

## **Anlage 2:**

### **Abwägungsprotokoll**

#### **Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach**

#### **Teil 1**

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 2 BauGB

#### **INHALT**

#### **I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- I.2 Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen und Hinweisen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

**I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden**

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
	<b>Behörden</b>				
T 1	Thüringer Landesverwaltungsamt	Referat 310	05.09.2022	08.09.2022 08.05.2023 (Ergänzung)	-
T 2	Thüringer Landesamt für Bergbau, Umwelt und Naturschutz	Außenstelle Weimar	01.09.2022	-	07.09.2022
T 3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	Katasterbereich Gotha	30.08.2022	-	01.09.2022
T 4	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Archäologische Denkmalpflege	10.08.2022	-	15.08.2022
T 5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Bau- und Kunstdenkmalpflege	06.09.2022	-	12.09.2022
T 6	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum		29.07.2022	-	04.08.2022
T 7	Landratsamt Wartburgkreis	Kreisentwicklung	08.09.2022	09.09.2022	12.09.2022
T 8	Thüringen Forst	Forstamt Marksuhl	05.08.2022	-	11.08.2022

**Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach**

**Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Teil 1: Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
	<b>Verkehr</b>				
T 9	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr	Referat 45	16.09.2022	16.09.2022	22.09.2022
T 10	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (auch i. V. DB Netze)		08.09.2022/ neu 24.11.2022	09.09.2022/ neu 25.11.2022	- -
T 11	Eisenbahn-Bundesamt		16.08.2022	16.08.2022	-
T 12	VUW – Verkehrsunternehmen Wartburgmobil		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-

	<b>Leitungen</b>				
T 13	Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 14	Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 15	Ohra Energie GmbH		09.08.2022	09.08.2022	.
T 16	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG		29.08.2022	29.08.2022	-
T 17	50hertz Transmission		19.07.2022	05.08.2022	
T 18	Deutsche Telekom Technik GmbH		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 19	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH		23.08.2022	23.08.2022	-
T 20	Thüringer Netkom GmbH		02.08.2022	02.08.2022	-

**Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach**

**Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Teil 1: Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
-----	---------	-----------	-----------------------------	-------------------------	------------------------------

<b>Kirchen</b>					
T 21	Evangelisch- Lutherische Kirchgemeinde Eisenach		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 22	Katholische Kirche		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-

<b>Nachbargemeinden</b>					
T 23	Gemeinde Hörselberg-Hainich		03.08.2022	-	05.08.2022
T 24	Gemeinde Wutha-Farnroda		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 25	Stadt Ruhla		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 26	Gemeinde Gerstungen		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 27	Stadt Treffurt		29.07.2022	-	03.08.2022
T 28	VG Hainich-Werratal, Dienststelle Creuzburg		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 29	Gemeinde Herleshausen		11.08.2022	11.08.2022	-

**Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach**

**Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Teil 1: Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Abteilung</b>	<b>Stellungnahme mit Datum vom</b>	<b>eingegangen per Mail am</b>	<b>eingegangen per Post/ Fax am</b>
	<b>Sonstiges</b>				
T 30	GUV Hörsel-Nesse		02.08.2022	02.08.2022	-
T 31	Förderkreis zur Erhaltung der Stadt Eisenach e.V.		06.09.2022	07.09.2022	-
T 32	Naturschutzbund Deutschland (NABU)		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 33	BUND Landesverband Thüringen e.V.		06.09.2022	06.09.2022	-
T 34	Kulturbund für Europa e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 35	Grüne Liga e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 37	Arbeitsgemeinschaft Heimische Orchideen (AHO) Thüringen e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 38	Landesjagdverband Thüringen e.V. (LJV)		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 39	Arbeitsgruppe Artenschutz		09.09.2022	12.09.2022	-
T 40	Verband der Kleingärtner Eisenach und Wartburgkreis e.V.		06.09.2022	-	08.09.2022
T 41	Industrie- und Handelskammer		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-

**Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach****Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Teil 1: Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Abteilung</b>	<b>Stellungnahme mit Datum vom</b>	<b>eingegangen per Mail am</b>	<b>eingegangen per Post/ Fax am</b>
T 42	IHK Regionales Service-Center Eisenach		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 43	Handelsverband Thüringen e.V.		07.09.2022	07.09.2022	10.10.2022
T 44	Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis – Stadt Eisenach		15.08.2022	15.08.2022	-
T 45	Umweltservice Wartburgregion GmbH		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 46	Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 47	Tauber Delaborierung GmbH		01.08.2022	01.08.2022	-

I.4 Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen und Hinweisen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

Nr.	Absender		III. Beschlussfassung
	I. Inhalt der Anregung	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt Eisenach	
T 1	Thüringer Landesverwaltungsamt vom 05.09.2022		
T 1.1	<p>„...Anlage 1 zum Schreiben vom 05.09.2022 (Zeichen: 5090-340-4621/2838-2-52126/2022)</p> <p><b>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung</b></p> <p>1. <input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>    a) Einwendungen</p> <p>    b) Rechtsgrundlage</p> <p>    c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen der der Überwindung</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die Stadt Eisenach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ nördlich des Stadtparkes. Die Planung lag der Oberen Landesplanungsbehörde bereits mehrfach</p>	<p>Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<p>vor. Zuletzt wurde mit Datum vom 09.03.2016 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Inzwischen wurde der Großteil der Planung baulich realisiert. Einzig das Sondergebiet für eine Beherbergungs- und Tagungsstätte wurde noch nicht umgesetzt.</p> <p>Das Fachmarktzentrum wurde im Oktober 2020 eröffnet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenach (EHZK) wird fortgeschrieben und lag uns mit Stand 04/2021 zur Beurteilung vor. In diesem wird zum Standort in der Bahnhofsvorstadt festgestellt: „Um den angebotsergänzenden Charakter des Standortes zur Einkaufsinnenstadt zu erhalten und keine einseitige Weiterentwicklung des Standortbereiches zu Lasten der Einkaufsinnenstadt stattfinden zu lassen, wird eine Festschreibung der Verkaufsflächen auf die genehmigten Größenordnungen empfohlen.“</p> <p>Auf diese Feststellung wird in der Begründung nicht eingegangen, diese bezieht sich nur auf das EHK von 2013. Da die nun getroffenen Festsetzungen, insbesondere im Bereich des Teilgebiets SO HF Fachmärkte weiterhin relativ allgemein gehalten sind und im „SO-HF Fachmärkte“ bis zu 3.400 m<sup>2</sup> VK zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, für die keine nähere Festsetzung erfolgte, wurde diese Forderung offensichtlich nicht erfüllt.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Präzisierung der Sortimente und Verkaufsflächen sowie aufgrund des fehlenden Bezugs zur diesbezüglichen Ausstattung im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ kann insbesondere nicht beurteilt werden, inwieweit damit eine Beeinträchtigung zu schützender Versorgungsbereiche zu erwarten sein wird. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll die Überarbeitung und Qualifizierung des Zentrenkonzeptes voraussichtlich in 2022 abgeschlossen werden. Insofern ist nicht nachvollziehbar, warum dies nicht abgewartet und die Festsetzungen an die Empfehlungen des EHZK angepasst werden können.</p>	<p>Die getroffenen Aussagen beinhalten keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.</p> <p><b>Ausführungen zum unlängst beschlossenen Einzelhandelskonzept 2022 konnten verfahrensbedingt bislang noch nicht in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden und werden nun in der Begründung ergänzt.</b> Es bestand die Absicht, den zentrumsergänzenden Charakter des Standortes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu unterlegen, indem zentrenrelevante Sortimente überwiegend nur im großflächigen Segment zugelassen werden sollten. Der planerische Schwerpunkt lag also weniger bei der Sortimentsbestimmung, sondern umso mehr bei der Bestimmung von Laden(mindest)größen, die im übrigen Altstadtbereich auf Grund der kleinteiligen Parzellenstrukturen so kaum verwirklicht werden können. Das Einzelhandelskonzept 2022 bescheinigt dem Standort keinen weiteren Handlungsbedarf und bestätigt somit Übereinstimmung mit der konzeptionellen Herangehensweise im Bebauungsplanentwurf. Zielrichtung war und ist ausdrücklich, Beeinträchtigungen der Einkaufsinnenstadt und deren Versorgungsfunktionen durch sorgfältige Festsetzungen zu vermeiden. <b>Die Festsetzungen zum Einzelhandel müssen wegen der übrigen Empfehlungen aus vorliegender Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes (Höhere Bauaufsichtsbehörde – vgl. ab T 1.3) vollständig überarbeitet werden.</b></p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p><b>Die Begründung wird ergänzt (EHZK 2022).</b></p> <p><b>Festsetzungen zum Einzelhandel werden geändert. Der Planentwurf wird überarbeitet.</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Unsere sonstigen Forderungen zum Bebauungsplan aus der o.g. Stellungnahme wurden nur teilweise umgesetzt und behalten deshalb ihre Gültigkeit.</p> <p>So wurde die max. Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe im Gebiet M 1 und den Kerngebieten nicht reduziert. Auch dies wäre eine Anpassung an das EHZK.</p>	<p><b>Der Plan wird dem zuständigen Referat des Landesverwaltungsamtes im Zuge einer Neuauslegung noch einmal überarbeitet zur Stellungnahme vorgelegt.</b></p> <p>Dem Hinweis auf „sonstige Forderungen“ vom 09.03.2016 (SN Landesverwaltungsamt zum 3. Entwurf) fehlt es an Konkretisierung. Diese Stellungnahme wird aber vor der erneuten Planauslegung durchgesehen und auf mögliche Berücksichtigung überprüft.</p> <p>Zur konkret vorgetragenen Anregung, die Regelung zur maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> im Bereich der Bahnhofstraße zu überdenken ist festzustellen, dass das Landesverwaltungsamt selbst auf Seite 5 seiner Stellungnahme darauf hinweist, dass die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze allgemein unzulässig ist. Die Festsetzungen zum Einzelhandel bedürfen aus diesem Grund einer ganzheitlichen Neubetrachtung und Berichtigung.</p>	<p><b>Im Zuge einer erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt eine nochmalige Beteiligung des ThürLVA.</b></p>
<p><b>T 1.2</b></p>	<p><b>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>1. <input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendungen</p> <p>b) Rechtsgrundlage</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen der der Überwindung</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p>		

	<p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dabei lässt der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die von der Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen (BVerwG, Beschluss vom 11.02.2004 – 4 BN 1/04). Die Frage, ob ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, beurteilt sich nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans (BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 – 4 CN 6/98).</p> <p>Die Stadt Eisenach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung am 23.03.2017, erneute Bekanntmachung am 01.06.2017).</p> <p>Die Festsetzungen im vorliegenden 4. Bebauungsplanentwurf entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Abweichungen bestehen lediglich in kleineren Teilbereichen (z.B. GEe 1, GE 2 und Gemeinbedarfsfläche). Im Ergebnis bewegen sich diese Abweichungen jedoch im Rahmen des Zulässigen.</p> <p>Der Bebauungsplan kann aus der Flächennutzung entwickelt werden.</p>	<p>Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 1.3</b></p>	<p><b>Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf der höheren Verwaltungsbehörde nach BauGB</b></p> <p><b>A. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>A1.</b> Zum MI 1, textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 Satz 2: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 200 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Als Rechtsgrundlage käme nur § 1 Abs. 9 BauNVO in Betracht, wonach die Zulässigkeit anhand bestimmter Nutzungsunterarten beschränkt werden kann. Eine Typisierung bzw. Umschreibung nach Verkaufsflächengröße ist dabei zwar grundsätzlich möglich, allerdings ist zu beachten: „Die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche trägt die Umschreibung eines Typs von baulicher Anlage nicht gleichsam in sich selbst.“</p>	<p>Zu der Empfehlung A1 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll:  <b>Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu ändern: „Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1. 6 zulässig.“ Die unzulässige Flächenbegrenzung auf 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt.</b></p>	<p><b>Die Verkaufsflächenobergrenze von 200 m<sup>2</sup> in Textfestsetzung Nr. 1.1.1 entfällt. Der Planentwurf wird geändert wie nebenstehend und erneut öffentlich ausgelegt.</b></p>

