ein 2- seitiger Bericht vom 28.10.2016 vorgelegt, der eine Altlastenbewertung anhand vorhandener Untersuchungsberichte und Gutachten vornimmt.

Die Sichtung und gutachterliche Wertung wurde anhand folgender bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, Stadtverwaltung Eisenach, archivierter Unterlagen vorgenommen:

- Abschlussbericht über die durchgeführten Sanierungsarbeiten auf dem Stammwerkgelände der AWE GmbH i. L. in Eisenach vom 30. Juni 2005, erstellt durch TCE Techno Cons Eisenach,
- Ergebnisse des Grundwassermonitorings auf dem Gelände AWE- Stammwerk in Eisenach vom 24. August 2001; angefertigt durch das Institut Fresenius GmbH Espenheim;
- Kopie des Ausdrucks aus THALIS;
- Kopie des Bescheides des Staatlichen Umweltamtes Suhl vom 08.07.1997- Sanierung auf Teilflächen laut Anlage 1 der ökologischen Altlast „Stammwerk des Automobilwerkes Eisenach“,
- Kopie: Kurzbericht des Institut Fresenius GmbH, Espenhain, zur Darstellung der aus altlastenfachlicher Sicht notwendigen Sanierungsmaßnahmen im Bauwerk O1 im ehemaligen Automobilwerk Eisenach,
- Kopie des Umweltberichtes zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“, Stand 01.06.2014.

Nach Sichtung der vorgenannten Unterlagen wird resümiert, dass die im Rahmen durchgeführter Sanierungsarbeiten im Bereich Boden vorgenommenen Maßnahmen sich nur auf eine industrielle/ gewerbliche Nachnutzung beziehen.

Sollten sensiblere Nutzungen (als die gewerbliche Nutzung) beabsichtigt sein, muss eine neuerliche Bewertung vorgenommen werden, die ggf. an weitere Maßnahmen der Gefahrenbeseitigung gebunden ist.

Mit der partiell durchgeführten Sanierung des Bodens im Jahr 2001, nach Abriss einzelner Gebäude im nördlichen, nordöstlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches, wurde ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten (partieller Bodenaustausch) wurde ein überwiegender Rückgang der Schadstoffkonzentration im Grundwasser festgestellt. Es wird jedoch die Aussage getroffen, dass aufgrund der Gehalte im Grundwasser nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ein Grundwassermonitoring durchgeführt werden müsste. Ergänzend hierzu erscheint der Verweis auf den Umstand, dass 2001 eine deutliche Überschreitung der Eingriffswerte im Grundwasser aufgrund verbliebener Restkontamination im Boden festgestellt worden war.

Mit der beabsichtigten Nachnutzung des Areals und des darauf befindlichen Gebäudebestands werden deutlich höhere Anforderungen hinsichtlich der tolerierbaren Schadstoffkonzentrationen angelegt.

Der Bericht kommt zum Schluss, dass es sich bei dem Gelände um eine Altlast handelt.

Es wird empfohlen, Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers vorzunehmen.

Quelle: Recherchearbeiten zur Altlastenbeurteilung der Grundstücke Friedrich-Naumann-Straße (Gemarkung Eisenach, Flur 43, heutige Flurstücke 2688/24 und 2678/14); ehemaliges Automobilwerk Eisenach; Bericht vom 28.10.2016 erstellt durch e.t.a Sachverständigenbüro Reyer, Haarbergstraße 37, 99097 Erfurt;

Es stand außer Zweifel, dass im Hinblick auf die, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Festsetzungen, die Altlastenthematik neu abgeklärt werden muss, um jegliche diesbezügliche Schäden für die Nutzer auszuschließen.

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde mit Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz vom 10.04.2019 durch die zuständige Obere Bodenschutzbehörde die Durchführung von Untersuchungen zur nutzungsbezogenen Gefährdungsabschätzung gefordert. Es wurde in der Stellungnahme der Leistungsumfang inhaltlich vorgegeben, ebenso die weitere Verfahrensweise bzgl. Abstimmung der Ausschreibungstexte und darauf hingewiesen, dass für die Beauftragung ein mit der Altlastenbearbeitung vertrautes, erfahrenes Ingenieurbüro zu wählen sei. Neben den Wirkpfaden Boden- Mensch und Boden- Grundwasser sollte auch die Gebäudesubstanz des Bestandsgebäudes (ehemalige Industriehalle O1) Gegenstand einer Betrachtung sein.

Die Analyseergebnisse und deren Auswertung waren der Oberen Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Nach Vorlage der Gefährdungsabschätzung sollten das Ergebnis geprüft und ggf. weitere Maßnahmen durch die Obere Bodenschutzbehörde festgelegt werden. An die Stadt Eisenach sollte eine Stellungnahme bzw. Anordnung im Rahmen der Bearbeitung des B- Planverfahrens zur 2. Änderung ergehen.

In Abstimmung zwischen der Stadt Eisenach, der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH, der Unteren und der Oberen Bodenschutzbehörde erfolgte 2021 die Beauftragung der Gefährdungsabschätzung. Diese wurde von der ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH aus Erfurt erarbeitet. Das Gutachten mit Stand 24.09.2021 wurde der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis zur Stellungnahme vorgelegt.

Mit dem Wechsel in den administrativen Zuständigkeiten (von der Oberen zur Unteren Bodenschutzbehörde) aufgrund der Thüringer Gebietsreform zum Jahreswechsel 2021/ 2022 ging die Zuständigkeit für die Prüfung der Gefährdungsabschätzung und die Abgabe einer Stellungnahme zum weiteren Verfahren an die Untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Wartburgkreis) über.

Im Ergebnis der

„Fachlichen Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 19.01.2022 Aktenzeichen: 25.1/105/90/30/22 in der Fassung der 1. Änderung vom 18.02.2022 zur Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse zur Erarbeitung eines förmlichen Entwurfes für das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach“

wird unter dem Punkt

„Behördliche Bewertung des vorgelegten Gutachtens [4] für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ sowie Aussagen zu [6] Kapitel 5“

folgendes ausgeführt:

„Der gutachterlichen Einschätzung, dass im Ergebnis der Altlastenerkundung keine Ausschlussgründe für die geplanten Nachnutzungen vorliegen, folgt die untere Bodenschutzbehörde, weil diese plausibel ist.

Die derzeitige bauliche Situation, auch der Außenanlagen um die bestehenden und zu erhaltenden Gebäude O1 und O5, wird in den nächsten Jahren verbessert werden. Darüber hinaus wird auch der negativ stofflich beeinflusste Wirkungspfad Boden-Sickerwasser-Grundwasser (im vorgenommenen Schütteleluat leicht eluierbare PAK) am Standort, durch zusätzliche versiegelte Flächen verbessert werden und ist entsprechend als nicht relevant für das Bauleitplanverfahren anzusehen.

Sollten für Teile des Geltungsbereichs der 2. Änderung zukünftig sensiblere Nutzungen angestrebt werden (Kinderspielflächen, dauerhafte Wohnnutzung), welche nicht Bestandteil dieses 2. Änderungsverfahrens sind, ist die gesamte Situation nochmals bodenschutzrechtlich zu bewerten. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der beschlossenen aber noch nicht in Kraft getretenen neuen BBodSchV ab dem 01.08.2023.

Es besteht nach behördlicher Bewertung der Untersuchung [4] und Aussagen zu Untersuchung [6], Kapitel 5 kein Erfordernis weitergehender Untersuchungen des Bodens in-situ oder des Grundwassers am Standort. Der zukünftig anfallende Aushub ist nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu behandeln und nach Aushub weiter zu untersuchen.

Das gutachterlich vorgeschlagene baubegleitende Grundwassermonitoring für das Flurstück 2768/14 wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde als nicht erforderlich erachtet, weil sich die ermittelten Schadstoffgehalte im Grundwasser bei der Stichtagsmessung um den jeweiligen Geringfügigkeitsschwellenwert bewegen und mit den Baumaßnahmen keine Mobilisation von Schadstoffen zu erwarten ist. Sollten sich an anderer Stelle (z.B. anderes Flurstück) neue bodenschutzrechtlich relevanten Erkenntnisse im Zuge der Überwachung der Altlast „AWE-Stammwerk“ ergeben, welche weiterführende Grundwasseruntersuchungen auch auf dem Flurstück 2768/14 notwendig machen könnten, ist dies mit den vorhandenen Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen und unabhängig von der Bauleitplanung möglich. Hierfür ist es nicht erforderlich Flächen von einer Nutzung auszuschließen.“

Im aktuellen Planverfahren werden die Flächen des Geltungsbereiches weiterhin als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind als Bestandteil des Altstandortes THALIS - NR. 08286 "Automobilwerk Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8" gekennzeichnet (gem. § 9 (5) BauGB. Zusätzlich dazu wurden ergänzende Hinweise zu Belangen des Bodenschutzes / Altlastverdachtsflächen in den Teil 4 auf die Planzeichnung aufgenommen.

Die Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG zur Nachnutzung einer Teilfläche des ehemaligen AWE-Geländes in Eisenach der ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH aus Erfurt sowie die vorliegende Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 19.01.2022, Aktenzeichen: 25.1/105/90/30/ in der Fassung der 1. Änderung vom 18.02.2022., werden als Bestandteil des Abwägungsmaterials zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB mit öffentlich ausgelegt. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht im Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

#### 9.4. Denkmalschutz

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 Werkskantine, derzeit Vereinsgebäude des Vereins Automobilbau-Museum Eisenach e.V..

Die Ausweisung als Einzeldenkmale wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 2. Änderung übernommen und ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wird im weiteren Planverfahren beteiligt.

## 9.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen.

Im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Südwestthüringen (RP-SWT 2012) relevant.

### Landesentwicklungsprogramm 2025

Im raumplanerischen Grundsatz 1.1.2 G zählt Eisenach zu den Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen.

Auszug:

**1.1.2 G** 1In den **Räumen mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen** soll der Verbesserung der Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung bei konkurrierenden Raumfunktionen oder -nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. 2Hierzu soll die Anbindung an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme gesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. 3Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang ermöglicht werden.