	<p>Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über einer bestimmten Größe generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse eine bestimmte Art von baulichen Anlagen darstellen“ (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77/84). Es besteht insofern keine Befugnis zur „Erfindung“ neuer Nutzungsunterarten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 – 4 BN 31/98). Eine Festsetzung, die schon nach ihrem Wortlaut ausschließlich an die Verkaufsfläche anknüpft, ohne einen bestimmten Anlagentyp ausdrücklich zu erwähnen, ist daher unzulässig (vgl. OVG Magdeburg, Urteil vom 17.05.2017 – 2 K 51/15).</p> <p>Mit Blick auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe wurde bislang seitens der Rechtsprechung generell nur der sog. Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store (mit max. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche) anerkannt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4 BN 39/04). In allen anderen Fällen bedarf es entsprechender Bestandserhebungen des örtlichen Einzelhandels zum empirischen Nachweis der Existenz eines bestimmten Betriebstyps „in der sozialen und ökonomischen Realität“ (BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 – 4 BN 31/98).<sup>1</sup></p>	<p>Mit Hinweis auf das beschlossene Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 200 m<sup>2</sup> existiert und diese Größe darum nicht festsetzungsfähig ist. Eine alternative Festsetzung von Convenience-Shops als eine anerkannt standardisierte Betriebsart des Einzelhandels mit einer Größe von bis zu 400 m<sup>2</sup> kommt für die eng parzellierten Häuserzeilen in den Mischgebieten MI 1 auf Grund ihrer städtebaulichen Struktur und individuellen Baugometrie ebenfalls nicht in Betracht, so dass eine Verkaufsflächenobergrenze (als Art der baulichen Nutzung) insgesamt nicht festgesetzt werden kann. Fehlentwicklungen müssen aber in Anbetracht der verfügbaren Grundstücksgrößen dennoch nicht befürchtet werden. Mit der Einschränkung auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zusätzlich zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. <b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen</b> (siehe auch T 1.1).</p>	<p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>
<p>T 1.4</p>	<p><b>A2.</b> Zum MI 2, textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 Satz 2: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 150 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt A.1 verwiesen.</p>	<p>Zu der Empfehlung A2 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll:  <b>Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu ändern: „Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1. 6 zulässig.“ Die unzulässige Flächenbegrenzung auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt.</b></p> <p>Mit Hinweis auf das beschlossene Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> existiert und diese Größe insoweit nicht festsetzungsfähig ist. Die alternative Festsetzung von Convenience-Shops als anerkannt standardisierte Betriebsart des Einzelhandels mit einer Größe von bis zu 400 m<sup>2</sup> kommt auch für die Gebäude in den Mischgebieten MI 2 auf Grund ihrer individuellen Baugometrie nicht in Betracht, so dass</p>	<p><b>Die Verkaufsflächenobergrenze von 150 m<sup>2</sup> in Textfestsetzung Nr. 1.1.2 entfällt. Der Planentwurf wird wie nebenstehend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.</b></p>

		<p>eine Verkaufsflächenobergrenze (als Art der baulichen Nutzung) insgesamt nicht festgesetzt werden kann. Fehlentwicklungen müssen aber in Anbetracht der verfügbaren Grundstücksgrößen dennoch nicht befürchtet werden. Mit der Einschränkung auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.</p> <p><b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen (siehe auch T 1.1).</b></p>	<p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>
T 1.5	<p><b>A3.</b> Zum MI 3, textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 Satz 1: Für die vorgesehene Nutzflächenobergrenze von 100 m<sup>2</sup> für Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Die Ausführungen unter Punkt A.1 können sinngemäß übertragen werden.</p>	<p>Zu der Empfehlung A3 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll:  <b>Ohne Ermächtigung ist die Formulierung „nur mit einer Nutzfläche bis max. 100 m<sup>2</sup>“ zu streichen.</b>          Gemäß laufender Rechtsprechung sind insbesondere Spielhallen über ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche als kerngebietstypische Vergnügungsstätten anzusehen und entsprechen somit nicht den Anforderungen § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO, die Festsetzung verliert insoweit auch nach der Streichung der Textpassage nicht ihre ursprüngliche Intention. <b>Darauf wird in der Begründung hingewiesen.</b></p>	<p><b>Der Stadtrat beschließt die Streichung des Textpassus und die Ergänzung der Begründung wie nebenstehend.</b></p>
T 1.6	<p><b>A4.</b> Zum MI 3, textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 Satz 2: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 150 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt A.1 verwiesen.</p>	<p>Zu der Empfehlung A4 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll:  <b>Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu ändern: „Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden im Erdgeschoss mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1. 6 zulässig.“ Die unzulässige Flächenbegrenzung auf 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfällt.</b> Mit Hinweis auf das beschlossene Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> existiert und diese Größe insoweit nicht</p>	<p><b>Die Verkaufsflächenobergrenze von 150 m<sup>2</sup> in Textfestsetzung Nr. 1.1.3 entfällt. Der Planentwurf wird wie nebenstehend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.</b></p>

		<p>festsetzungsfähig ist. Die alternative Festsetzung von Convenience-Shops als anerkannt standardisierte Betriebsform des Einzelhandels mit einer Größe von bis zu 400 m<sup>2</sup> kommt für die Gebäude in den Mischgebieten MI 2 auf Grund ihrer individuellen Baugeometrie ebenfalls nicht in Betracht, so dass eine Verkaufsflächenobergrenze (als Art der baulichen Nutzung) nicht festgesetzt werden kann. Fehlentwicklungen müssen aber in Anbetracht der verfügbaren Grundstücksgrößen dennoch nicht befürchtet werden. Mit der Einschränkung auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.</p> <p><b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen</b> (siehe auch T 1.1).</p>	<p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>
<p><b>T 1.7</b></p>	<p><b>A5.</b> Zum MK, textliche Festsetzung Nr. 1.2 Satz 3: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 200 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Es wird auf die Ausführungen u. Punkt A.1 verwiesen.</p>	<p>Zu der Empfehlung A5 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll:</p> <p><b>Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu streichen.</b> Mit Hinweis auf das Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 200 m<sup>2</sup> existiert und diese Größe insoweit nicht festsetzungsfähig ist. Die allgemeine Festsetzung von „Läden“ oder von standardisierten Convenience-Shops käme schon wegen einer Festsetzung als Kerngebiet (MK) nicht in Betracht, weil Kerngebiete gerade der Entwicklung des Einzelhandels dienen sollen. Eine Verkaufsflächenbegrenzung (als Art der baulichen Nutzung) wäre allerdings für Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet möglich, soweit diese großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO darstellen würden. <b>Mit Hinweis auf Punkt T 1.24 soll aber davon kein Gebrauch gemacht werden, weil an der Ausweisung als Kerngebiet insgesamt nicht festgehalten wird. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt auch in der Begründung.</b></p>	<p><b>Die Verkaufsflächenobergrenze von 200 m<sup>2</sup> in Textfestsetzung Nr. 1.2 entfällt. Der Planentwurf wird geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wird das Baugebiet Nr. 1.2 nicht mehr als Kerngebiet ausgewiesen. Festsetzungen und Begründung werden entsprechend angepasst.</b></p>

T 1.8	<p><b>A6.</b> Zum MK, textliche Festsetzung Nr. 1.2 Satz 5: Die Rechtsgrundlage sollte korrigiert werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).</p>	<p>Eine Berichtigung erübrigt sich durch die Beschlussfassung unter T 1.24 (geänderte Ausweisung als Urbanes Gebiet)</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
T 1.9	<p><b>A7.</b> Zum SO-H, textliche Festsetzung Nr. 1.5 Satz 1: Bei der vorgesehenen Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 8.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs. Es handelt sich bei der Festsetzung auch nicht um eine rein deklaratorische Formulierung: Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.5.1 und 1.5.2 (jeweils Satz 1) für die Teilgebiete SO-HL und SO-HF normieren ebenfalls Verkaufsflächenobergrenzen (von 4.500 und 4.000 m<sup>2</sup>), die in ihrer Summe jedoch die Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> überschreiten würden. Demzufolge kommt der Gesamtverkaufsfläche in der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 Satz 1 ein eigenständiger Regelungsgehalt zu.</p>	<p>Zu der Empfehlung A7 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll:  <b>Die Festsetzungen unter Nr. 1.5 werden mangels Ermächtigungsgrundlage ersatzlos gestrichen. Es verbleibt die Überschrift „Sonstige Sondergebiete SO Handel (SO-H), 11 Abs. 3 BauNVO“</b>                  Es werden durch veränderte Festsetzungen unter Nr. 1.5.1. und 1.5.2 rechtskonforme Alternativfestsetzungen so gewählt, dass sie den Intentionen der gestrichenen Festsetzung soweit zulässig entsprechen. Dadurch wird die gestrichene Festsetzung unter Nr. 1.5 entbehrlich.  <b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</b></p>	<p><b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5 entfallen. Der Planentwurf wird wie nebenstehend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>
T 1.10	<p><b>A8.</b> Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1, Satz 1: Bei der vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenze von 4.500 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs.</p>	<p>Zu der Empfehlung A8 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll:  <b>Die Festsetzung 1.5.1 wird verändert, indem <u>ohne Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze</u> mit dem „Verbrauchermarkt“ eine definierte Betriebsform des Einzelhandels zugelassen wird, für deren Festsetzung eine Ermächtigungsgrundlage besteht. Die Zahl zulässiger Betriebe wird mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht mehr festgesetzt (vgl. T 1.11). Die Festsetzung 1.5.1 erhält die Überschrift</b>  <b>„Sonstiges Sondergebiet SO Verbrauchermarkt (SO-VM), § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“.</b>                  Weiterhin wird wie folgt festgesetzt:  <b>„Zulässig sind:</b></p>	<p><b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie nebenstehend. Der Planentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.</b></p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m<sup>2</sup> u. max. 4.000 m<sup>2</sup>,</b></li> <li>• <b>Einzelhandelsbetriebe als Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup>,</b></li> <li>• <b>Schank- und Speisewirtschaften,</b></li> <li>• <b>Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss.</b></li> </ul> <p><b>Ausnahmsweise zulässig sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.</b></li> </ul> <p><b>Der Verkaufsflächenanteil in Verbrauchermärkten, der nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 1.6 zuzuordnen ist, darf 25% nicht überschreiten.“</b></p> <p><b>Alle weiteren Festsetzungen unter 1.5.1 werden mit Verweis auf die Abwägung unter T 1.11 (Hinweis A9) gestrichen. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, insbesondere auch zu den Begrifflichkeiten „Laden“ und „Verbrauchermarkt“ (in Abgrenzung zur vormaligen Bezeichnung „SB-Warenhaus“).</b></p>	<p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
<p><b>T 1.11</b></p>	<p><b>A9.</b> Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Sätze 2 und 5: Für die vorgesehenen Beschränkungen der Zahl zulässiger Einzelhandelsbetriebe (Satz 2: „ein großflächiger Betrieb des Lebensmittel Einzelhandels“; Satz 5: „bis zu 6 Einzelhandelsbetriebe“) besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzungen sind daher unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Es ist auch nicht ersichtlich, dass es sich nur um rein deklaratorische Formulierung handelt. Dies wäre nur dann der Fall, wenn bei einer Gesamtschau der übrigen Festsetzungen und/ oder aufgrund</p>	<p>Zu der Empfehlung A9 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie unter T 1.10 dargelegt rechtskonform festgesetzt werden soll.</p> <p>Die Festsetzung 1.5.1 wird verändert, indem mit dem „Verbrauchermarkt“ (vgl. T 1.10) eine Betriebsform des Einzelhandels zugelassen wird, für deren Festsetzung eine Ermächti-</p>	<p><b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie unter T 1.10 dargelegt.</b></p>

	tatsächlicher Gegebenheiten ohnehin nur die jeweils festgesetzte Anzahl von Betrieben zulässig wäre. Wenn wäre dies ohnehin nur in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Satz 2 denkbar, was jedoch – insbesondere vor dem Hintergrund der Dimensionierung des Baugebiets und der Festsetzung zum Nutzungsmaß und zur überbaubaren Grundstücksfläche – nicht der Fall zu sein scheint.	gungsgrundlage besteht. <b>Die Zahl zulässiger Betriebe und die Zahl zulässiger Konzessionäre werden mangels Rechtsgrundlage nicht mehr festgesetzt. Die Festsetzungen unter 1.5.1 werden wie unter T 1.10 (Hinweis A8) dargelegt getroffen.</b>  <b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</b>	
<b>T 1.12</b>	A10. Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Satz 6: Bei der vorgesehenen Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 500 m <sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe nach Satz 5 handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs.	Zu der Empfehlung A10 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: <b>Aus den Festlegungen unter T 1.10 und T 1.11 erübrigt sich eine Festlegung der summarischen Größe von Konzessionsflächen. Mangels Ermächtigungsgrundlage entfällt die betreffende Festsetzung ersatzlos.</b>	<b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie unter T 1.10 dargelegt. Satz 6 entfällt.</b>
<b>T 1.13</b>	A11. Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Satz 7: Die beabsichtigte Festsetzung enthält im Ergebnis eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.125 m <sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (25 % von 4.500 m <sup>2</sup> ). Es handelt sich demnach um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs. Darüber hinaus bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Vollziehbarkeit der Festsetzung. Da die Festsetzung nicht die zulässigen, sondern die (tatsächlich) zugelassenen Einzelhandelsbetriebe als Bezugsmaßstab (für die 25 %) definiert, handelt es sich gewissermaßen um eine „dynamische“ Verkaufsflächenobergrenze, die mit jedem genehmigten Einzelhandelsbetrieb anwächst. Die Möglichkeit eines rechtssicheren bauaufsichtlichen Umgangs mit einer solchen Festsetzung ist nicht ersichtlich.	Zu der Empfehlung A11 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll: <b>Die Festsetzung ist mangels Ermächtigungsgrundlage zu streichen. Durch Festsetzung wie unter T 1.10 formuliert, kann die Festsetzung 1.5.1 Satz 7 ersatzlos entfallen</b> , ohne dass die Intention der ursprünglichen Festsetzung verlorengeht. Es wird klargestellt, dass die im SO-VM zulässigen Verkaufsflächen in Verbrauchermärkten zu mindestens 75 % den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugehören müssen.  <b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen (vgl. T 1.10).</b>	<b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie unter T 1.10 dargelegt. Satz 7 entfällt.</b>
<b>T 1.14</b>	A12. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2: Die in der Zweckbestimmung enthaltene inhaltliche Ausrichtung („Fachmärkte“) spiegelt sich in den übrigen Festsetzungen nicht wider. Fachmärkte sind in aller Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe (im	Zu der Empfehlung A12 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll:	

	<p>Unterschied zum Fachgeschäft), die Waren einer bestimmten Sortimentsgruppe aus dem Non-Food-Bereich anbieten (Baumarkt, Elektrofachmarkt, Fachmarkt für Sportartikel, Kfz-Fachmarkt etc.). Im vorliegenden Fall sollen hingegen zum einen auch nicht großflächige Betriebe (Mindestverkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>) zulässig sein. Zum anderen soll ein Betrieb über 600 m<sup>2</sup> zwingend nahversorgungsrelevantes Sortiment führen. Die Zweckbestimmung und die Zulässigkeitsfestsetzungen sollten einander angepasst werden.</p>	<p><b>Die Bezeichnung „Fachmärkte“ wird klarstellend durch die Bezeichnung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ersetzt, da die entsprechend abgrenzte Sondergebietsfläche über alle Kriterien eines Einkaufszentrums im Sinne der laufenden Rechtsprechung verfügt. Die Festsetzung 1.5.2 erhält somit die Überschrift „Sonstiges Sondergebiet SO Einkaufszentrum“ (SO-EKZ), § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“.</b></p> <p>Hiermit sind verschiedene Betriebstypen und Sortimentskonstellationen entsprechend der ursprünglichen Regelungsintention „unter einem Dach“ zulässig und können sodann durch weitere Festsetzungen wie unter T 1.15 bis T 1.17 dargelegt feingesteuert werden. <b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, insbesondere auch zur gewählten Begrifflichkeit des „Einkaufszentrums“.</b></p>	<p><b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie nebenstehend. Der Planentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.</b></p> <p><b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>
<p>T 1.15</p>	<p>A13. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2 Satz 1: Bei der vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs.</p>	<p>Zu der Empfehlung A13 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt rechtskonform festgesetzt werden soll:</p> <p><b>Für das Gebiet 1.5.2 „Sonstiges Sondergebiet SO Einkaufszentrum“ (SO-EKZ), § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“ wird wie folgt festgesetzt:</b></p> <p><b>„Zulässig sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.500 m<sup>2</sup> und maximal 4.000 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>• Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss.</li> </ul> <p><b>Der Verkaufsflächenanteil im Einkaufszentrum, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 1.6 zuzuordnen ist, muss mindestens 20% betragen.“</b></p> <p><b>Alle weiteren Festsetzungen unter 1.5.2 werden mit Verweis auf die Abwägung unter T 1.16 (Hinweis A14) und T 1.17 (Hinweis A15) gestrichen.</b></p>	<p><b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie nebenstehend. Der Planentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.</b></p>

		<b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, insbesondere auch zur Begrifflichkeit des „Einkaufszentrums“ (vormals „Fachmarktzentrum“) und zur Thematik der Randsortimente (vgl. T 1.27).</b>	<b>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b>
<b>T 1.16</b>	A14. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2 Sätze 2, 5 und 6.: Für die vorgesehenen Beschränkungen der Zahl zulässiger Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18).	Zu der Empfehlung A14 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie unter T 1.15 dargelegt rechtskonform festgesetzt werden soll.  <b>Die Festsetzung 1.5.2 wird verändert, indem mit „Einkaufszentrum“ eine Betriebsform des Einzelhandels zugelassen wird, für deren Festsetzung eine Ermächtigungsgrundlage besteht. Die Zahl zulässiger Betriebe (Einkaufszentren) oder der im jeweiligen Einkaufszentrum zulässigen Ladeneinheiten wird mangels Rechtsgrundlage nicht mehr festgesetzt. Es wird mit Vorhabenbezug deklaratorisch formuliert, dass „ein“ EKZ umsetzbar ist. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</b>	<b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie unter T 1.15 dargelegt.</b>
<b>T 1.17</b>	A15. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2 Sätze 5 und 6: Zusätzlich zu den unter Punkt A.14 genannten Aspekten bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Vollziehbarkeit der vorgesehenen Mindestverkaufsflächen sowie der Vorgabe in Satz 6. Die jeweiligen Regelungen ermöglichen ein sog. Windhundrennen, sodass im Ergebnis die letzten Antragsteller für Einzelhandelsbetriebe gezwungen sind, die normierten Mindestverkaufsflächen zu erfüllen. Die Möglichkeit eines rechtssicheren bauaufsichtlichen Umgangs mit den genannten Festsetzungen ist nicht ersichtlich.	Zu der Empfehlung A15 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll: <b>Die Festsetzungen unter Punkt 1.5.2 Sätze 4 bis 6 zur Verkaufsflächenregulierung sind mangels Ermächtigungsgrundlage zu streichen.</b> Durch Festsetzung gemäß T 1.15 zum Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente in zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Einkaufszentrum) wird die Intention der ursprünglichen Festsetzung beibehalten: Es wird klargestellt, dass das im SO-EKZ zulässige Einkaufszentrum mindestens 20 % der Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich etablieren müssen. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen (vgl. T 1.15).	<b>Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie unter T 1.15 dargelegt. Die Sätze 4-6 entfallen.</b>

<p>T 1.18</p>	<p><b>A16.</b> Zur textlichen Festsetzung Nr. 1.7: Mithilfe von aufschiebend bedingten Festsetzungen kann geregelt werden, dass bestimmte Nutzungen erst mit dem Eintritt bestimmter Umstände zulässig werden (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Das Anknüpfen an eine eisenbahnrechtliche Freistellung von Bahnflächen nach § 23 AEG ist dabei grundsätzlich möglich (vgl. OVG Münster, Urteil vom 07.07.2011 – 2 D 137/09.NE). Allerdings muss der Bedingungseintritt (hier: die Freistellung durch das Eisenbahn-Bundesamt) absehbar und hinreichend wahrscheinlich sein (vgl. u.a. OVG Münster, a.a.O.). In der Begründung, S. 34, heißt es dazu: „Perspektivisch wird von einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken ausgegangen.“ Weitergehende bzw. konkretere Angaben enthält die Begründung nicht. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die o.g. besonderen rechtlichen Anforderungen vorliegend erfüllt sind. Sofern bereits weitere Informationen vorliegen, sollte die Begründung entsprechend ergänzt werden. Ferner wird eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes empfohlen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist.</p> <p>Darüber hinaus fehlt es an einer Festsetzung der Nutzungsart bis zum Zeitpunkt des Bedingungseintritts. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Bahnanlagen) sollte ergänzt werden.</p>	<p>Zu der Empfehlung A16 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll:</p> <p><b>An der Festsetzung des Baurechtes auf Zeit im Gewerbegebiet GE 2 (derzeit gewidmete Bahnfläche) wird unverändert festgehalten.</b> Die vorgesehene Festsetzung ist mit dem Träger der Bahnwidmung (DBAG) gesondert abgestimmt worden. Das beteiligte Eisenbahn-Bundesamt trägt zum Sachverhalt keine Bedenken vor. Die Nutzungsart bis zum Zeitpunkt des Bedingungseintritts ist Bahnanlage. Wegen der Bahnwidmung entzieht sich die Fläche derzeit einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung und wird darum weiterhin nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 i. V. m. § 9 Absatz 6 BauGB als Bahnbetriebsfläche nachrichtlich übernommen. <b>Zur Veranschaulichung wird entsprechend der Abstimmung mit der Deutschen Bahn mit einer veränderten Flächensignatur (Schraffur grau/ violett) auf den bedingenden Charakter der Festsetzung in der Planzeichnung gesondert aufmerksam gemacht und das geänderte Planzeichen in der Legende ergänzt. Eine Erläuterung wird wie angeregt in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</b></p> <p><b>Unter Punkt 1.7 wird klarstellend festgesetzt, dass „bis zum Eintritt der Bedingung nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) ausschließlich Bahnanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB zulässig“ sind.</b></p>	<p>Beibehaltung des „Baurechts auf Zeit“ in GE 2 mit veränderter graphischer Darstellung im Plan wie nebenstehend und entsprechende Anpassung der Begründung.</p> <p>Ergänzung der Textfestsetzung Punkt 1.7 wie nebenstehend</p>
<p>T 1.19</p>	<p><b>B. Festsetzungen zum Immissionsschutz</b></p> <p>Der Planentwurf sieht die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vor (textliche Festsetzung Nr. 7.1). Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Apfel vom 21.01.2021. Danach handelt es sich bei den Schalleistungspegeln um Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691. Eine solche Festsetzung ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 erfolgt kein Verweis auf die DIN 45691 (als Grundlage für die Berechnung und Bewertung von</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Zu der Empfehlung A17 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll:</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>Geräuschemissionen, insbesondere im Baugenehmigungsverfahren). Ohne einen expliziten Verweis auf die DIN-Vorschrift bzw. anderweitige Vorgaben zum Berechnungs- und Bewertungsverfahren ist die Festsetzung unvollständig und damit untauglich (vgl. u.a. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.04.2010 – OVG 10 A 2/07). Demzufolge sollte ein entsprechender Verweis auf die DIN 45691 ergänzt werden. Ferner sollte bereits auf der Planurkunde vermerkt werden, wo die DIN-Vorschrift nach Inkrafttreten des Plans von jedermann eingesehen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24/16). Die DIN-Vorschrift ist dauerhaft zur Einsicht bereitzuhalten (BVerwG, a.a.O.).</p>	<p><b>Gemäß der Anregung wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ein Verweis auf die DIN-Vorschrift 45691 und die Möglichkeit deren dauerhafter Einsichtnahme auf der Planurkunde ergänzt</b></p>	<p><b>Verweis auf DIN 45691, Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</b></p>
<p><b>T 1.20</b></p>	<p>Aufgrund der zahlreichen dargelegten Änderungserfordernisse wird auf § 4a Abs. 3 BauGB hingewiesen.“</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. <b>Es wird eine neuerliche Entwurfsauslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgen. Hierbei können Stellungnahmen (nur) zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.</b></p>	<p><b>Der Stadtrat beschließt eine neuerliche Auslegung wie nebenstehend.</b></p>
<p><b>T 1.21</b></p>	<p><b>Ergänzende Stellungnahme vom 08.05.2023 (Per Mail)</b></p> <p>...nachfolgend erhalten Sie unsere Korrekturen bzw. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach, die Sie uns am 27.04. zugeschickt haben...</p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>  <b>1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</b>  <b>1.1.1 Mischgebiete M 1 (§ 6 BauNVO)</b></p> <p>Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, <del>sonstige Gewerbebetriebe</del> (Sonstige Gewerbebetriebe sind laut den Festsetzungen s. u. ausgeschlossen.)</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	<p><b>Die Bezeichnung M 1 ist fehlerhaft und wird in MI 1 berichtigt.</b></p> <p>Sonstige Gewerbebetriebe sollen zugelassen werden, um Betrieben im Bestand wie der Blitz GmbH in der Bahnhofstraße eine hinreichende Entwicklungsperspektive zu geben. Die versehentliche Doppelnennung unter den ausgeschlossenen Nutzungen soll entfallen und wird redaktionell gestrichen.</p> <p><b>Die Gebietskulisse wird mit MI 1 bezeichnet und wie folgt festgesetzt (vgl. auch T 1.3):</b></p>	