[...]

- Der Raum „**westliches Thüringen**“ soll unter Ausnutzung der lagebedingten Potenziale weiter gefestigt werden. [...].

In der Begründung zum raumordnerischen Grundsatz heißt es weiter:

„Die Raumstrukturgruppe „Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen“ ist gekennzeichnet durch demografische und wirtschaftliche Stabilität in zentraler Lage in Thüringen, der Nähe zu leistungsfähigen Oberzentren in benachbarten Ländern (Hildburghausen, Sonneberg, Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis) oder auch in oberzentrenferner Lage (Bad Salzungen, Eisenach, Nordhausen). Die Räume übernehmen neben wichtigen endogenen Entwicklungs- und Stabilisierungsaufgaben auch Entwicklungsfunktionen für das ganze Land [...].“

Im raumordnerischen Ziel 2.2.7 Z wird die kreisfreie Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen.

Auszug:

**2.2.7 Z Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** sind die Städte Altenburg, Eisenach, Gotha, Mühlhausen/Thüringen, Nordhausen und Weimar sowie funktionsteilig Saalfeld/Rudolstadt/Bad Blankenburg und Suhl/Zella-Mehlis.

In der Begründung zum raumordnerischen Ziel heißt es weiter:

„Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen/Verwaltung, Verkehr, Kultur, teilweise auch für Wissenschaft. Die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nehmen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahr, ohne allerdings den vollständigen Funktionsumfang und die Einwohnerzahl eines Oberzentrums zu erreichen. Sie unterscheiden sich als herausragende regionale Schwerpunkte hinsichtlich ihrer zentralörtlichen Funktionen und Einwohnerzahl deutlich von den übrigen Mittelzentren. Als leistungsfähige Zentren der Versorgung und des Arbeitsmarkts erfüllen diese Städte eine bedeutende Funktion zur Stärkung Thüringens und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung. Eisenach, Nordhausen, Saalfeld/Rudolstadt/Bad Blankenburg und Suhl/Zella-Mehlis tragen zur Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in von den Oberzentren entfernter gelegenen, ländlich geprägten Räumen bei (überregionale Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion). Insofern übernehmen die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eine überregionale Steuerungsfunktion und unterscheiden sich auch darin von den übrigen Mittelzentren. [...].“

Im raumordnerischen Grundsatz 4.2.1 wird Eisenach als Teil eines landesbedeutsamen Entwicklungskorridors beschrieben.

Auszug:

**4.2.1 G** In den landesbedeutsamen **Entwicklungskorridoren** soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind:

- A 4: Landesgrenze Hessen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen [...].

In der Begründung heißt es weiter:

„[...] Der Entwicklungskorridor entlang der A 4 zeichnet sich bereits seit Jahren durch eine hohe Dynamik bei Unternehmensansiedlungen aus. Er weist u. a. mit der leistungsfähigen Verkehrsverbindung A 4 sowie der Mitte-Deutschland-Verbindung, dem weitgehend parallel verlaufenden Hochspannungs- sowie Gasversorgungsnetz, bereits vorhandenen bzw. in Entwicklung befindlichen Gewerbe- und Industrie(groß)flächen und dem in der Thüringer Städtekette vorhandenen weitgehend stabilen Bevölkerungspotenzial (Eisenach bis Jena) bedeutende Faktoren für eine auch künftig hohe Attraktivität für Investoren auf. Für die wirtschaftliche Bedeutung spricht auch die im Thüringenvergleich hohe Erwerbstätigendichte. Der Entwicklungskorridor entlang der A 9 bietet durch die leistungsfähige Straßeninfrastruktur besondere Standortvorteile und ist insbesondere im Bereich um das Hermsdorfer Kreuz bereits gegenwärtig durch zahlreiche Industrie- und Gewerbeflächen geprägt. [...].“

**Die Stadt Eisenach geht davon aus, dass die Inhalte der 2. Änderung mit den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm vereinbar sind.**

### Regionalplan Südwestthüringen

Mit der Bekanntgabe der Genehmigung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011 sowie Nr. 31/2012 vom 30.07.2012 (Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie und Erste Änderung bezüglich der Ausweisung von Vorranggebieten Windenergie) ist der Regionalplan Südwestthüringen in der aktuellen Fassung in Kraft getreten.

Im raumordnerischen Grundsatz G 1-1 soll die Stadt Eisenach als landesbedeutsamer Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden.

Auszug:

**G 1-1** Die Stadt- und Umlandräume Eisenach, Suhl / Zella-Mehlis und Sonneberg sollen insbesondere durch die

- Verbesserung der Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten,
- Vertiefung der Verflechtungsbeziehungen,
- Funktionsoptimierung der sozialen Infrastruktur als landesbedeutsame Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden.

In der Begründung zum raumordnerischen Grundsatz heißt es weiter:

„Auf Grund ihrer Leistungsfähigkeit übernehmen die Städte Eisenach, Suhl / Zella-Mehlis und Sonneberg als Polarisationskerne Entwicklungsfunktionen für regionale Teilräume in der Planungsregion Südwestthüringen. Gleichzeitig verbindet sich damit auch die Anforderung, gemeinsam mit ihrem Umland als leistungsfähige Standorträume im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen zu können.

Mit Blick auf die Funktionalität der Städte Eisenach, Suhl / Zella-Mehlis und Sonneberg als höherstufige Zentrale Orte ist es notwendig, deren Siedlungs- und Versorgungskerne als primäre Netzknoten zu stärken, da sie in hoher räumlicher Konzentration herausragende Infrastruktur und qualitativ hochwertige Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vorhalten. [...].

Mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Siedlungs- und Versorgungskerne der Städte Eisenach, Suhl / Zella-Mehlis und Sonneberg zu erhalten und weiter zu verbessern, verbindet sich die Forderung nach Einschränkung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke als auch nach Effektivierung bestehender Siedlungsareale außerhalb dieser zentralörtlichen Strukturen. Gerade der ständig wachsende

Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche erfordert eine konsequentere Ausrichtung der räumlichen Planung hin zu einer Konzentration der Bautätigkeit. In verstärktem Maße sind auch standörtlich geeignete Brachflächen für Siedlungs- und Infrastrukturbedarf zu revitalisieren, um damit die räumliche Ausdehnung der Siedlungsfläche in das Umland der Städte zu begrenzen. [...].“

**Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ ist die Revitalisierung und Nachnutzung ehemaliger Werksgebäude des AWE- Stammwerkes zu sportlichen und kulturellen Zwecken. Die Flächen werden damit einer überwiegend öffentlichen und gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Stadt Eisenach wird mit dieser Planung ihrer raumordnerisch zugeordneten Funktion als landesbedeutsamer Leistungsträger gerecht.**

Der Stadt Eisenach wurde im Regionalplan (RP-SWT) die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zugeordnet.

Auszug:

**G 1-8** *Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen*

- *die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden,*
- *Standorte für die gewerblich-industrielle Entwicklung gesichert werden,*
- *infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden,*
- *im Rahmen der Stadtentwicklung Maßnahmen erfolgen, die zur Erhöhung der Raumwirksamkeit bzw. der überörtlichen Ausstrahlungseffekte der kulturhistorisch wertvollen Stätten im Sinne der Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus beitragen.*

**Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ ist die Revitalisierung und Nachnutzung ehemaliger Werksgebäude des AWE- Stammwerkes zu sportlichen und kulturellen Zwecken. Die Flächen werden damit einer überwiegend öffentlichen und gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Stadt Eisenach wird mit dieser Planung ihrer raumordnerisch zugeordneten Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gerecht.**

Im raumordnerischen Ziel Z 1-2 wird die Stadt Eisenach als Grundversorgungsbereich für die Stadt Eisenach sowie die Stadt Creuzburg und die Gemeinden Ettenhausen a.d. Suhl, Hörselberg-Hainich, Ifta, Krauthausen, Marksuhl, Wolfsburg-Unkeroda ausgewiesen.

Auszug:

- *Z 1-2 In den im Folgenden verbindlich vorgegebenen – zeichnerisch in der Karte 1-1 bestimmten – Grundversorgungsbereichen ist durch die zugeordneten Zentralen Orte höherer Stufe bzw. die Grundzentren die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf zu sichern.*

*Stadt Eisenach / Wartburgkreis*

- *Grundversorgungsbereich Eisenach (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) – Stadt Eisenach sowie die Stadt Creuzburg und die Gemeinden Ettenhausen a.d. Suhl, Hörselberg-Hainich, Ifta, Krauthausen, Marksuhl, Wolfsburg-Unkeroda*

Im raumordnerischen Grundsatz G3-35 sollen in den Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums zur Stärkung der überörtlichen Versorgungsfunktion ein Stadion sowie eine Großsport - / Mehrzweckhalle zur Verfügung stehen.