	<p>Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden (Der Begriff „Laden“ muss dann in der Begründung definiert werden.) mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 4-6 1.7 (Die Nummerierung hat sich geändert.) zulässig.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><del>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.</del></p> <p>Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: <i>Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.</i></p>	<p><b>1.1.1 Mischgebiete MI 1 (§ 6 BauNVO)</b></p> <p><b>Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude,</li> <li>• Geschäfts- und Bürogebäude,</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</li> <li>• sonstige Gewerbebetriebe,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul> <p><b>Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1.6 zulässig.</b> (zu den Einzelhandelsfestsetzungen im MI 1 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.3)</p> <p><b>Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.</b></p>	<p><b>Das Gebiet 1.1.1 wird als MI 1 bezeichnet und festgesetzt wie nebenstehend.</b></p>
<p><b>T 1.22</b></p>	<p><b>1.1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)</b></p> <p>Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, <del>sonstige Gewerbebetriebe</del> (Dopplung, siehe dritter Spiegelstrich)</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul>	<p>Die ausschließlich redaktionellen Änderungen werden analog MI 1 (vgl. T 1.21) wie vorgeschlagen übernommen. Eine veränderte Nummerierung liegt nicht vor. Die Sortimentsliste behält die Nummer 1.6. <b>Durch die Veränderungen von MI 1 wie unter T 1.21 dargelegt ist das Baugebiet MI 2 identisch mit dem Baugebiet M 1 geworden und kann als gesonderte Baugebietskategorie entfallen. MI 2 wird somit zukünftig auch als MI 1 dargestellt und festgesetzt.</b></p>	<p><b>MI 2 wird in MI 1 geändert wie nebenstehend.</b> Textfestsetzung analog T 1.21</p>

	<p>Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 4.6 1.7 (siehe oben) zulässig.</p> <p>Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><del>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.</del></p> <p>Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: <i>Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.</i></p>	<p>(zu den Einzelhandelsfestsetzungen im MI 2 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.4)</p>	
<p><b>T 1.23</b></p>	<p><b>1.1.3 Mischgebiet MI 3 (§ 6 BauNVO)</b></p> <p>Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, <del>sonstige Gewerbebetriebe</del> (Dopplung, siehe dritter Spiegelstrich)</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>• Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 <del>Nummer</del> Nr. 2 (aus Gründen der Einheitlichkeit) BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 4.6 1.7 (siehe oben) im Erdgeschoss zulässig.</p>	<p>Die ausschließlich redaktionellen Änderungen werden wie vorgeschlagen übernommen. Eine veränderte Nummerierung liegt nicht vor. Die Sortimentsliste behält die Nummer 1.6. <b>Durch den Entfall der Baugebietskategorie MI 2</b> (wie unter T 1.22 dargelegt) <b>rückt das Baugebiet MI 3 somit zukünftig hinsichtlich der Baugebietsbezeichnung als MI 2 auf.</b></p> <p>(zu den Festsetzungen zu Vergnügungsstätten im MI 3 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.5)</p> <p>(zu den Einzelhandelsfestsetzungen im MI 3 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.6)</p>	<p>Die Bezeichnung MI 3 wird redaktionell in MI 2 geändert.</p>

	<p>Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><del>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.</del></p> <p>Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: <i>Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.</i></p>		
<p><b>T 1.24</b></p>	<p><b>1.2 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)</b></p> <p>„Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 Abs. 1 BauNVO ist nicht mehr gewahrt, wenn bei zulässiger viergeschossiger Bebauung ab dem ersten Obergeschoss allgemein und überall Wohnen zulässig ist.“ (OVG Münster, Urteil vom 13.11.2009 – 10 D 87/07.NE). Gebiete, in denen überwiegend Wohnnutzungen zulässig sind, stellen keine Kerngebiete i. S. d. § 7 BauNVO dar.</p> <p>In Verbindung mit den anderen getroffenen Festsetzungen empfiehlt sich ggf. eher die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO. In diesem kann nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO beispielsweise festgesetzt werden, dass Wohnen nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig bzw. gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss ausgeschlossen ist. Ein hoher Wohnanteil steht nicht im Widerspruch zur Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes (anders als bei Kerngebieten). Hinzukommt, dass Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO von vornherein ausgeschlossen sind.</p> <p>Sollte an der MK-Festsetzung festgehalten werden, sollten die nachfolgenden Änderungen vorgenommen werden.)</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt. Zur Berücksichtigung der Intentionen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wahrung der Wohnnutzung in den Obergeschossen wird das Baugebiet 1.2 als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen und wie folgt festgesetzt:</b></p> <p><b>1.2 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)</b></p> <p><b>Folgende Nutzungen sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wohnungen</b></li> <li>• <b>Geschäfts- und Bürogebäude</b></li> <li>• <b>Einzelhandelsbetriebe nur als Läden im Erdgeschoss nach Maßgabe von Festsetzung 1.6.</b></li> <li>• <b>Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</b></li> </ul>	<p><b>Das Gebiet 1.2 wird als urbanes Gebiet ausgewiesen und festgesetzt wie nebenstehend. Die Begründung wird entsprechend geändert.</b></p>

<p>Folgende Nutzungen sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter</li> </ul> <p>Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig. (Die Festsetzung muss geändert werden, s.o. Denkbar wäre sonstige Wohnungen erst ab einem höheren Geschoss zuzulassen oder sonstige Wohnungen gar nicht vorzusehen, d.h., sie wären unzulässig.)</p> <p><i>Einkaufszentren und Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen nach Maßgabe der Festsetzung 4-6 1.7 (siehe oben) zulässig, soweit sie die Kriterien der Großflächigkeit gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO nicht erfüllen.</i> (Die Großflächigkeit ist nur eines der beiden Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO; maßgeblich sind daneben die voraussichtlich nicht nur unwesentlichen Auswirkungen des Vorhabens – i.d.R. anzunehmen ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Der explizite Verweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO führt hier zu größerer Klarheit. Darüber hinaus sollten die Begriffe „Einkaufszentren und Betriebe“ gewählt werden, da ansonsten z.B. Großhändler zulässig wären (siehe § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO).)</p> <p>Zulässige Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.</p> <p>Zulässige Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sonstige Gewerbebetriebe</b></li> <li>• <b>Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</b></li> </ul> <p><b>Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.</b></p> <p>Im MU ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich unzulässig, insoweit bedarf es der unter T 1.7 erörterten Einschränkung für Kerngebiete diesbezüglich nicht mehr. Zu den fehlenden Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels im Übrigen siehe ebenfalls unter T 1.7. Die zulässige <b>Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf Läden im Erdgeschoss</b> wird korrespondierend mit dem Ausschluss der Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss nunmehr analog der Festsetzungen im Mischgebiet MI 3 vorgenommen, siehe dazu unter T 1.6.</p> <p>Mit der Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.</p> <p><b>Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen</b> (siehe auch T 1.1).</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen) und Nr. 2 (Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen BauNVO) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.</p>		
<p><b>T 1.25</b></p>	<p><b>1.4 Gewerbegebiet eingeschränkt GE 1 (§ 8 BauNVO)</b></p> <p>Der Begriff des eingeschränkten Gewerbegebietes wird üblicherweise für solche Gebiete genutzt, in denen nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit den in Mischgebieten zulässigen Störgrad einhalten (BVerwG, Beschluss vom 15.04.1987 – 4 B 71/87; OVG Lüneburg, Urteil vom 18.12.1984 – 6 C 21/83). Laut der hier gewählten Festsetzungen sollen in diesem Gewerbegebiet jedoch Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein. Es wird empfohlen auf den Zusatz „eingeschränkt“ zu verzichten.</p> <p><del>Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der möglichen baulichen Nutzung eingeschränkt.</del> (s. o.) Folgende Nutzungen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> </ul> <p>Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><del>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO (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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.</del></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. <b>Die Bezeichnung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ entfällt.</b> Das Gewerbegebiet behält die Nummerierung 1.3. und die Bezeichnung GE 1 Das Gebiet wird wie folgt festgesetzt:</p> <p><b>1.3 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)</b></p> <p><b>Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> </ul> <p><b>Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.</b></p> <p><b>Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.</b></p>	<p><b>Das Gebiet 1.3 wird als Gewerbegebiet GE 1 ausgewiesen und festgesetzt wie nebenstehend. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</b></p>

	<p>Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: <i>Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.</i></p> <p>Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.</p>		
<b>T 1.26</b>	<p><b>1.5 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)</b></p> <p>Folgende Nutzungen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.</p> <p><del>Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO (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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.</del></p> <p>Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: <i>Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.</i></p> <p>Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.</p>	<p>Die redaktionellen Änderungen werden wie vorgeschlagen übernommen. Eine veränderte Nummerierung liegt nicht vor. Das Gebiet behält die Nummer 1.4.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich, Textfestsetzung analog T 1.25</p>
<b>T 1.27</b>	<p><b>1.6 Sonstige Sondergebiete SO-Handel (SO-H), (§ 11 BauNVO)</b></p> <p>Das Sondergebiet „Handel“ wird in die zwei Teilgebiete SO-VM (Verbrauchermarkt) und SO-EKZ (Einkaufszentrum) gegliedert.</p>	<p>Die Sondergebiete behalten die Nummerierung 1.5., hierbei behält das SO-VM die Nummerierung 1.5.1.</p>	

<p><b>1.6.1 Teilgebiet SO-VM „Verbrauchermarkt“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)</b></p> <p>Der Begriff „Verbrauchermarkt“ muss in der Begründung definiert werden. Laut einem Urteil des BVerwG vom 18.06.2003 – 4 C 5/02 ist der Begriff nicht auf großflächige Einzelhandelsbetriebe oder ein bestimmtes Sortiment beschränkt.</p> <p><del>Für das SO-VM wird eine Verkaufsfläche von mind. 2.000 m<sup>2</sup> und max. 4.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.</del></p> <p>(Eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzung ist unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07).)</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Verbrauchermarkt mit Konzessionärläden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 4-6 1.7 (siehe oben) mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.000 m<sup>2</sup> und max. 4.500 m<sup>2</sup> (Die Verkaufsflächenober- und -untergrenzen müssen sich auf ein Vorhaben beziehen.)</li> </ul> <p>(Bei der Verwendung des Singulars („ein Verbrauchermarkt“) sollte in der Begründung erklärt werden, weshalb es sich hinsichtlich der Anzahl nur um eine deklaratorische Festsetzung handelt. Außerdem sind die Abhängigkeiten der Konzessionärläden zum Verbrauchermarkt darzustellen, so dass es sich hierbei um <i>einen</i> Einzelhandelsbetrieb handelt bzw. handeln muss.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</li> </ul> <p>Der Verkaufsflächenanteil von <del>Randsortimenten im Verbrauchermarkt</del>, der nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 4-6 1.7 (siehe oben) zuzuordnen ist, darf 25% nicht überschreiten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung werden Ausführungen zum Verbrauchermarkt entsprechend ergänzt.</p> <p>Die sondergebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung entfällt und wird durch eine vorhabenbezogene ersetzt. <b>Es wird klargestellt, dass nur großflächige Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Größe von 1.000 – 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Die Festsetzungen für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ werden wie unter T 1.10 dargelegt gefasst.</b></p> <p>Um Missverständnissen hinsichtlich des deklaratorischen Charakters bei der Verwendung des Singulars vorzubeugen, <b>werden hier auch mehrere Verbrauchermärkte zugelassen.</b> Es wird klargestellt, dass nur großflächige Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Größe von 1.000 – 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Die aktuelle Verkaufsraumfläche des bestehenden Verbrauchermarktes beträgt 3.360 m<sup>2</sup>. Die maximale Verkaufsraumfläche von 4.000 m<sup>2</sup> leitet sich aus bisherigen Planstand (4. Entwurf, 2022) ab, in welchem 4.500 m<sup>2</sup> VFI inklusive von 6 Konzessionärsbetrieben zugelassen werden sollten. Um die zwingende systemische Abhängigkeit von Konzessionären zum Hauptbetrieb zu vermeiden, <b>werden nunmehr Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwellengrenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zugelassen</b> (vgl. T 1.10). Somit dient das SO-VM in Sinne der bisherigen Planungsüberlegungen weiterhin ausschließlich der Nahversorgung.</p> <p>Auf die Begrifflichkeit des „Randsortiments“ wird verzichtet. Es wird festgesetzt wie unter Punkt T 1.10 dargelegt. Somit bleibt gewährleistet, dass 75 % des Warensortiments in Verbrauchermärkten nahversorgungsrelevant sein muss.</p>	<p>Das Gebiet 1.5.1 wird wie unter Punkt T 1.10 dargelegt als SO-VM ausgewiesen und festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><b>Es werden im SO-VM auch Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter 800 m<sup>2</sup> VFI allgemein zugelassen.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(Unter dem Begriff Randsortiment wird ein Nebensortiment verstanden, dass eine Wechselbeziehung zum Kernsortiment besitzt und diesem sowohl sachlich zugeordnet, als auch hinsichtlich des Umfangs deutlich untergeordnet ist (BVerfG, Beschluss vom 22.05.1996 – 1 BvR 744/88; BVerwG, Beschluss vom 05.09.1991 – 3 N 1.89). Als Unterordnung wird i.d.R. ein Anteil von unter 10 % verstanden. Die hier gewählten 25 % widersprechen dem.)</p>	<p>In den zulässigen Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss der nahversorgungsrelevante Hauptsortimentsanteil gemäß Rechtsprechung also 90 % betragen.</p>	
<p><b>T 1.28</b></p>	<p><b>1.6.2 Teilgebiet SO-EKZ „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)</b></p> <p>Für das SO-EKZ wird eine Verkaufsfläche von mind. 2.000 m<sup>2</sup> und max. 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. (Eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzung ist unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07).)</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.500 m<sup>2</sup> und max. 4.000 m<sup>2</sup> (Auch hierbei sollte in der Begründung erläutert werden, dass aufgrund der übrigen Festsetzungen nur ein Einkaufszentrum möglich ist.)</li> <li>• Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li> <li>• Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss</li> </ul> <p>Der Verkaufsflächenanteil im Einkaufszentrum, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 4.6 1.7 (siehe oben) zuzuordnen ist, muss mindestens 20% betragen.</p>	<p>Die Sondergebiete behalten die Nummerierung 1.5., hier 1.5.2 SO-EKZ.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. <b>Die sondergebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung entfällt und wird durch eine vorhabenbezogene ersetzt.</b> In der Begründung werden Ausführungen zum Einkaufszentrum und zu dem deklaratorischen Charakter der Anzahl „eins“ entsprechend ergänzt. <b>Die Festsetzungen für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden wie unter T 1.15 dargelegt gefasst.</b></p> <p>Die Flächen des Sondergebietes SO-EKZ befinden sich auf einem einheitlichen Grundstück im Eigentum eines Vorhabenträgers. Um Missverständnissen vorzubeugen, dass im Sondergebiet auch mehrere Einkaufszentren zulässig wären, <b>wird eine Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> festgesetzt</b>, woraus sich auch der deklaratorische Charakter der Zulässigkeit eines Einkaufszentrums ableiten lässt. Die aktuelle Verkaufsraumfläche des SO-EKZ beträgt 3.280 m<sup>2</sup>. Die maximale Verkaufsraumfläche von 4.000 m<sup>2</sup> entspricht dem bisherigen Planstand (4. Entwurf, 2022).</p>	<p>Das Gebiet 1.5.2 wird wie unter Punkt T 1.15 dargelegt als SO-EKZ ausgewiesen und festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

<p><b>T 1.29</b></p>	<p><b>1.6.3 Sonstiges Sondergebiet SO-BT „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)</b></p> <p>Folgende Nutzungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes <i>mit einer max. Bettenanzahl von 280,</i></li> <li>• Tagungsstätten</li> <li>• Anlagen für kulturelle Zwecke</li> <li>• Schank - und Speisewirtschaften</li> </ul> <p><del>Die Bettenzahl der Betriebe des Beherbergungswesens wird auf max. 280 Betten begrenzt.</del></p>	<p>Die Sondergebiete behalten die Nummerierung 1.5., hier 1.5.3 SO-BT.</p> <p>Die Bettenkapazität der zulässigen Beherbergungsbetriebe wird gemäß der Anregung redaktionell verschoben, um den Vorhabenbezug der Festsetzung zu verdeutlichen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p><b>T 1.30</b></p>	<p><b>4.6 1.7 Sortimentslisten</b></p> <p>Zulässige Sortimente der Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten, <del>und</del> Kerngebieten <i>und sonstigen Sondergebieten</i></p> <p>Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel/Getränke/Lebensmittelhandwerk</li> <li>- Apotheken/Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren</li> <li>- Zeitungen/ Zeitschriften/ Blumen</li> </ul> <p>Zentrenrelevante Sortimente sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Textilien</li> <li>- Schuhe/ Lederbekleidung/ Kürschnerwaren</li> <li>- Haus-/Heimtextilien</li> <li>- Sportbekleidung/ Sportartikel/ Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)</li> <li>- Kulturwaren/ Kunstgewerbe</li> <li>- Baby-/ Kinderartikel/ Spielwaren</li> <li>- Bücher/ Schreibwaren/ Büroartikel</li> <li>- Foto/ Optik/ Uhren/ Schmuck</li> <li>- Haushaltswaren/ Elektrokleingeräte</li> <li>- Unterhaltungselektronik/ Bild- und Tonträger/ Computertechnik</li> </ul>	<p>Die Sortimentslisten bedürfen keiner Überschrift, sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes über alle Baugebiete. Die Nummerierung der Sortimentslisten bleibt unverändert (1.6). <b>Die Sortimentslisten werden mit Hinweis auf Punkt T 1.1 entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2022 gefasst.</b></p>	<p><b>Die Sortimentslisten werden aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2022 übernommen.</b></p>

	<p>und –zubehör/ Elektrogroßgeräte (weiße Ware)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Musikinstrumente/ Musikalien</li> <li>- Kunst/ Antiquitäten</li> <li>- Jagdbedarf</li> </ul> <p>Nichtzentrenrelevante Sortimente sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möbel/ Büromöbel/ Büromaschinen/ Küchen</li> <li>- Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)</li> <li>- Sanitär-/ Badeinrichtung</li> <li>- Elektrogroßgeräte/ Herde/ Öfen</li> <li>- Teppichböden/ Fußbodenbeläge/ Tapeten/ Malereibedarf</li> <li>- Holz/ Bauelemente/ Baustoffe/ Fliesen/ Werkzeuge/ Maschinen</li> <li>- Pflanzen/ Pflanzsubstrate/ Pflege- und Düngemittel/ Pflanzgefäße</li> <li>- Gartengeräte/ -werkzeuge/ -baustoffe/ -möbel</li> <li>- Campingartikel- und Zubehör</li> <li>- Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)</li> <li>- Kfz- und Motorradzubehör/ Fahrräder/ Fahrradzubehör</li> <li>- Erotikartikel</li> <li>- Zooartikel</li> </ul>		
<p><b>T 1.31</b></p>	<p><b>4.7 1.8 Bereich mit bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)</b> Die in diesem Bereich festgesetzten Folgenutzungen sind bis zur Freistellung des Bereiches von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG unzulässig. Bis zum Eintritt der Bedingung nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 <i>BauGB</i> (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) sind ausschließlich Bahnanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 <i>BauGB</i> zulässig.</p>	<p>Die Nummerierung bleibt unverändert (1.7). Die Formulierungen bleiben wie vorgeschlagen unverändert. Die Einfügungen (2 x „BauGB“ im letzten Satz) werden im Zuge der Abwägung unter T 1.18 erfolgten Abwägung redaktionell ergänzt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p><b>T 1.32</b></p>	<p><b>4.8 1.9 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</b> Zulässig ist die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.</p>	<p>Die Nummerierung bleibt unverändert (1.8).</p>	<p>Keine Änderung</p>

T 2	Thüringer Landesamt für Bergbau, Umwelt und Naturschutz vom 19.07.2022		
T 2.1	<p><b>....Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege</b>  <b>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1598-1</p> <p>⊕ keine Betroffenheit                  ○ keine Bedenken                  ○ Bedenken/Einwendungen                  ⊕ Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p>Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vollständig im Bereich des Naturparks 005 „Thüringer Wald“ liegt, Teilflächen des Plangebietes sich mit dem LSG 062 „Thüringer Wald“ überlagern und die Bestimmungen über die Schutzgebiete zu beachten sind.</p> <p>Die Abgrenzung des LSG im Grünordnungsplan ist nicht korrekt und bedarf der Überarbeitung und Korrektur.</p> <p>Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/ Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.</p>	<p>Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Es folgt die Übernahme der Information in den Umweltbericht unter Pkt. 12.2.1.</b> Dies ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.</p> <p><b>Es erfolgt die korrigierende Darstellung der LSG-Grenze in der Planzeichnung.</b> Dies ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.</p> <p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
T 2.2	<p><b>Abteilung 4: Wasserwirtschaft</b>  <b>Belange der Wasserwirtschaft</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1598-1</p>		

	<p>⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ⊕ Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p><b>Informationen</b> Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.</p>	<p>Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese wären im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung vom jeweiligen Projektträger zu beachten. Allerdings sind im Plangebiet keine Wasserflächen und kein wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen vorhanden.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 2.3</b></p>	<p><b><u>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</u></b> <b>Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau</b></p> <p>Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Die in den Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde vorgebrachten Hinweise sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 2.4</b></p>	<p><b>Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1598-1</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="radio"/> keine Betroffenheit</li> <li><input type="radio"/> keine Bedenken</li> <li><input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen</li> <li><input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</li> </ul>	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.5	<p><b>Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete</b></p> <p>Geschäftszeichen 5070-52-3447/1598-1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> keine Betroffenheit</li> <li><input type="radio"/> keine Bedenken</li> <li><input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen</li> <li><input checked="" type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</li> </ul> <p>Das geplante Vorhaben befindet sich in einem kleinen Bereich (nördlich) im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Hörsel laut vorläufiger Sicherung vom 04.04.2013. Das ÜSG wurde im Entwurf korrekt dargestellt. Die Flächen des Überschwemmungsgebiets sind in der Planzeichnung als Gestaltungsmaßnahme G1 und laut textlicher Festsetzung als sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichnet.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten neben den ergänzenden Bewirtschaftungsregeln der genannten RVO die besonderen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78A Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. nicht nur die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, sondern auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt. Deshalb sind die Gestaltungsmaßnahme G 1 (Anpflanzung) nur in Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde im Landratsamt Wartburgkreis durchzuführen.</p>	<p>Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einhaltung der Vorschriften durch <b>Abstimmung der Gestaltungsmaßnahme G1 mit der unteren Wasserbehörde</b> wird gewährleistet (Grundstück des VUW Verkehrsunternehmens Wartburgmobil). <b>Der Abstimmungsbedarf wird in die Begründung aufgenommen.</b></p>	<p>keine Abwägung erforderlich.</p> <p><b>Ergänzung der Begründung wie nebenstehend</b></p>
T 2.6	<p><b>Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1598-1</p>		