In der Begründung zum raumordnerischen Grundsatz heißt es weiter:

„[...]Die Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nehmen über die mittelzentralen Versorgungsfunktionen hinaus wichtige Aufgaben der höheren Bedarfsdeckung wahr. Als Ausstattungsmerkmale für o.g. Sportstätten gelten:

- *Großspielfeld mit wettkampfgerechter Größe (mind. 62 x 94 m) mit Zuschauer Einrichtung (ab 5.000 Plätze) und Umkleidemöglichkeit / Funktionsgebäude (= DIN 18035, Teil 1), 400 m-Rundlaufbahn mit sechs Bahnen, Hochsprung, Weitsprung, ... (=DIN 18035, Wettkampfanlage Typ B)*
- *mindestens Dreifachhalle (mindestens Größe VI) mit Zuschauerplätzen (ab 3.000 Plätze).*



Mit der Vorhaltung der genannten Spiel- und Sportanlagen (Kombination unterschiedlicher Sportanlagen) erfüllen die Städte Eisenach und Suhl / Zella-Mehlis eine bedeutende Funktion zur Stärkung des Ländlichen Raumes und zur Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in Südwestthüringen.“

**Die Stadt Eisenach geht davon aus, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ den raumordnerischen Vorgaben entspricht und sie mit der Planung ihrer Anpassungspflicht an die Ziele der Regionalplanung gerecht wird.**

#### 9.6. Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach

Die Stadt Eisenach verfügt seit 01.06.2017 über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eisenach darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan für den Bereich

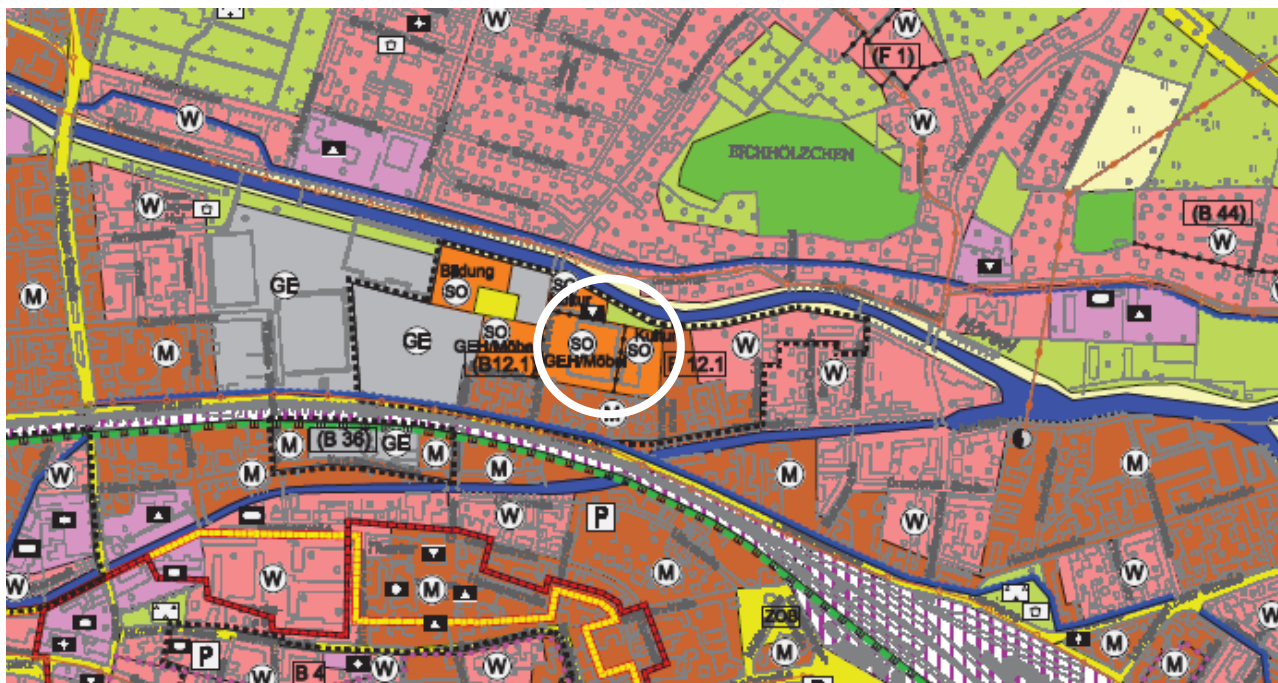
- Werksgebäude O1 – als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO mit dem Sortiment Möbelhaus sowie
- ehemalige AWE-Kantine – als Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

dargestellt worden.

Die Festsetzungen der in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ lassen sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln.

Aus diesem Grund führt die Stadt Eisenach im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird für das Plangebiet die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO dargestellt. Mit dieser Darstellung ist die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen der 2. Änderung gegeben.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach mit Kennzeichnung des Plangebietes

### 9.7. Verhältnis zu anderen, vorhandenen informellen oder formellen Planungen der Stadt Eisenach

Die Stadt Eisenach verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013, welches im Jahre 2022 fortgeschrieben wurde sowie über ein, im Jahre 2019 beschlossenes Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030), welches die inzwischen 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aus 2002 darstellt.

#### ISEK 2030, 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Eisenach:

Im ISEK 2030 wird das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12.1 „AWE -Stammwerk“ im Gesamtzusammenhang des Gründerzeitgebietes Oppenheimstraße „Gründer(zeit)quartier mit urbaner Mischung“ betrachtet. Im Stadtteilpass werden folgende Entwicklungsziele für das Gebiet beschrieben:

- I. Positive Entwicklung und Strukturwandel fortsetzen
- II. Revitalisierung von Brachflächen
- III. bessere Einbindung der Hörssel in den Stadtraum
- IV. Bessere Verknüpfung mit den umliegenden Stadtteilen
- V. Reduzierung der verkehrs- und Immissionsbelastung

Zum Plangebiet erfolgt weiterhin die Definition der Maßnahme: „Bau einer Wettkampf-, Vereins und Schulsporthalle“.

Diese Zielausrichtung stellt die Fortschreibung der Ziele der bisherigen Stadtentwicklungskonzepte für des gebiet dar.

Mit dem Inhalt und der Zielausrichtung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfüllt die Stadt Eisenach die Vorgaben aus dem aktuellen ISEK 2030.

#### Konzept zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eisenach (EHZK) 03/2022

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet der 2. Änderung handelt es sich gem. Zentrenkonzept um eine Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowie nicht um einen Nahversorgungsstandort.

Im Konzept wird u.a. folgender Leitsatz zur Steuerung des Einzelhandels in Eisenach formuliert:

*„Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden.*

*Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Darüber hinaus können sie grundsätzlich im gesamten zentralen Ort vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.*

*Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf bis zu 10% der Gesamtverkaufsfläche je betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.“ (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Eisenach 03/2022 von Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH)*

Dieser Vorgabe wird mit den Festsetzungen der 2. Änderung nur teilweise gefolgt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen sogenannten Sonderstandort. Im Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit einer, im Gewerbegebiet zulässigen Größe von max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zugelassen werden. Dabei wird das zulässige Sortiment ausschließlich auf das nicht zentrenrelevante Sortiment Fahrräder und Zubehör sowie Campingartikel eingeschränkt und folgt damit den Vorgaben des Zentrenkonzeptes.

Allerdings wird mit der 2. Änderung zusätzlich zugelassen, dass sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Sportartikel“ in einer Größe bis maximal 600m<sup>2</sup> Geschossfläche ansie-

deln. Dies widerspricht insofern den Vorgaben des Zentrenkonzeptes, kann aber städtebaulich begründet werden und verstößt aufgrund der geringen zu erwartenden Verkaufsfläche von max. 400m<sup>2</sup> nicht gegen landesplanerische Vorgaben.

Das konkret benannte Sortiment fügt sich in das geplante städtebauliche Gesamtkonzept des Plangebietes ein, welches eine Nutzung für Sport und Freizeit vorsieht und stellt eine Angebotserweiterung im Sinne dieser Zweckbestimmung dar. Aufgrund des direkten Bezuges zur geplanten Handballhalle sieht die Stadt für dieses zentrenrelevante Sortiment eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept als zulässig an. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass im Rahmen des Gesamtkonzeptes als Sport- und Veranstaltungszentrum die Möglichkeit besteht im Plangebiet Sport- und Fanartikel zu verkaufen.

Weitere zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

### 9.8. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Aus Sicht der Stadt Eisenach werden aufgrund der konkreten städtebaulichen Zielausrichtung und der Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“ die Belange benachbarter Gemeinden nicht negativ berührt.

### 10. Wahl des Planinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Eisenach sieht zur Erreichung der im Pkt.3 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches als geeignetes Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 16.05.2017 das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet (Beschluss- Nr. StR/0531/2017 vom 16.05.2017). Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich.

Ebenfalls am 16.05.2017 erfolgte durch Beschlussfassung des Stadtrates die Einstellung des Planverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ (Beschluss-Nr. StR/0531/2017). Die Verfahrenseinstellung wurde erforderlich, weil das Erreichen des Planungszieles, die Ausweisung eines Sondergebietes für Möbelhandel, aufgegeben wurde.

#### Beschluss über den städtebaulichen Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (StR/0691/2018)

Mit Beschluss vom 26.06.2018, Beschluss- Nr. StR/0691/2018 billigte der Stadtrat den Vorentwurf der 2. Änderung, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gleichzeitig mit der Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum städtebaulichen Entwurf. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 18.09.2018 durch Veröffentlichung in den Tageszeitungen Thüringer Allgemeine, Thüringische Landeszeitung/ Eisenacher Presse und auf der Homepage der Stadt.

Daraufhin erfolgte im Zeitraum vom 19.08.2018 bis 05.10.2018 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Dazu wurden die vollständigen Unterlagen des Vorentwurfes auf der Homepage der Stadt (<https://www.eisenach.de/service/bekanntmachungen>) veröffentlicht. Außerdem erfolgte die öffentliche Auslegung folgender Unterlagen der Stadt Eisenach, Amt für Stadtentwicklung, Karlsplatz 1:

- Bebauungsplan/ 2. Änderung: Planzeichnung (Stand: Vorentwurf Mai 2018)
- Bebauungsplan/ 2. Änderung: Begründung (Stand: Vorentwurf Mai 2018)
- Bebauungsplan/ 2. Änderung: Umweltbericht (Stand: Vorentwurf Mai 2018)
- Umweltbezogene Informationen:
- Faunauntersuchung (Fledermausvorkommen/ Vögel/ sonstige Arten) 10/ 2017 [identisch der Anlage 1 zur Begründung (Stand: Vorentwurf)/Bebauungsplan/ 2. Änderung]
- Altlastenthematik: Bericht (28.10.2016) über Recherchearbeiten zur Altlastenbeurteilung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 13.09.2018 wurden insgesamt 44 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden von der Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.10.2018 aufgefordert.

Es gingen 25 Stellungnahmen bei der Stadt Eisenach ein.