	<input checked="" type="radio"/> keine Betroffenheit <input type="radio"/> keine Bedenken <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen <input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
<b>T 2.7</b>	<b>Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit</b>  Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1598-1  <input checked="" type="radio"/> keine Betroffenheit <input type="radio"/> keine Bedenken <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen <input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 2.8</b>	<b><u>Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</u></b> <b>Belange des Immissionsschutzes</b>  Geschäftszeichen: 5070-61-3447/1598-1  <input checked="" type="radio"/> keine Betroffenheit <input type="radio"/> keine Bedenken <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen <input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 2.9</b>	<b>Belange Abfallrechtliche Zulassung</b>  Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1598-1  <input checked="" type="radio"/> keine Betroffenheit <input type="radio"/> keine Bedenken <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen <input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

<p><b>T 2.10</b></p>	<p><b>Abteilung 7:</b>  <b>Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten</b>  <b>Belange der Immissionsüberwachung</b></p> <p>Geschäftszeichen 5070-71-3447/1598-1</p> <p><input type="radio"/> keine Betroffenheit  <input type="radio"/> keine Bedenken  <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen  <input checked="" type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p> <p><b>Planungsgrundsatz</b>  Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten.</p> <p><b>Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1</b>  Ob die Orientierungswerte DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Schallimmissionstechnische Untersuchungen wurden erstellt und vorgelegt. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen.</p> <p>Den Vorschlägen der SIP wurden gefolgt und eine Kontingentierung für das Plangebiet vorgenommen. Ebenso wurden weitere Maßnahmen mit in die textliche Festsetzung des B-Planes aufgenommen.</p> <p>Anmerkung: In der Planzeichnung wird unter Punkt 7 Immissionsschutz auf den § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB verwiesen. Hier wäre aber die Nr. 24 anzuwenden.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Planfeststellung zum Neubau der Verkehrsanlagen am „Tor zur Stadt“ in Eisenach wurde zum Feststellungsentwurf eine Schalltechnische Untersuchung Lärmvorsorge, Erläuterung zum Schallschutz (Unterlage 17.1.1 von 12/2017) durchgeführt. Die Unterlagen zur Planfeststellung wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 vorgenommen. Den Belangen der Immissionsüberwachung wurde damit entsprochen. Die Untersuchung stimmt mit den Ergebnissen der Planfeststellung überein und legt an identifizierten Einzelstandorten die Durchführung eines Lärmfolgeverfahrens fest, welches im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.</p> <p>Der Anmerkung wird entsprochen. Es erfolgte eine redaktionelle <b>Korrektur der Überschrift zu Festsetzung Nr. 7 in: „§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 6 BauGB“</b></p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich</p> <p><b>Redaktionelle Korrektur der Festsetzung Nr. 7 wie nebenstehend</b></p>
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><b>Einhaltung der Werte der DIN 4109</b> Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.</p> <p><b>Hinweise</b> AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmission – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die von 20:00 bis 7:00 Uhr.</p> <p>12. BImSchV – Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine Störfallverordnung unterliegende Anlage.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung obliegt der Ausführung der Projektrealisierung und ist nicht planrelevant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung obliegt der Ausführung der Projektrealisierung und ist nicht planrelevant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>
<p><b>T 2.11</b></p>	<p><b>Belange Abfallrechtliche Überwachung</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-74-3447/1598-1</p> <p>⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	<p>Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 2.12</b></p>	<p><b>Abteilung 8: <u>Geologischer Landesdienst und Bergbau</u></b></p> <p><b>Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG)</b> Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. <b>Der Hinweis wird textgleich in die Planzeichnung und in die Begründung übernommen.</b></p>	<p><b>Aufnahme eines Hinweises in Planzeichnung und Begründung wie nebenstehend</b></p>

	<p>die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse <a href="mailto:poststelle@tlubn.thueringen.de">poststelle@tlubn.thueringen.de</a> zur Verfügung.</p> <p>Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter <a href="http://www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz">www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz</a>.</p> <p>Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“.</p> <p>Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter <a href="http://www.infogeo.de">www.infogeo.de</a> online recherchiert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 2.13</b></p>	<p><b>Belange Geologie/ Rohstoffgeologie</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1</p> <p><input type="radio"/> keine Betroffenheit  <input checked="" type="radio"/> keine Bedenken  <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen  <input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	<p>keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 2.14</b></p>	<p><b>Belange Ingenieurgeologie /Baugrundbewertung</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1</p> <p><input checked="" type="radio"/> keine Betroffenheit  <input type="radio"/> keine Bedenken  <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen  <input checked="" type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	<p>Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	

	<p>Unter geologischen Gesichtspunkten betrachtet, erstreckt sich das Planungsgebiet im Südostteil der Creuzburg-Eisenacher Störungszone, einer NW-SO streichenden tektonischen Struktur am SW-Rand des Thüringer Beckens. Die Störungszone biegt im Osten des Geländes allmählich in die nahezu N-S verlaufende Mosbacher Störungszone um.</p> <p>Im betrachteten Gebiet bauen geschichtete Festgesteine der Trias den geologischen Untergrund auf. Wegen der Lage in der oben erwähnten Störungszone weisen die Schichten des Buntsandsteins, des Muschelkalks und des Keupers eine gestörte Lagerung und ein relativ steilen Einfallen nach NO auf.</p> <p>Morphologisch ist das Planungsgebiet zweigeteilt. Im nördlichen Teil (Bahnhofstraße – Waldhausstraße / Eichrodter Weg) ist das Terrain nahezu eben. Hier stehen Gesteine des Oberen bzw. Mittleren Muschelkalks an, die von fluviatilen Ablagerungen (Auesedimenten) der Hörsel und ihrer Nebengewässer überdeckt werden. Unmittelbar südlich von Waldhausstraße und Eichrodter Weg steigt das Gelände zum Pflugensberg steil an. In diesem Bereich stehen die allgemeinen gut tragfähigen Gesteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins an.</p> <p>Insgesamt ist das Plangebiet auf Grund der geologischen Verhältnisse, so durch den Einfluss der Störungen, verbunden mit einem teilweise steilen Einfallen der Schichten, sehr inhomogen. Dementsprechend umfassend sind die Untersuchungen und Bewertungen das Baugrund- und Gründungsverhältnisse für die einzelnen Bauvorhaben (Fachmarktzentrum, Parkhaus, Hotel mit Tagungshalle usw.) durchzuführen, um die Eignung als Baugrund jeweils nachzuweisen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. <b>Es erfolgt ein Abgleich mit den bisherigen Ausführungen zur geologischen Situation im Umweltbericht</b> (siehe Punkt 12.2.2: Boden). <b>Erforderlichenfalls werden redaktionelle Änderungen vorgenommen</b>, eine Planungsrelevanz der Ausführungen besteht nicht.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies vom jeweiligen Projektträger umzusetzen sein.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 2.15</b></p>	<p><b>Belange Hydrogeologie / Grundwasserschutz</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1</p> <p><input type="radio"/> keine Betroffenheit</p> <p><input checked="" type="radio"/> keine Bedenken</p> <p><input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen</p> <p><input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	<p>Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<p><b>T 2.16</b></p>	<p><b>Belange Geotopschutz</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1</p> <p>⊕ keine Betroffenheit  <input type="radio"/> keine Bedenken  <input type="radio"/> Bedenken/Einwendungen  <input type="radio"/> Stellungnahme, Hinweise, Informationen</p>	<p>Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 2.17</b></p>	<p><b>Belange des Bergbaus / Altbergbaus</b></p> <p>Geschäftszeichen: 5070-86-3447/1598-1</p> <p>Der Vorgang konnte seitens des Fachbereiches Bergbau/ Altbergbau nicht geprüft werden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt separat mit dem Fachbereich Kontakt aufzunehmen (s. Info unter Ansprechpartnerin)</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf wird Kontakt zum jeweiligen Fachbereich aufgenommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

T 3	<b>Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 30.08.2022</b>		
T 3.1	„...Aktuell sind dem Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, keine das Plangebiet betreffenden Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB bekannt.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
T 3.2	Teilstellungnahme des Flurbereinigungs Bereichs Meiningen Im beplanten Bereich sind keine Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) abhängig. Somit liegt keine Betroffenheit vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
T 3.3	Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z. B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.  Generell ist zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten.</li> <li>• Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahme durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.</li> </ul>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung ist dies zu beachten. Die allgemeinen Hinweise sind nicht planungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
T 3.4	Die verwendete Plangrundlage für den o.g. Plan wurde mit dem Stand der Liegenschaftskarte vom 03.08.2022 verglichen und keine Übereinstimmung festgestellt. Unsere Beanstandungen sind in der beigefügten Karte farblich (rot) gekennzeichnet. Wir bitten Ihre	Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen. <b>Das Katasterbild wird aktualisiert. Die Beanstandungen werden ergänzt bzw. korrigiert.</b> Die Aktualisierung des Katasterbildes hat keine planändernde Wirkung.	kein Beschluss erforderlich

	<p>Unterlagen dahingehend zu berichtigen. Bitte achten Sie auch im gesamten Plan auf die Lesbarkeit und Freistellung der Flurstücksnummer.</p>		
<p><b>T 3.5</b></p>	<p>Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen.</p> <p>Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (Thür-VermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen. Entsprechend ihrer Bedeutung und Genauigkeiten werden folgende Festpunktkarten unterschieden:</p> <p>Geodätische Grundnetzpunkte (GGP)          Höhenfestpunkte (HFP)          Schwerefestpunkte (SFP)          Lagefestpunkte (LFP)</p> <p>Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen folgende Mindestabstände einzuhalten.</p> <p>Für Geodätische Grundnetzpunkte (GGP) 10 Meter          für Höhen-Schwere- und Lagefestpunkte 2 Meter</p> <p>In den Anlagen erhalten Sie die Einzelnachweise der betreffenden Festpunkte.</p> <p>Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Das TLBG entscheidet kurzfristig über die notwendigen Maßnahmen zur Punktsicherung.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist unter Nr. 3 im Teil B bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies beachtet.</p> <p><b>Der Stellungnahme liegen die betreffenden Einzelnachweise zur Aktualisierung der Punkte vor, sie werden eingearbeitet.</b> Dies hat keine planändernde Wirkung.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies beachtet.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>

T 4	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Archäologische Denkmalpflege) vom 10.08.2022		
T 4.1	<p>„...Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege sind im 4. Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ Eisenach folgende Korrekturen vorzunehmen:</p> <p><u>Begründung Punkt 5.8.</u>  <i>Im Plangebiet sind bereits folgende Bodendenkmale bekannt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schillerstraße, hochmittelalterliche Siedlung (Fst. 123) sowie frühneuzeitliche Siedlung (Fst. 78)</li> <li>- Nicolaikirche, mittelalterlicher Friedhof</li> </ul> <p><i>Sämtliche Bodeneingriffe im beplanten Bereich bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG.“</i></p>	<p><b>Dem Belang wird entsprochen. Es erfolgt eine Korrektur der Planzeichnung und der Begründung. Die nachrichtliche Übernahme (Darstellung/ Kennzeichnung) der Kulturdenkmäler wird gemäß den Vorgaben der Stellungnahme berichtet bzw. ergänzt.</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Abschnitt „Hinweise“ der Planzeichnung unter Nr. 1 bereits enthalten.</p>	<p><b>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend die nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmälern.</b></p>

T 5	<b>Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Bau- und Kunstdenkmalpflege) vom 06.09.2022</b>		
T 5.1	„...Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Maßgebliche Grundlage ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 5.2	Die bisherige Entwicklung des in Rede stehenden Planungsgebietes hatte den Abriss des Verkehrspavillons zur Folge. In der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08. April 2016 (AZ: 56.002-0000-6510.2016) wurde auf die Erhaltungspflicht dieses Kulturdenkmals gem. § 7 ThürDSchG verwiesen. Eine fachliche Bestätigung des Abbruchs durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie im Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren gem. § 14 Abs. 3 ThürDSchG erfolgte nicht (vgl. Begründung des vorgelegten Planentwurfs, S. 18). Um negative Auswirkungen auf den Denkmalbestand künftig zu vermeiden, weisen wir auf die Notwendigkeit hin, den Denkmalbestand mit seinen Maßstäblichkeiten stärker zum Ausgangspunkt von Planungen zu machen und in neue Entwicklungen zu integrieren. Kulturdenkmale sind als Quelle und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten sowie in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. <b>In der Begründung wird klargestellt: keine fachliche Bestätigung des Abbruchs vom Verkehrspavillon durch die Denkmalfachbehörde.</b> Diese Richtigstellung ist nicht planungs- und damit nicht abwägungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
T 5.3	Aufgrund der nunmehr bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes werden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände gegen den in Rede stehenden Bebauungsplan geltend gemacht.“	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

<b>T 6</b>	<b>Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum vom 29.07.2022</b>		
<b>T 6.1</b>	<p>„...Das TLLLR, Referat 42 als Träger öffentlicher Belange für Landwirtschafts- und die Agrarstruktur hat die Unterlagen geprüft.</p> <p>Von der vorgelegten Planung sind keine landwirtschaftlichen sowie agrarstrukturellen Belange auch bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berührt, da sie sich auf den Innenbereich beziehen.</p> <p>Dem 4. Entwurf des Bebauungsplans wird zugestimmt.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Anregung, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

T 7	<p><b>Landratsamt Wartburgkreis vom 08.09.2022</b></p>		
T 7.1	<p><b>„...1. Amt für Kreisplanung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes wird südlich auf Höhe der Waldhausstraße vom ausgewiesenen Vorhaben „Verlegung der Ortsdurchfahrt Eisenach im Zuge der B 19 („Tor zur Stadt“)" des derzeit noch rechtskräftigen Regionalplans Südwestthüringen aus dem Jahr 2012 durchquert. Die als raumordnerische Ziel ausgewiesene „Trassenfreihaltung Straße“ wird verbindlich vorgegeben und zeichnerisch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans bestimmt. Dieses soll damit bis zur zeitlich nicht konkretisierten baurechtlichen Genehmigung im Interesse der Entwicklung der Planungsregion räumlich verbindlich gesichert werden (Bereich 100 m beidseitig der Trasse). Dieses raumordnerische Ziel wird im Entwurf des Regionalplans von 2018 nicht mehr verfolgt und ausgewiesen. Da aber der Regionalplan aus dem Jahr 2012 noch Rechtskraft besitzt bis die Änderung genehmigt wird (Auslegung 2. Entwurf RP-SWT voraussichtlich erst in der ersten Jahreshälfte 2023), muss prinzipiell für die Abweichung von diesem raumordnerischen Ziel ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Im Falle des den o.g. Bebauungsplan betreffenden Zieles wären diese Verfahren rein formal zu führen. Die Entscheidung darüber, ob ein formales Verfahren zu führen ist oder nicht, trifft das Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 340, die Obere Landesplanungsbehörde. Um dies zu klären wenden Sie sich bitte, falls nicht bereits geschehen, an den Referatsleiter unter nachfolgenden Kontaktmöglichkeiten:</p> <p>Telefon: 0361 / 57332 ...          Fax: 0361 / 57332 ....          Email: <a href="mailto:.....@tlvwa.thueringen.de">.....@tlvwa.thueringen.de</a></p> <p>Im Weiteren begrüßt das Amt für Kreisplanung das Vorhaben der Stadt Eisenach und stimmt diesem zu.</p>	<p>Die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens wurde wie vom Landratsamt angeraten beim Landesverwaltungsamt am 20.01.2023 beantragt, nachdem mit diesem zuvor telefonisch Übereinstimmung in der Auffassung erzielt werden konnte, dass ein für eine Bundesstraßenrassse üblicher 100-m-Abstandskorridor zur nächstgelegenen Bebauung in der bebauten Ortslage von Eisenach nicht eingehalten werden <i>kann</i>. Mit Genehmigung des Antrags zur Zielabweichung von den Zielen des Regionalplans, welche mit Bescheid unter dem Aktenzeichen des Landesverwaltungsamtes 5090-340-8306/12-1-34293/2023 am 14.04.2023 erteilt wurde, konnten die formalen Voraussetzungen - wie vom Landratsamt ange-regt - für eine ergänzende landesplanerische Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf geschaffen werden. Der Planentwurf kann damit als plankonform mit der aktuell noch gültigen Fassung des Regionalplanes von 2012 gelten. Mit der bereits laufenden Überarbeitung des Regionalplanes wird die betreffende Trasse wegen der veränderten Zielplanung der B 19 neu aus den landesplanerischen Zielstellungen gestrichen werden, so dass sich die Angelegenheit damit erledigt. Eine gesonderte Abwägungsentscheidung des Stadtrates ist zum Sachverhalt nicht erforderlich. <b>Der Bescheid des Landesverwaltungsamtes wird zu den Abwägungsunterlagen genommen.</b></p> <p>Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Der Bescheid des Landesverwaltungsamtes über die erfolgreiche Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zur Trassenfreihaltung der Ortsdurchfahrt der B 19 im Bereich der Waldhausstraße wird zu den Abwägungsunterlagen genommen.</b></p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<p><b>T 7.2</b></p>	<p><b>Hinweis zum Standard XPlanung</b></p> <p>Der IT-Planungsrat hat in Oktober 2017 den Standard XPlanung als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich unter Bezug auf § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Vertrags über die Errichtung des IT-Planungsrats und über die Grundlagen der Zusammenarbeit beim Einsatz der Informationstechnologie in den Verwaltungen von Bund und Ländern (IT-Staatsvertrag zur Ausführung von Artikel 91c des Grundgesetzes) beschlossen (Entscheidung 2017/37 - Standardisierungsagenda: Austausch im Bau- und Planungsbereich). Damit wurde verbindlich festgelegt, dass Behörden innerhalb von maximal 5 Jahren eine Schnittstelle für diesen Standard bereitstellen müssen. Weitere Informationen zum Standard XPlanung können Sie auch auf der Webseite der Leitstelle XPlanung / XBau unter <a href="http://www.xleitstelle.de">www.xleitstelle.de</a> finden.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen möchten wir Sie dazu anhalten die Planunterlagen der Bauleitplanung zukünftig in Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie auch im Anschluss an die Erlangung der Rechtskraft in objektorientierten Datenaustauschformat XPlanGML, möglichst in der Version 5.2.1, beim Amt für Kreisplanung des Wartburgkreises unter <a href="mailto:kreisplanung@wartburgkreis.de">kreisplanung@wartburgkreis.de</a> einzureichen.</p> <p>Die Städte und Gemeinden des Wartburgkreises werden ebenfalls darum gebeten diesen Sachverhalt in Ausschreibungen zu neuen Plänen und ggf. neuen IT-Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung Eisenach möchte der Empfehlung folgen und die Standards der XPlanung 2023 beginnend umsetzen. Die entsprechenden Vorbereitungen sind im Gange. Die Empfehlung ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant und damit nicht abwägungsbedürftig.</p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eisenach verfolgt das Ziel, die Planunterlagen der Bauleitplanung zukünftig in objektorientierten Datenaustauschformaten XPlanGML herzustellen und bereitzustellen. Die Empfehlung ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 7.3</b></p>	<p><b>Hinweis zur Emission von Licht</b></p> <p>Nach § 3 BImSchG Satz 1 gelten Licht-Emissionen als schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach Satz 3 derselben Vorschrift gilt (künstliches) Licht als von einer Anlage ausgehende Emission. Vor diesem Hintergrund sollten in diese und künftige Bauleitplanungen folgende Festset-</p>		

	<p>zungen zur Außenbeleuchtung aufgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB):</p> <p>„Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren sind unzulässig, ebenso rundumstrahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom hoher als 50 Lumen. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.“</p> <p>In der Anlage sind zwei Falblätter mit entsprechenden Empfehlungen enthalten.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die auftretenden Konflikte (Raumaufhellung und Blendung), die durch Lichtimmissionen der zulässigen Nutzung verursacht werden können, können dem nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) überlassen werden. Das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO ist ggf. anzuwenden. Aufgrund der inhomogenen Gebietskulisse des Bebauungsplanes wird sich eine vereinheitlichende Festsetzung zu der Thematik nicht umsetzen lassen. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine planerische Befassung im vorliegenden Fall ausnahmslos in vorhandenen städtebaulichen Strukturen (Baubestand) erfolgt und keine Festsetzungen getroffen werden sollen, die in den Besitzstand der jeweiligen Eigentümer eingreifen würden. Voraussetzung für die Aufnahme einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BImSchG ist nämlich die Prüfung, ob von den im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft ausgehen können. Zu betrachten sind die Immissionen auf den Menschen, Tiere und Pflanzen. Gesetzliche Vorschriften zur Feststellung einer „Erheblichkeitsgrenze“ liegen nicht vor. Nutzungen, die mittels entsprechend verbundener Lichtemissionen geeignet wären, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen, sind im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt. Eine Grundlage für die planungsrechtliche Festsetzung mit Bezug auf das BImSchG für die festgesetzte Gebietskulisse, auch unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingungen und vor dem Hintergrund des Geltungsbereiches des BImSchG, ist nach erfolgter Betrachtung / Vorprüfung nicht gegeben. <b>Empfehlende Hinweise werden im Sinne der Anregung an geeigneter Stelle in die Begründung, bevorzugt in den Umweltbericht, aufgenommen.</b></p>	<p><b>Es werden mit nebenstehender Begründung keine Festsetzungen zur Lichtemission von Außenbeleuchtungen aufgenommen. Die Begründung wird im Sinne der Anregung ergänzt.</b></p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>T 7.4</b></p>	<p><b>2. Untere Naturschutzbehörde</b> Zum vorliegenden Entwurf gibt es seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzfachlichen Bedenken bzw. weitere Anmerkungen.</p>	<p>Keine Anmerkungen, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 7.5</b></p>	<p><b>3. Untere Wasserbehörde</b> Der nördliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich zu einem kleinen Teil in Überschwemmungsgebiet der Hörsel; dieser ist im o.g. Entwurf dargestellt. Es gelten hier die Regelungen des §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG).  Laut Abwasserbeseitigungskonzept des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal ist das o. g. B-Plangebiet abwassertechnisch erschlossen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies beachtet.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.  kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 7.6</b></p>	<p><b>4. Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung</b> Das Sachgebiet Verkehrsplanung / Straßenbau, u. a. als Vertreter des Baulastträgers Wartburgkreis für die Kreisstraßen, hat keine Einwände o. g. Planung betreffend, da die Belange der Kreisstraßen davon nicht berührt werden.</p>	<p>Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 7.7</b></p>	<p>Aus Sicht der Sachgebiete Kaufmännische Verwaltung / Liegenschaften und Schulen / Sport / VHS gibt es ebenfalls keine Einwände, da auch keine sonstigen landkreiseigenen Flurstücke von der genannten Planung betroffen sind.</p>	<p>Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 7.8</b></p>	<p><b>5. Amt für Sicherheit und Ordnung</b> SG Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst  Für das o.g. Vorhaben sind aus Sicht des Brandschutzes folgende Hinweise / Bedingungen zu beachten. <b>Löschwasserversorgung</b> In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405   Februar 2008, in m³/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzu-</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet. Die Einhaltung der brandschutzfachlichen Vorschriften wird jeweils im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. von Erschließungsplanungen zu beachten sein. <b>Die vorgetragenen Anregungen werden in die Begründung unter Pkt. 7.8 aufgenommen.</b></p>	<p><b>Es werden brandschutz-</b></p>