Folgende Themen wurden vorgebracht, die im Entwurf Berücksichtigung fanden bzw. zur Erarbeitung von Gutachten führten:

- Allgemeine Empfehlungen:
  - o Festsetzung der Baufelder als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung anstelle Gewerbegebiet → wird nicht gefolgt/ planerische Hoheit d. Stadt: ausdrücklich keine Festsetzung als Sondergebiet für Sportstätte, weil im Falle der Nichtrealisierung einer Sporthalle wiederum eine B- Plan- Änderung erforderlich würde. Breites Nutzungsspektrum geplant;
  - o Durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass zulässige Einzelhandelsbetriebe nicht die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.
  - o Zulässigkeit von Regenwassernutzung/ Solarenergienutzung/ Dach- und Fassadenbegrünung bei Gebäudesanierung nicht einschränken
- Hochwasserschutz: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Hörsel → wird im Verfahren Rechnung getragen durch weitere Beteiligung der Fachbehörden Festsetzung von Flächen für Maßnahme Hochwasserschutz / Hochwasserschutzmaßnahme der Hörsel wurde bereits planfestgestellt
- Immissionsschutz: Forderung zur Beauftragung eines Schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich der Auswirkungen der festgesetzten und geplanten baulichen Nutzungen → Gutachten wurde beauftragt
- Bodenschutz/Altlasten: Forderung/ Hinweise: Erstellung einer Gefährdungsabschätzung; Abstimmung mit Oberer Bodenschutzbehörde zu Inhalten; Prüfung der Ergebnisse durch Obere Bodenschutzbehörde → Gutachten wurde beauftragt/ Abstimmungen mit den zuständigen Bodenbehörden sind vor Erarbeitung des Planentwurfes erfolgt
- Löschwasserversorgung: Hinweis zur Sicherung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Plangebiet
- Erschließung: Versorgungskonzepte werden seitens der EVB Netze GmbH erarbeitet. Bitte um aktuellen Informationsstand des weiteren Planverfahrens, um Versorgungsvarianten rechtzeitig einzuplanen, Trinkwasserversorgung und Entwässerung seitens des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal ist gesichert. Anlagen der Telekom im Plangebiet vorhanden, werden im weiteren Planverfahren und bei der Umsetzung der Planung beachtet.
- Artenschutz: Prüfen der Festsetzung von Gründächern als Lebensraum für die blauflügelige Ödlandschrecke, CEF-Maßnahmen müssen vor geplanten Arbeiten der Gebäudesanierung (O1) umgesetzt werden. Quartierschaffende Maßnahmen sind während der Baumaßnahme umzusetzen.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurden zu den Inhalten der 2. Änderung folgende Fachgutachten erarbeitet, welche bei der Erarbeitung des vorliegenden Planentwurfes beachtet wurden und im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB als Teil der Auslegungsunterlagen mit ausgelegt werden:

- Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG der ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH, Erfurt, vom 24.09.2021,
- Schalltechnisches Gutachten (Nr. 21422) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.1 „AWE-Stammwerk“ in Eisenach des Akustikbüros Göttingen vom 28.03.2022,
- Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach“ der LK Argus Kassel GmbH vom Dezember 2021.

Durch die Nachbargemeinden wurden keine Bedenken oder Hinweise geäußert.

Die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten, der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden fanden bei der Entwurfserarbeitung Beachtung (Umweltbericht, Begründung, planungsrechtliche und textliche Festsetzungen).

Beschluss über den Entwurf und dessen Auslegung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (StR/...../2022)

Es ist vorgesehen, den vorliegenden Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht, durch den Stadtrat am ..... zu beschließen.

Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) wird anschließend durchgeführt.

Nach Durchführung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschrittes § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Stadt Eisenach am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen. Gemäß § 10 (2) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes anschließend durch die Stadt Eisenach ortsüblich bekannt zu machen. Der Bauleitplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bauleitplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan in Kraft.

#### 11. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans sind die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

Die für das Plangebiet bestehenden Maßgaben aus übergeordneten Planungen und gesetzlichen Vorgaben des Naturschutz- und Wasserrechtes, des Bodenschutzes (Altlasten) sowie des Denkmalschutzes wurden bereits in den Pkt. 9.2 bis 9.5 benannt.

Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Belange Immissionsschutz, Artenschutz und Verkehr werden in den folgenden Punkten 12 bis 14 beschrieben und bewertet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die Inhalte der 2. Änderung keine neuen und unlösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht oder verschärft werden, kann die Stadt Eisenach gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Die städtebauliche Zielausrichtung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“ steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Eisenach grundsätzlich nicht entgegen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

#### **Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
	Belang	positiv	neutral negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X	Übernahme der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan, Erarbeitung eines immissionsschutzrechtlichen Fachgutachtens
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,			nicht betroffen
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X		Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung (Umnutzung) einer multifunktionalen Sporthalle

Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,		X		Eine erhebliche Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche durch die eingeschränkte Festsetzung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	X			Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen Sanierung und langfristigen Nachnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden, die Auflagen und Bedingungen des Denkmalschutzes bleiben von der 2. Änderung unberührt
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				nicht betroffen
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				nicht betroffen
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				nicht betroffen
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen Sanierung und langfristigen Nachnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden, die Auflagen und Bedingungen des Denkmalschutzes bleiben von der 2. Änderung unberührt
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		Übernahme der immissionschutzrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan, Erarbeitung eines immissionschutzrechtlichen Fachgutachtens Abfall- und Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die zentralen Entsorgungssysteme
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		Die Nutzung erneuerbarer Energien in Verbindung mit den zulässigen baulichen Anlagen ist möglich, soweit denkmalrechtliche Belange gewahrt werden.
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				nicht betroffen
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				nicht betroffen
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		X		Bewertung erfolgt im Umweltbericht zum vorliegenden Bauleitplan
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				nicht betroffen

Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X		<i>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X	<i>Anpassung des FNP im Parallelverfahren</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X	<i>Die Lage des Plangebietes im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird auf der Planzeichnung vermerkt und wird durch die Planinhalte nicht weiter verschärft. Die bauliche Nutzung der Flächen ist derzeit schon nach den Maßgaben des B-Planes Nr. 12.1 möglich. Die Sicherung der planfestgestellten Hochwasserschutzmaßnahmen des Landes Thüringen (Maßnahmekomplex III) erfolgt durch Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft für die betroffenen Flächen im Geltungsbereich.</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X	<i>Kein zusätzlicher Flächenentzug, ausschließlich Nachnutzung bestehender Bausubstanz in einem bisher bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung</i>

## 12. Belange des Immissionsschutzes

Hinsichtlich der Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der, in der 2. Änderung festgesetzten Nutzungen, wurde seitens der Stadt Eisenach ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Das „Schalltechnische Gutachten (Nr. 21422) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.1 „AWE-Stammwerk“ in Eisenach“ des Akustikbüros Göttingen mit Stand 28.03.2022 lag bei der Erstellung des Planentwurfes vor und wird als Bestandteil des Abwägungsmaterials zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt.

Mit dem schalltechnischen Gutachten sollte geprüft werden, ob die mit dem 2. Änderungsverfahren geplanten Festsetzungen zu Nutzungsausweisungen (siehe Pkt. 15.2) im Rahmen der bestehenden Kontingentierung realisierbar sind oder ob die Emissionskontingentierung für weitere Baufelder im Geltungsbereich des Ursprungsplanes geändert werden muss.

Im Fokus stand die beabsichtigte Festsetzung von Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke mit allgemeiner Zulässigkeit. Gegenstand des Gutachtens ist u.a. der Nachweis, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) für ein Vorhaben (Anlage für sportliche und kulturelle Zwecke) unter Einhaltung bestimmter Rahmenbedingungen eingehalten werden können. Die Benennung von Rahmenbedingungen sind jedoch nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen, sondern sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden baulichen Nutzungen zu erwarten sind. Durch die Übernahme der im Ursprungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) wird der Immissionsschutz der Nachbarschaft ausreichend sichergestellt.

Mit der Übernahme der rechtskräftig festgesetzten FSP werden keine diesbezüglichen Änderungen/ Einschränkungen für die im Geltungsbereich des Ursprungsplan getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Inhaltlich beschäftigt sich das schalltechnische Gutachten desweiteren mit den Fragen des Verkehrslärms und möglicher Auswirkungen infolge von Mehrbelastung der vorhandenen Bebauung. (siehe hierzu Begründung Teil II/ Umweltbericht)

Maßnahmen zum passiven Lärmschutz aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche (verursacht durch die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bahnanlagen) sind nicht erforderlich.

Nähere Ausführungen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) getroffen und sind dem genannten Gutachten sowie zu entnehmen.

### 13. Belange des Artenschutzes

Nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Arten im Plangebiet wurde seitens der Stadt Eisenach vorsorglich eine Faunauntersuchung durch das Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen beauftragt. Diese Untersuchung wird dem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) in der Anlage beigelegt.

Im Plangebiet ist das Vorkommen verschiedener Fledermausarten und Brutvögel sowie der Blauflügeligen Ödlandschrecke nachgewiesen worden.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden folgende CEF-Maßnahmen in die Textlichen Festsetzungen (Pkt. 4.4) der 2. Änderung aufgenommen:

#### CEF-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 Untersuchung als Anlage 01 des Umweltberichtes zur Bebauungsplanänderung)*

*Zusätzlich sind folgende Maßnahmen während der Baumaßnahmen umzusetzen:*

#### Quartierschaffende Maßnahmen:

- *Schaffung von 9 zusätzlichen Fledermausquartieren an den Fassaden des Werksgebäudes O1, entsprechend dem Baufortschritt. (Ausführung entsprechend der Empfehlungen der faunistischen Untersuchung als Anlage 01 des Umweltberichtes zur Bebauungsplanänderung)*



- *Integration von 10 Drempelkästen für Mauersegler in das Werksgebäude O1, entsprechend dem Baufortschritt.*

Weiterhin erfolgte die Festsetzung von Ausweichflächen als Lebensraum für die Blauflügeligen Ödland-schrecke im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften (Pkt. 7 der Textlichen Festsetzungen) wie folgt:

*Werden im Plangebiet Flachdächer neu errichtet, so sind mind. 250 m<sup>2</sup> dieser Dachflächen als Gründach auszuführen und mit einer Substratdicke von 5 bis 15 cm extensiv zu begrünen. Diese Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.*

Außerdem wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen in den **Teil 4 –Hinweise** auf der Planzeichnung aufgenommen und sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten:

- Unmittelbar vor Baubeginn und während der Bauarbeiten sind die Fledermausvorkommen an dem Werksgebäude O1 zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die Tiere sind vor Tötung zu schützen (Abfangen; Verschluss der Quartierspalten; Haltern der Tiere; Umsetzen in geeignete Lebensräume, entfernt vom Eingriffsgebiet)
- Die 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).

Generell gilt:

- Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

#### 14. Auswirkungen des Planvorhabens auf den Verkehr

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (2 Baufelder) mit einem breiten Spektrum zulässiger Nutzungen (u.a. Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke) zu schaffen.

Aus diesem Grund war es erforderlich, die Auswirkungen der 2. Änderung des B- Planes anhand theoretischer Annahmen auf das umliegende Verkehrsnetz (näheres Umfeld) zu betrachten.

Neben der Betrachtung des näheren Umfeldes war es erforderlich, die Auswirkungen auf ein erweitertes Untersuchungsgebiet auszudehnen.

Dazu wurde durch das Fachplanungsbüro LK Argus Kassel GmbH, im Auftrag der Stadt Eisenach, eine „Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach“ (Stand Dezember 2021) erarbeitet. Diese Untersuchung wird als Bestandteil des Abwägungsmaterials zur 2. Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB mit den Planunterlagen öffentlich ausgelegt.

Die besondere Problematik der Verkehrsuntersuchung bestand dabei in der Festlegung theoretischer Annahmen für die Verkehrsbelegung unter Einrechnung der Verkehrsmengen nach Öffnung der im Bau befindlichen Brücke über die Hörsel.

Die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurden beispielhaft für eine zulässige Nutzung im geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet, nämlich eine Anlage für sportliche und kulturelle Zwecke hochgerechnet, weil hierfür hinreichend konkrete Planunterlagen vorlagen.

Anhand von 2 Prognoseplanfällen für die Nutzung der geplanten Sporthalle wurden die entstehenden Verkehrsmengen ermittelt.

Planfall 1 - Schul- und Vereinssport:

Die beiden Nutzungen finden innerhalb eines Tages statt und werden daher zusammen betrachtet. Wichtig ist hierbei, dass gemäß dem Nutzungskonzept keine zeitliche Überschneidung der beiden Nutzungen stattfindet. So erzeugt die Schulnutzung ein bestimmtes Verkehrsaufkommen am Vormittag und frühen Nachmittag und die Vereinsnutzung erzeugt ein weiteres Verkehrsaufkommen im anschließenden Zeitraum. Beide Nutzungen zusammen ergeben das Gesamtverkehrsaufkommen pro Tag.

Planfall 2 - Turnierbetrieb mit Zuschauern

Dieser Planfall berücksichtigt die Durchführung einer Sportveranstaltung mit 300 bis 4.000 Zuschauern und nimmt damit auch Bezug auf Großveranstaltungen und den Handballspielbetrieb mit bis zu 4.000 Zuschauern.

Festzustellen ist, dass unabhängig von den Festsetzungen der 2. Änderung, bereits mit der Öffnung der Hörselbrücke (untersucht als der sogenannte Prognosenullfall) eine Verschlechterung am untersuchten Knotenpunkt Rennbahn/Clemdastraße eintritt. Das heißt, jeder hinzutretende Verkehr durch die im Geltungsbereich der 2. Änderung geplanten Nutzungen, führt zu einer weiteren Verschlechterung am ohnehin schon überlasteten Knotenpunkt.

In Pkt 2.9 Zusammenfassung der Verkehrsuntersuchung wird ausgeführt:

„... Die geplante Entwicklung der ehemaligen Automobilwerke Eisenach zu einer Sport- und Veranstaltungshalle ist aus verkehrlicher Sicht aufgrund von überlagerten Entwicklungen im Verkehrsnetz (Öffnung der Hörselbrücke für den Kfz-Verkehr) schwer einzuschätzen. Die Überprüfungen der Leistungsfähigkeiten haben jedoch gezeigt, dass zunächst die grundlegende Verkehrsorganisation im Prognosenullfall (Öffnung der Hörselbrücke) gewährleistet werden muss, um die Verkehre leistungsfähig abzuwickeln. Erst danach sind Aussagen über die Verkehrseinflüsse durch die Halle möglich.

Aufgrund der durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen wird deutlich, dass der Knotenpunkt Rennbahn / Clemdastraße bereits durch den Prognosenullfall (Öffnung der Hörselbrücke) über die Grenze der Leistungsfähigkeit hinaus belastet wird. Die zusätzlichen Verkehre durch die Nutzung der Sport- und Veranstaltungshalle sind im Vergleich zu den im Prognosenullfall hervorgerufenen Veränderungen nur gering, würden die Leistungsfähigkeit jedoch weiter beeinträchtigen.

Die Prüfung von Anpassungen von Abbiegestreifen und Freigabezeiten am Knotenpunkt Rennbahn / Clemdastraße (siehe 2.7.2) hatte zum Ergebnis, dass voraussichtlich weit umfänglichere Maßnahmen als diese notwendig werden. Hierzu wurden erste Ideen formuliert. Im Verkehrsentwicklungsplan werden ähnliche Maßnahmenansätze benannt. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die zusätzlichen Verkehre der Sport- und Veranstaltungshalle im täglichen Schul- und Sportbetrieb (Prognoseplanfall 1) von der verkehrlichen Infrastruktur aufgenommen werden können, wenn die grundlegenden, notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden. Grund zu dieser Annahme bieten die geringen zusätzlichen Verkehrsmengen, die noch dazu überwiegend außerhalb der Spitzenstunden und eher stoßweise über einen kurzen Zeitraum als kontinuierlich auftreten.

Dadurch können sich ggf. bildende Rückstaus schneller abgebaut werden.

Im Falle von Veranstaltungen (Prognoseplanfall 2) kann es je nach Größe der Veranstaltung zu deutlich mehr Verkehren kommen. Da die Verkehre gebündelt auftreten, ist eine Überlastung der im Vorfeld anzupassenden Infrastruktur möglich. Den Verkehrsraum permanent auf diesen Sonderfall hin auszurichten, entbehrt jedoch der Zweckmäßigkeit.

Um die Verkehre bei Veranstaltungen zu reduzieren und eine Überlastung sowohl des Straßennetzes als auch der Parkplätze im Hallenumfeld (siehe 2.5) zu verhindern, sind zusätzliche Maßnahmen notwendig.“

Diese bestehen in einer, ebenfalls im Gutachten beschriebenen zu verändernden Verkehrsorganisation in der Clemdastraße, dem Etablieren eines veranstaltungsbezogenen Mobilitätsmanagements sowie dem Ausbau fußläufiger Verbindungen. Diese gesamtstädtischen Maßnahmen können nicht durch Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung eingeleitet werden und sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen.

## 15. Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes – Beschreibung der Festsetzungen

### 15.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan auf dem Planteil stellt die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Eisenach dar; im entsprechenden Planausschnitt ist das Plangebiet farblich hervorgehoben.

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ besitzen eine Grundfläche von ca. 18.170 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück- Nr. 2678/14 der Flur 43 Gemarkung Eisenach. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebenes Gelände in einer Höhenlage von ca. 215 m ü NN.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach grenzt

- im Norden an das Gelände des Automobilmuseums „Automobile Welt Eisenach“ sowie den öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Flusslaufes der Hörsel,
- im Osten an die Wohnbebauung bzw. den Straßenverlauf der kommunalen Straße Bernhard-von-Arnswald-Straße und Damaschkestraße,
- im Süden an die Willi-Enders-Straße mit einer gemischten baulichen Nutzung der Grundstücke (Gewerbe und Wohnen- Festsetzung als Mischgebiet im Ursprungsbebauungsplan),
- im Westen an die Friedrich-Naumann-Straße mit weiter westlich angrenzend noch unbebauten Flächen, welche im Ursprungsbebauungsplan für eine bauliche Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurden.

Auf den Flächen des Plangebietes befinden sich das ehemalige Werksgebäude O1 sowie das Gebäude der ehemaligen Werkskantine des Automobilwerkes Eisenach. Diese Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das Werksgebäude O1 steht seit nunmehr 26 Jahren leer und befindet sich in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Die ehemalige Kantine wird als Vereinsgebäude durch den Verein Automobilbau Museum Eisenach e.V. genutzt.

Ein Teil der Freiflächen des Geltungsbereiches ist meist wasserdurchlässig befestigt. Der überwiegende Teil stellt Grünflächen mit einem vereinzelt Gehölzbestand dar. An der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 Laubbäume (Baumhasel) als Reihenpflanzung gepflanzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“ liegt grundsätzlich im städtebaulich begründeten Ermessen der planenden Gemeinde (hier: Stadt Eisenach). Er ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug), auf Katastergrenzen verlaufend bzw. mittels Bemaßung zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 15.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Auslöser der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist das Ziel der Stadt Eisenach, zur langfristigen Erhaltung und Nachnutzung des Werksgebäudes O1 im ehemaligen AWE-Werk, in das Gebäude eine dringend benötigte multifunktionale Sport- und Veranstaltungshalle zu integrieren sowie ergänzend Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzuordnen.

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die im Plangebiet vorgesehene Nutzung zu sportlichen und kulturellen Zwecken (Sport- und Veranstaltungshalle) zu sichern, dabei aber eine möglichst große Nutzungspalette für verträgliche und ergänzende Nebennutzungen zuzulassen, wurde als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) gem. § 8 BauNVO gewählt. Sollte die Stadt nicht in der Lage sein, die geplante Sport- und Veranstaltungsstätte im Werksgebäude O1 umzusetzen, sollen die planungsrechtlichen Vorgaben der 2. Änderung ein alternatives breites Nutzungsspektrum ermöglichen und damit die Chancen zur Sanierung und zur Nachnutzung des Gebäudes ggf. auch durch andere Nutzer befördern. Dies kann mit der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gewährleistet werden.

Neben den aktiven Planungszielen und der Festsetzung einer konkreten Nutzungspalette, wird damit auch sichergestellt, dass sich das Plangebiet in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang der angrenzenden Mischgebiets-, Gewerbegebiets- und Wohnnutzung verträglich einfügt.

Die Unterteilung des Plangebietes in die Teilgebiete GEE1 und GEE2 resultiert dabei lediglich auf unterschiedlichen Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den jeweiligen Teilgebieten und ist für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung im Plangebiet nicht relevant. Aus diesem Grund wird in den folgenden Ausführungen des Pkt. 15.2 nicht weiter darauf eingegangen.

Die konkreten Festsetzungen der allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen erfolgt in Pkt. 1 der Textlichen Festsetzungen.

- 1.1 *In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) gemäß § 8 BauNVO sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*
- *Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,*
  - *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
  - *Anlagen für sportliche Zwecke.*
- 1.2 *In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
  - *Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, soweit diese keiner wohnähnlichen Nutzung dienen,*
  - *Vergnügungsstätten.*

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen im Plangebiet beziehen sich auf die Vorgaben des § 8 der BauNVO für Gewerbegebiete. Ziel der Stadt Eisenach ist es, zur Wiederbelebung des Standortes sowie zur langfristigen Erhaltung und Nachnutzung der Werksgebäude im Geltungsbereich der 2. Änderung, eine möglichst flexible Nutzungspalette zuzulassen. Aktuell soll hier eine neue Sporthalle für den Vereins- und Breitensport entstehen. Weiterhin ist die Ansiedlung ergänzender gewerblicher und Dienstleistungsnutzungen geplant, um auf den Flächen ein neues Angebot zur Freizeitgestaltung, für sportliche Zwecke, Veranstaltungen, Kleingewerbe und Gastronomie zu schaffen.

Hauptaugenmerk der Stadt Eisenach liegt insbesondere auf dem planerischen Ziel, das sanierungsbedürftige Werksgebäude sowie das gesamte Gelände am Rande des Stadtzentrums einer Nachnutzung zuzuführen. Aus diesem Grund erfolgt die Zulassung eines relativ breiten Spektrums an gewerbegebietsverträglichen Nutzungen, um später flexibel auf ggf. neue städtebauliche Entwicklungen und Bedarfe reagieren zu können.

Ausnahmsweise zulässig sollen außerdem Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sein, die nicht wohnähnlich genutzt werden. Es handelt sich dabei vorrangig um Praxisräume für Ärzte, Therapeuten, Labore oder Einrichtungen von Tagespflegen oder mobilen Pflegediensten. Nicht zulässig sind wohnähnliche Einrichtungen, in denen für die Bewohner Ruhe, insbesondere in den Nachtstunden, zu gewährleisten ist (z.B. Kinderheime, Senioren- oder Pflegeheime). Ein Ruhebedarf schutzwürdiger wohnähnlicher Nutzungen ist nicht mit der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes vereinbar und somit im Plangebiet ausgeschlossen.

- 1.3 *Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) folgende Nutzungen nicht zulässig:*
- *Tankstellen*
  - *Lagerhäuser, Lagerplätze.*

Die o.a. in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden aus gestalterischen Aspekten sowie zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes ausgeschlossen.

Tankstellen benötigen einen erhöhten Aufwand an verkehrlichen Anlagen zur Zu- und Abfahrt. Das Plangebiet befindet sich nicht an einer Hauptverkehrsstraße, so dass durch die Errichtung ein zusätzliches Ver-

kehrsaufkommen auf den kommunalen Anliegerstraßen z.B. der Damaschkestraße entstehen würde. Außerdem erzeugen Tankstellen durch die zu- und abfahrenden Fahrzeuge eine erhöhte Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen, die dann auf die, das Plangebiet umgebenden Nutzungen einwirken. Diese zusätzlichen Belastungen sollen vermieden werden. Weiterhin fügen sich Tankstellen mit den erforderlichen baulichen Anlagen aus gestalterischen Gründen nicht in das vorhandene städtebauliche Ensemble des ehemaligen Werksgeländes ein.

Gleiches gilt für Lagerhallen und Lagerplätze, die sich gestalterisch nicht in die umgebende Denkmalarchitektur einfügen und dem städtebaulichen Ziel der Stadt Eisenach, das Plangebiet einer Belebung und öffentlich Nutzung durch die Bevölkerung zuzuführen, entgegenstehen.

- 1.4 *Gemäß § 1 (6) BauNVO werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt:*
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Die Errichtung von Anlagen für kulturelle Zwecke entspricht den städtebaulichen Nutzungsabsichten der Stadt Eisenach für das Plangebiet. Hier soll eine multifunktionale Veranstaltungshalle entstehen, in der neben sportlichen auch kulturelle Veranstaltungen stattfinden werden.

- 1.5 *Gemäß § 1 (6) BauNVO werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:*
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Die Errichtung von Anlagen für kirchliche Zwecke entspricht nicht den städtebaulichen Nutzungsabsichten der Stadt Eisenach für das Plangebiet.

Der Ausschluss der nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung begründet sich auf die ursächlich mit der Planänderung beabsichtigten Zulässigkeit einer Anlage für sportliche und kulturelle Zwecke von überörtlicher Bedeutung.

Vor dem Hintergrund, dass eine Anlage für kirchliche Zwecke aufgrund des zulässigen Störgrades im Gewerbegebiet und einer der Nutzung innewohnenden Störempfindlichkeit, GEEignet ist bodenrechtliche Spannungen zu bewirken und damit allgemein zulässige Nutzungen zu beeinflussen, wird ein Ausschluss dieser Nutzung vorgesehen. Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung, welche sich auf die, an das Plangebiet der 2. Änderung angrenzenden Bereiche erstreckt, ist die ausnahmsweise Errichtung von Anlagen für kirchliche Zwecke nicht beschränkt und damit ausnahmsweise weiterhin möglich.

- 1.6 *Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) folgende bauliche oder sonstige Anlagen nicht zulässig:*
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
  - Erotik-Videofilm-Etablissements,
  - Swingerclubs,
  - Sexkinos,
  - Striptease Lokale,
  - kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Spielhallen.

Aufgrund der attraktiven städtebaulichen Lage am nördlichen Rand des Stadtzentrums und im geplanten öffentlich nutzbaren Zugangsbereich an das Ufer der Hörsel, ist es das städtebauliche Ziel der Stadt, die Flächen des Plangebietes einer attraktiven Gestaltung durch die aufwendige Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude zuzuführen. Mit der Errichtung der multifunktionalen Sporthalle wird dem Standort gleichzeitig eine erhöhte Bedeutung im städtischen Umfeld zugewiesen. Das Gelände soll vorrangig für kulturelle und sportliche Zwecke genutzt werden. Ein deutliche Zunahme des Besucher- und Nutzerfrequentierung wird erwartet.

Bordelle sowie die genannten Einrichtungen und größere Spielhallen zielen auf einen eingeschränkten Nutzerkreis ab. Im Sinne einer aktiven städtebaulichen Feinsteuerung einzelner Nutzungen sollen diese an anderer Stelle angeordnet werden. Weiterhin soll ein potenzieller Nutzerkonflikt mit der, in der räumlichen Nähe des Plangebietes befindlichen Berufsschule als Bildungseinrichtung, zum Schutz der Jugendlichen ausgeschlossen werden.

- 1.7 *Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1 und GEE2) folgende bauliche oder sonstige Anlagen nicht zulässig:*
- Kindergärten,
  - Gartenbaubetriebe.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird als Teil der Altlastenverdachtsfläche mit der Kurzbezeichnung: „Automobilwerke Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8“ unter Thalís – Nr. 08286 geführt. (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 Erschwernissen in der Bebaubarkeit der Grundstücke führen können.

Es stand außer Zweifel, dass im Hinblick auf die, mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Festsetzungen, die Altlastenthematik neu abgeklärt werden muss, um jegliche diesbezügliche Schäden für die Nutzer auszuschließen.

Dies Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH als Grundstückseigentümerin hat aus diesem Grund im Jahre 2021 von der ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH aus Erfurt eine Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG hinsichtlich der geplanten Nachnutzung des Plangebietes erarbeiten lassen. Das Gutachten mit Stand 24.09.2021 wurde der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis zur Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass im Ergebnis der Altlastenerkundung keine Ausschlussgründe für die geplanten Nachnutzungen vorliegen. Das bezieht sich nicht auf Nutzungen wie Kinderspielflächen, Wohnnutzungen und Gartenbaubetriebe.

Sollten für Teile des Geltungsbereichs der 2. Änderung zukünftig sensiblere Nutzungen angestrebt werden (Kinderspielflächen, dauerhafte Wohnnutzung), welche nicht Bestandteil dieses 2. Änderungsverfahrens sind, ist die gesamte Situation nochmals bodenschutzrechtlich zu bewerten. Um hier keine Konflikte zu erzeugen, wird die Zulässigkeit von Kindergärten und Gartenbaubetrieben im Plangebiet ausgeschlossen.

Außerdem erscheint eine Nutzung der bisher unbebauten Flächen im Plangebiet zu Zwecken eines Gartenbaubetriebes aufgrund der städtebaulichen Lage im dicht besiedelten Bereich und der Größe und des Flächenzuschnittes nicht umsetzbar.

- 1.8 *Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche insgesamt bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche maximal 800 m<sup>2</sup>) und den nicht zentrenrelevanten Sortimenten*
- Fahrräder und Zubehör,
  - Campingartikel,
  - allgemein zulässig.
- 1.9 *Darüber hinaus sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1 und GEe2) ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche insgesamt bis maximal 600 m<sup>2</sup> (Verkaufsfläche maximal 400m<sup>2</sup>) und dem zentrenrelevanten Sortiment*
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung),
  - ausnahmsweise zulässig.

In Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche allgemein zulässig. Westlich des Plangebietes besteht bereits ein Lebensmittelmarkt.

Im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Situation und unter Beachtung des vorliegenden Zentrenkonzept der Stadt (siehe Pkt. 9.7) ist es vorgesehen, im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe in dieser Größenordnung auf nicht zentrenrelevante Sortimente zu beschränken. Diese sollen sich in ihrem Sortiment in die geplanten Hauptnutzungen im Plangebiet (Kultur und Sport) einfügen und diese ergänzen. Aus diesem Grund wurden die zulässigen Sortimente auf Fahrräder und Zubehör sowie Campingartikel ergänzt. Diese Sortimente werden im Zentrenkonzept der Stadt als nicht zentrenrelevant gelistet. Damit folgt die Stadt den Vorgaben des gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 03/2022, hier dem Leitsatz III:

*„...Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Darüber hinaus können sie grundsätzlich im gesamten zentralen Ort vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.“*

Allerdings soll mit der 2. Änderung zusätzlich auch zugelassen werden, dass sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem zentrenrelevanten Sortiment „Sportartikel“ in einer Größe bis maximal 600m<sup>2</sup> Geschossfläche ansiedeln. Dies widerspricht insofern den Vorgaben des Zentrenkonzeptes, kann aber städtebaulich begründet werden und verstößt aufgrund der geringen zu erwartenden Verkaufsfläche von max. 400m<sup>2</sup> nicht gegen landesplanerische Vorgaben.

Das konkret benannte Sortiment fügt sich in das geplante städtebauliche Gesamtkonzept des Plangebietes ein, welches eine Nutzung für Sport und Freizeit vorsieht und stellt eine Angebotserweiterung im Sinne dieser Zweckbestimmung dar. Aufgrund des direkten Bezuges zur geplanten Handballhalle sieht die Stadt für dieses zentrenrelevante Sortiment eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept als zulässig an. Es ist ausdrücklich gewünscht, dass im Rahmen des Gesamtkonzeptes als Sport- und Veranstaltungszentrum die Möglichkeit besteht im Plangebiet, ergänzend zum Vereinssport, Sport- und vor allem Fanartikel zu verkaufen. Mit der Begrenzung der Geschossfläche werden dabei großflächige Sportartikelgeschäfte, welche in Konkurrenz zu den Läden der Innenstadt treten würden, ausgeschlossen. Diese Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielausrichtung des Gebietes und somit dem Grundprinzip der städtebaulichen Ordnung.

Neben der Begrenzung der Geschossfläche wird in der Textlichen Festsetzung auch eine Verkaufsfläche begrenzt. Dieser Begriff ist zwar planungsrechtlich nicht bestimmt, soll aber unter Berücksichtigung bereits ergangener Rechtsprechungen wie folgt definiert und angewendet werden:

Verkaufsflächen sind alle, den Kunden zum Zweck des Verkaufs zugänglichen Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Ebenso zur Verkaufsfläche zählen Lagerflächen und Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen sowie die Präsentationsflächen für die Ware innerhalb und außerhalb von Gebäuden.

Die Errichtung von Anlagen zur Tier- und Kleintierhaltung ist nicht mit der geplanten städtebaulichen Nutzung des Plangebietes vereinbar und soll ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, Anlagen der Fernmeldetechnik sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien im Sinne von Nebenanlagen, sind in den Festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten ausdrücklich zulässig.

### **15.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Im Plangebiet wurde die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass mit der festgesetzten Grundflächenzahl die Überbaubarkeit des Geländes eingeschränkt, den Bauherren aber ein größtmöglicher Gestaltungsfreiraum auf dem Gelände eingeräumt wird. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch wenig bewegtes Gelände. Die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet erfolgt in Bezug auf die Oberkanten der Gebäude.

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.

Hinsichtlich der Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet erfolgt die Festlegung eines Höhenbezugspunktes. Dieser befindet sich an der südöstlichen Gebäudeecke des Werksgebäudes O1 (OK Schachtdeckel) mit einer Geländehöhe von 215,48 m HNH.

Um das städtebauliche Ziel einer verträglichen Einordnung der Bebauung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang des AWE- Geländes herzustellen, erfolgt die Festsetzung einer Mindesthöhe der Gebäude mit 8,00 m. Diese Mindesthöhe orientiert sich an den umgebenden denkmalgeschützten Werksgebäuden und entspricht einer Höhe von 2 Industriegeschossen.

Zur abgestuften Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Gebäude wird eine Unterteilung des Plangebietes vorgenommen.

Im westlichen Teilbereich (GEE1) befindet sich das denkmalgeschützte Werksgebäude O1. In Anlehnung an den Gebäudebestand erfolgt hier die Festsetzung einer maximalen Oberkante der Gebäude von 18,00 m. Diese sichert einerseits die Genehmigungsfähigkeit der Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäudes und ermöglicht andererseits, bei einem Verlust des Gebäudes, die Wiederherstellung der Gebäudekubatur im Rahmen eines ggf. erforderlichen Ersatzneubaus.

Im östlichen Teilbereich (GEE2) befindet sich das Gebäude der ehemaligen Werkskantine mit einer deutlich geringeren Gebäudehöhe im Bestand. Hier wird mit dem Ziel der städtebaulich gewünschten Höhenabstu-

fung zur weiter östlich angrenzenden Wohnbebauung hin, die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12,00m eingeschränkt.

Durch die o.a. Festsetzungen ist gesichert, dass sich die bereits vorhandenen sowie die geplanten Bauvorhaben in die umgebende Baustruktur städtebaulich geordnet einfügen können und darüber hinaus den Bauherren einen städtebaulich zulässigen Handlungsspielraum im Rahmen der weiteren Umsetzung eingeräumt wird.

#### **15.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden im zeichnerischen Teil mittels Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Außerhalb der Baugrenze ist lediglich die Errichtung von Kfz- Stellplätzen sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

Die nördliche und südliche Baugrenze wird direkt an dem vorhandenen Gebäudebestand des Werksgebäudes O1 entlanggeführt. Somit entsteht nördlich des Vereinsgebäudes eine freie überbaubare Grundstücksfläche für bauliche Ergänzungen im Plangebiet. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass diese Neubauten nicht über der Bauflucht des Hauptgebäudes (Werksgebäude O1) hinausragen.

Weitere zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen sind westlich und östlich der Gebäude vorgesehen. Entlang der Friedrich-Naumann-Straße erfolgt die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 7,00 m zur Straßenverkehrsfläche. Damit wird sichergestellt, dass die neu entstehende Bebauung entlang der Straße zurücktritt und der Straßenraum von der südwestlichen Gebäudeecke des Museumsgebäudes abgeschlossen und als Platzraum gefangen wird.

Im Südosten des Plangebietes verspringt die Baugrenze zugunsten eines größeren Abstandes (11m) zur Straßenfläche der Willi-Enders-Straße. Hier soll ein städtebaulich gewünschter Abstandsbereich zur Bebauung der südlichen Straßenseite der Willi-Enders-Straße hergestellt werden, um die Qualität der hier vorhandenen Wohnnutzungen nicht durch dicht heranrückende Baukörper mit Höhen von 12m zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise darf, abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten. Dies ist erforderlich, um den vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet auch langfristig zu sichern.

#### **15.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die Stadt Eisenach plant derzeit den Straßenausbau der Willi- Enders- Straße. Im Zuge dieses Straßenausbaus ist eine Verbreiterung der derzeitigen Straßenflächen vorgesehen. Es ist geplant, einen schmalen Streifen im Süden des Flurstückes 2678/14 der Flur 43 Gemarkung Eisenach für durch die Errichtung der Straßenverkehrsfläche in Anspruch zu nehmen. Ausdiesem Grund erfolgt die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Rahmen der 2. Änderung.

#### **15.6. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hörsel. Innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete gelten die rechtlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

So ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Weiterhin untersagt ist nach § 78a WHG u.a. die Errichtung von Mauern, Wällen u. ä., das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf den Boden, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche oder auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz entgegenstehen.

In Anwendung der wasserrechtlichen Gesetzlichkeiten ist damit die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Dabei stellt 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplans keine Ausweisung eines neuen Baugebietes dar. Die Fläche ist bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen und verfügt über



einen bedeutenden Bestand an Hauptbaukörpern. Aus diesem Grund geht die Stadt Eisenach davon aus, dass hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet durch die Festsetzungen der 2. Änderung keine neuen Konflikte ausgelöst oder bestehende verschärft werden.

Zum Schutz des Stadtgebietes Eisenach im Bereich des Flusslaufes der Hörsel wird das Land Thüringen eine erforderliche Hochwasserschutzmaßnahme ausbauen. Das entsprechende Planfeststellungsverfahren ist bereits abgeschlossen.

Von dieser Hochwasserschutzmaßnahme ist das Plangebiet der 2. Änderung im nördlichen Teil betroffen. Der Bereich wird aus diesem Grund in der Planzeichnung als Fläche für den Hochwasserschutz festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer Hochwasserschutzmauer bzw. eines Deiches entlang des Flusslaufes der Hörsel geplant.

Bis zur Realisierung dieser Hochwasserschutzmaßnahme bleibt Hochwassergefahr für das Plangebiet jedoch bestehen und ist in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen.

Die zuständige untere Wasserbehörde kann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen eine Ausnahmegenehmigung von diesen Verboten erteilen.

#### **15.7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)**

Für das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „AWE-Stammwerk“ werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen, die der Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen und Vegetationsflächen dienen, Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sichern sowie weitere Durchgrünungsmaßnahmen des Plangebietes bedingen sollen. (Textliche Festsetzungen Pkt. 4.1 bis 4.4) Der Inhalt dieser Festsetzungen wurde weitestgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind im Hinblick auf die zu berücksichtigende Pflanzqualität und die Gehölzarten die textlichen Festsetzungen gemäß 4.3 zu beachten.

Zusätzlich dazu erfolgte die Festsetzung von CEF-Maßnahmen sowie quartierschaffender Maßnahmen für verschiedene Fledermausarten und Mauersegler. Die Festsetzung dieser artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde auf der Grundlage der Faunauntersuchung im Plangebiet durch das Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen durchgeführt. Die Faunauntersuchung mit den entsprechenden Umsetzungsempfehlungen ist der Begründung in der Anlage 1 beigefügt.

Wesentliche Aussagen zur Beachtung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen der vorliegenden Planung sind im Teil II der Begründung (Umweltbericht mit Grünordnungsplan) enthalten.

#### **15.8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 1 (4) BauNVO)**

Aufgrund der, mit der Festsetzung von Gewerbegebietsnutzungen verbundenen Lärmemissionen, erfolgte im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP). Diese werden unverändert in die Festsetzungen der 2. Änderung übernommen und wurden als grundsätzliche Annahmen bei der Erarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens (Nr. 21422) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.1 „AWE-Stammwerk“ in Eisenach“ des Akustikbüros Göttingen beachtet und bewertet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden baulichen Nutzungen zu erwarten sind. Durch die Übernahme der im Ursprungsplan festgesetzten Schalleistungspegel wird der Immissionsschutz der Nachbarschaft ausreichend sichergestellt. Außerdem konnte nachgewiesen werden, dass das geplante Vorhaben im Plangebiet die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel einhält.

Hinweis zum externen Ergänzungsgebiet i.V. m. dem Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16:

Vom BVerwG wird in dem Urteil vom 07.12.2017 - 4 CN 7/16 darauf hingewiesen, dass eine auf Grundlage von § 1 (4) BauNVO geregelte Emissionskontingentierung nicht nur eine Gliederung in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten (im Gebiet selbst) erfordert, sondern darüber hinaus, dass es dabei mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung in der Gemeinde geben muss.

Der Ursprungsplan Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach sowie die in Rede stehende 2. Änderung dieses Planes enthalten die Festsetzungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Dieses stellen eine Gliederungsfestsetzung nach § 1 (4) BauNVO dar.

Soweit dabei im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf eine „externe Gliederung“ mehrerer Gewerbegebiete im Gemeindegebiet im Verhältnis zueinander verwiesen wird, fordert das BVerwG, dass es sich bei dem externen „Ergänzungsgebiet“ ohne Lärmemissionsbeschränkung um ein festgesetztes (und kein faktisches) Gewerbegebiet handelt, in dem Gewerbebetriebe ohne Einschränkung hinsichtlich der Lärmemissionen zulässig sein sollen.

Diese seitens der Stadt Eisenach angestrebte „externe“ Gliederung wird den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE – Stammwerk“ der Stadt Eisenach zugrunde gelegt.

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Eisenach existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Gries“, in welchem ein immissionsschutzrechtlich uneingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt ist. Diese, hinsichtlich der Lärmemissionen uneingeschränkte Gewerbegebietsnutzung soll langfristig erhalten bleiben. Das im Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Gries“ festgesetzte uneingeschränkte Gewerbegebiet übernimmt damit in Bezug zur in Rede stehenden Planung die Funktion eines „Verteilungsgebietes“ im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

#### **15.9. Festsetzungen gem. § 9 (2) BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft wird in den nächsten Jahren eine Hochwasserschutzanlage zum Schutz des Stadtgebietes vor Hochwasser der Hörsel entstehen. In diesem Bereich befinden sich derzeit Laubbäume, die als nördliche Begrenzung des Plangebietes im Übergang zum Flusslauf der Hörsel dienen und sowohl eine ökologische als auch eine gestalterische Funktion besitzen.

Diese Bäume sind bis zum Ausbau der Hochwasserschutzmaßnahme zu pflegen und zu erhalten und werden dann durch andere Pflanzmaßnahmen aus der bereits planfestgestellten Planung der Hochwasserschutzmaßnahme ersetzt.

#### **15.10. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB- Örtliche Bauvorschriften**

Im Pkt. 6 der Textlichen Festsetzungen werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung verschiedener baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen. Ein Teil dieser Festsetzungen wurde aus dem Ursprungsplan Nr. 12.1 übernommen.

Festgesetzt wird die zulässigen Gestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen. Diese Vorgaben dienen dazu, überdimensionierte und überladene Werbeanlagen im Plangebiet auszuschließen, die sonst das Gesamtbild im Nahbereich der denkmalgeschützten Gebäude beeinträchtigen würden.

Außerdem wurde festgesetzt, dass im Plangebiet Einfriedungen ausschließlich in Form von transparenten Zäunen auszuführen sind, um den städtebaulichen Gesamtzusammenhang des Werksgebietes optisch wahrnehmen zu können und nicht zu verstellen.

Weiterhin wurden Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Dabei wird festgesetzt, dass neu zu errichtende Flachdächer als Gründächer auszuführen sind. Diese extensiv begrünten Dachflächen dienen der Schaffung von Ausweichlebensräumen für die blauflügelige Ödlandschrecke. Diese besonders geschützte Art, welche insbesondere auf wenig bewachsenen Trockenflächen vorkommt, wurde im nördlichen Teil des Plangebietes gefangen sowie auf den derzeit im östlichen Teil vorhandenen unbewachsenen Brachflächen gesichtet. Die derzeit als Lebensraum geeigneten Flächen im Plangebiet werden künftig durch das Vorhaben beeinträchtigt und entweder überbaut oder als Kfz-Stellflächen versiegelt bzw. durch die Hochwasserschutzmaßnahme in Anspruch genommen. Auch ohne die geplante Nachnutzung der Flächen des Plangebietes wären die Lebensräume gefährdet, da diese durch Sukzession immer weiter bewachsen und sich damit die Eignung als Lebensraum für die Tiere verringert. (siehe aus Ausführungen im Umweltbericht bzw. Faunauntersuchung als Anlage)

Werden im Plangebiet größere Pkw-Parkplatzflächen errichtet, so sind diese ausreichend zu begrünen (1 Laubbaum je 10 Stellplätze). Diese Maßnahme wird als erforderlich angesehen, eine angemessene Verschattung und Durchgrünung der Freiflächen herzustellen und kleinklimatische Effekte, wie das Aufheizen großer versiegelter Flächen weitestgehend einzuschränken. Außerdem wird ein Teil des Niederschlagswassers durch die Bäume aufgenommen und langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben, was einen zusätzlichen Kühlungseffekt erzeugt.

## 16. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird als Teil des Altstandortes mit der Kurzbezeichnung: „Automobilwerke Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8“ unter Thalís – Nr. 08286 geführt (Freistaat Thüringen: Thüringer Altlasteninformationssystem- THALIS- geführt bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie).

Die Lage des Plangebietes innerhalb dieser Altlastverdachtsfläche wurde als Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB auf die Planzeichnung übernommen.

In den gekennzeichneten Flächen ist mit Resten und Auswirkungen der vorherigen Nutzungen zu rechnen, die zu Behinderungen und Erschwernissen in der Bebaubarkeit der Grundstücke führen können.

## 17. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

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 Werkskantine, derzeit Vereinsgebäude des Vereins Automobilbau-Museum Eisenach e.V..

Die Ausweisung als Einzeldenkmale wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 2. Änderung übernommen und ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Durch den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes werden nach Kenntnisstand der Stadt Eisenach keine weiteren nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen, welche gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten, berührt.

## 18. Vermerke (§ 9 (6a) BauGB)

Die Lage des Plangebietes innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hörsel nach § 76 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901) wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

## 19. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

## 20. Erschließung

### 20.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Friedrich-Naumann-Straße, im Osten an die Damaschkestraße und im Süden an die Willi-Enders-Straße. Es kann an jede dieser Straßen durch Zufahrten angebunden und damit verkehrlich erschlossen werden sofern die Straßen ortstypisch ausgebaut sind. Gegenwärtig steht die Willy- Enders- Straße aufgrund ihres Ausbauzustandes nicht für eine Erschließung zur Verfügung. Die Herstellung der Straße ist Voraussetzung für eine mögliche Erschließung der geplanten baulichen Nutzung.

Kfz Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Geltungsbereiches anzuordnen.

Unter Verweis auf Pkt. 14 muss festgestellt werden, dass ohne Umsetzung der in der Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 benannten Maßnahmenempfehlungen (unter Bezug auf den Verkehrsentwicklungsplan Eisenach 2035) sowie den weitergehenden Empfehlungen der verkehrlichen Organisation der Sport- und Veranstaltungshalle, die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes weiter eingeschränkt wird.

Ob die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes nach Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen als ausreichend angesehen werden kann, kann im Rahmen der Untersuchung nicht geklärt werden.

#### 20.2. Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende häusliche Abwasser sowie das Niederschlagswasser wird über einen bereits ausgebauten Anschluss an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal abgeleitet und entsorgt.

#### 20.3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem zentralen Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal.

Gegenwärtig ist es nicht möglich, einen konkreten Löschwasserbedarf zu benennen. Das breite Spektrum an zulässigen Nutzungen verschiebt die Bedarfsberechnung zum Löschwasser in das Baugenehmigungsverfahren. Diese wird dann im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens berechnet und nachgewiesen.

#### 20.4. Gas- und Elektroenergieversorgung

Eine zukünftige Elektrizitäts- und Erdgasgrundstücksversorgung kann bedarfsgerecht aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der an das Grundstück angrenzenden Straßenbereiche bereitgestellt werden.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung und nach Vorliegen konkreter Anschlusswerte werden durch die EVB Netze GmbH entsprechende Versorgungskonzepte erarbeitet.

#### 21. Übersicht über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
<b>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 und GEe2)</b> (gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) -> GRZ 0,8 : 14.412 m <sup>2</sup> davon Flächen für den Hochwasserschutz: ca. 1.320 m <sup>2</sup>	<b>18.015 m<sup>2</sup></b>	<b>99,1 %</b>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	<b>155 m<sup>2</sup></b>	<b>0,9 %</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>18.170 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 22. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Seitens der Stadt Eisenach sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

### **23. Planverfasser**

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen, 20.Juli 2022