	<p>stellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann.</p> <p>Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr: Für das Wohngebiet muss nach den vorgenannten Kriterien eine Löschwasserversorgung von mind. 800 l/min (48 m°/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. Bahntrassen, Schnellstraßen).</p>	<p>Die brandschutzfachlichen Anforderungen sind nicht unmittelbar planungsrelevant, da durch die allgemeinen Forderungen keine unmittelbaren Flächen- oder Anlagenbedarfe begründet werden, die im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden müssen. Ihre Darlegung in der Begründung ist ausreichend.</p>	<p><b>fachliche Hinweise in die Begründung übernommen.</b></p>
<p><b>T 7.9</b></p>	<p><b>Erschließungsstraßen</b> Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsfelder für die Feuerwehr sind nach § 5 der Thüringer Bauordnung, der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr bzw. nach DIN 14 090 zu planen.</p> <p>Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten.</p> <p>Während der Durchführung aller Maßnahmen sind die einschlägigen VDE Vorschriften, Richtlinien und deren Bestimmungen (u.a. die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften und Normen), sowie alle anerkannten Regeln der Technik zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Einhaltung der brandschutzfachlichen Vorschriften werden jeweils im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. von Erschließungsplanungen zu beachten sein. <b>Die vorgetragene Anregung wird in die Begründung unter Pkt. 7.7 aufgenommen.</b> Sie sind jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant, da keine unmittelbaren Flächen- oder Anlagenbedarfe begründet werden, die planändernd dargestellt oder festgesetzt werden müssen. Eine Darlegung in der Begründung ist ausreichend.</p>	<p><b>Beschluss wie unter T 7.8</b></p>
<p><b>T 7.10</b></p>	<p><b>6. Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis - Stadt Eisenach</b></p> <p>Seitens des Abfallwirtschaftszweckverbandes Wartburgkreis - Stadt Eisenach bestehen zum o.g. Entwurf zum B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<b>T 7.11</b>	<b>7. Weitere Träger öffentlicher Belange</b> Die Untere Abfallbehörde, die Untere Bodenschutzbehörde, das Bauordnungsamt und die Bürger- und Behindertenbeauftragte wurden zum Vorhaben angehört. Sie äußerten keine Hinweise, Einwände oder Bedenken.“	Keine Hinweise, Einwände oder Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
---------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------	------------------------------

<b>T 8</b>	<b>Thüringer Forst – Forstamt Suhl vom 05.08.2022</b>		
<b>T 8.1</b>	<p>„...Das Plangebiet Bahnhofsvorstadt grenzt ausschließlich im südlichen Randbereich an den im städtischen Eigentum befindlichen Waldkomplex „Stadtwald“.</p> <p>Falls eine Bebauung in der Nähe des angrenzenden Stadtwaldes vorgesehen ist, muss aus Gründen der Gefahrenvermeidung ein Abstand von 30 m zum Wald eingehalten werden. Aus diesem Grund bitten wir im 4. Entwurf „Bebauungsplan B6“ Teil B unter Abschnitt Hinweise Nr. 8 (Waldgrenze) folgende Umformulierung vorzunehmen.</p> <p>„Bei Neubebauung der Gemeindebedarfsfläche sind Bestimmungen aus dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.“</p>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt. Der bereits unter Nr. 8 der „Hinweise“ auf der Planzeichnung vorgenommene Verweis wird auf der Planzeichnung wie folgt ergänzt:</b></p> <p><b>„Gemäß § 10 Abs. 1 des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung des Forstamtes in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.“</b></p>	<p><b>Ergänzung des Hinweises Nr. 8 auf der Planzeichnung wie nebenstehend.</b></p>

T 9	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr vom 16.09.2022		
T 9.1	<p>„...Die dem TLBV- Region Südwest mit einem Anschreiben vom 19.07.2022 sowie per Downloadlink zu o.g. Vorhaben zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden wie folgt geprüft: Danach werden u.a. Träger öffentlicher Belange zum 4. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ angehört. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich die durch unsere Behörde verwaltete Bundesstraße Nr. 19, innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches Eisenach. Im Vorfeld der Auslegung des vorliegenden 4. Entwurfs zu den Bebauungsplanunterlagen wurde der erforderliche Neubau der Verkehrsanlagen „Tor zur Stadt“ durch die Stadt für die weitere Entwicklung des Bebauungsgebietes umgesetzt. Dies beinhaltete den Umbau eines Knotenpunktes zum Kreisverkehr im Zuge der B 19, Bahnhofstraße mit Anbindung der Waldhausstraße und der Zufahrt zum DB Parkplatz. In einem Planfeststellungsverfahren wurde dazu das erforderliche Baurecht erlangt. Die Planfeststellung wurde im gegenständlichen 4. Entwurf berücksichtigt.</p>	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.2	<p>In der Begründung werden unter Punkt 5.7 die bestehenden Eigentumsverhältnisse im Bebauungsgebiet erläutert. Hierbei fehlt jedoch die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) hinsichtlich der Bundesstraße. Zwar ist die Stadt Eisenach noch als Eigentümer der entsprechenden Flurstücke der B 19 im Grundbuch aufgeführt, jedoch nicht mehr Verfügungsberechtigt, da die B 19 zur Baulast des Bundes gehört. Unsere Behörde beabsichtigt, die Eigentumsverhältnisse zu bereinigen (evtl. ab 2023). Inwieweit der Freistaat Thüringen Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsgebiet außerhalb der B 19 ist, wurde unsererseits (Regionalreferat Südwest im TLBV) nicht geprüft.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <b>Eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung wird gemäß der Anregung unter Punkt 5.7 vorgenommen.</b> Dies ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.3	<p>Unter den Planungszielen, Punkt 6.1, Seite 19 wird auf eine vom Freistaat beabsichtigte „Ertüchtigung der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19“ hingewiesen. Zum einen vertritt der Freistaat Thüringen den Bund bei Maßnahmen an Bundesstraßen, somit ist eine Ertüchtigung durch den Bund beabsichtigt. Zum anderen ist diese</p>	<b>Der entsprechende Verweis wird wie vorgeschlagen in der Begründung redaktionell geändert.</b> Es wird jedoch formuliert: „...sowie der vom Bund <b>beginnend</b> durchgeführten Ertüchtigung der Bundesstraße Nr. 19...“, weil weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung der B 19 innerhalb und außerhalb	kein Beschluss erforderlich.

	Ertüchtigung bereits mit der Herstellung der Verkehrsanlagen „Tor zur Stadt“ fertiggestellt. Wir empfehlen eine Umformulierung zu „[...]“ sowie der vom Bund (vertreten durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr) durchgeführten Ertüchtigung der Bundesstraße Nr. 19 [...].	des Plangebietes erforderlich und mit dem TLBV vorabgestimmt sind, so bspw. die Kreisverkehrsanlage an der Einmündung der Langensalzaer Straße auf die Bahnhofstraße (vgl. T 9.4). Die erforderlichen Ergänzungen der Begründung sind nicht unmittelbar planungsrelevant.	
T 9.4	Unter Punkt 7.7 Verkehrsflächen, Seite 36, wurde beschrieben, dass der bestehende Knoten Langensalzaer Str./ Eichrodter Weg im östlichen Geltungsbereich als Kreisverkehrsplatz ausgebaut wurde. Das entspricht nicht den Tatsachen, sondern einer bisher nicht umgesetzten Absicht und bedarf textlich einer Korrektur.	<b>Die Formulierung in der Begründung wird berichtigt.</b> Dies hat keine Auswirkungen auf planerische Darstellungen oder Festsetzungen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.5	Auf der gleichen Seite der Begründung ist die perspektivische Nutzung der bestehenden DB-Parkplatzzufahrt vom Kreisverkehrsplatz Bahnhofstraße/ Waldhausstraße für die Entwicklung und zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes GE 2 auf der Nordseite der östlichen Bahnhofstraße angegeben. Inwieweit diese den Verkehrsbedürfnissen im Gewerbegebiet genügt, kann nicht eingeschätzt werden und hängt insoweit von der Größe der Fahrzeuge und der Nutzungsintensität dieser Zufahrt ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Erschließungsfläche unterliegt vorläufig noch der Bahnwidmung. Eine Ertüchtigung - soweit erforderlich - kann erst bei der Aufgabe der Bahnnutzung in Betracht gezogen werden. Die Kreisverkehrszufahrt ist jedoch grundsätzlich geometrisch geeignet, die Fläche auch zukünftig (nach Beendigung der Bahnnutzung) weiterhin zu erschließen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.6	Im Übrigen werden unsererseits die Festsetzungen auf ein geringes Maß an Werbeanlagen in der Begründung unter 8.1.3 begrüßt, insbesondere aufgrund der komplexen Verkehrsführung der B 19 mit mehreren Verkehrsarten (Pkw, Fahrräder, Busse usw.) und teilweise mit separate Verkehrsspuren, welche nach unserer Ansicht die volle Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erfordert, die nicht durch vermehrte Werbeanlagen abgelenkt werden darf.	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.7	Zur Bewältigung der immissionstechnischen Nutzungsbelange im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans liegen verschiedene immissionstechnische Untersuchungen vor. Dabei sind die zu erwartende Verkehrsbelastung sowie die Geräuschkontingente von Straßen, Schiene, Gewerbe, Neubau bzw. Ersatzneubau baulicher Anlagen entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften unter Beachtung der unterschiedlichen Grenz- und Orientierungswerte untersucht worden. Ermittelte Beurteilungspegel sind für eine angemessene Schalldämmung neu geplanter Gebäude heranzuziehen.	In den Bebauungsplan wurde der Planfeststellungsbeschluss unter T 9.7 nachrichtlich übernommen. Die Ergebnisse der im Bebauungsplanverfahren geführten Untersuchungen zum Verkehrslärm sind mit denen der Planfeststellung identisch. Weitergehende Untersuchungen bezüglich einer wesentlichen Änderung von Straßen nach 16. BImSchV waren im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erforderlich, da der Bebauungsplan über den diesbezüglichen Untersuchungs- und Planungsgegenstand des Planfeststellungsverfahrens nicht hin-	kein Beschluss erforderlich

	<p>Eine Untersuchung bezüglich wesentlicher Änderung von Straßen entsprechend 16. BImSchV ist nicht enthalten. Für die zu ändernden Verkehrswege im Untersuchungsbereich wurde, unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplanverfahren, durch die Stadt Eisenach ein Planfeststellungsverfahren zur Änderung der B 19 durchgeführt und mit dem Planfeststellungsbeschluss Az. 540.10-4348-05/17 das Baurecht erlangt. In diesem Zusammenhang wurde der Verkehrslärm nach den zum Zeitpunkt gültigen Berechnungsvorschriften der RLS-90 betrachtet und bewertet. Die geplante Bebauung laut o. g. Bebauungsplan wurde hierbei berücksichtigt. Die hinsichtlich der Lärmvorsorge dem Grunde nach ermittelten Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen sind mit der Planfeststellung rechtsverbindlich. Entsprechend der mit Datum vom 22.02.2018 zwischen der Stadt Eisenach und der Straßenbauverwaltung beidseitig unterzeichneten Verwaltungsvereinbarung ist das Lärmfolgeverfahren gemäß der 24. BImSchV von der Stadt Eisenach durchzuführen.</p>	<p>ausgeht. Die hinsichtlich der Lärmvorsorge dem Grunde nach in Planfeststellung und Bebauungsplan erwartungsgemäß identisch ermittelten Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen sind bereits mit der Planfeststellung rechtsverbindlich geworden. Das Lärmfolgeverfahren gemäß Verwaltungsvereinbarung wird von der Stadt Eisenach durchgeführt. Dabei werden die Bestimmungen der 24. BImSchV sowie der VLärmSchR97 berücksichtigt. Im Regelungskontext vorliegender Bebauungsplanung wird eine Abarbeitung des Lärmfolgeverfahrens nach Rechtskraft des Bebauungsplans unmittelbar erfolgen.</p>	
<p><b>T 9.8</b></p>	<p>Es gibt laut Verwaltungsvereinbarung keine Kostenteilung, wie in der vom Schallschutzbüro Doose erstellten schalltechnischen Untersuchung (Stand Feb 2022) dargelegt ist. Hierzu verweisen wir auf § 6 der Verwaltungsvereinbarung mit der Festlegung, dass alle Kosten (ausgenommen sind die Kosten der restlichen Fahrbahnfläche der B 19 im Bereich Wartburgallee bis Kreisverkehrsplatz B 19 Bahnhofstraße/ Waldhausstraße, welche von der Straßenbauverwaltung getragen wurden) verursacherbedingt durch die Stadt Eisenach in voller Höhe zu tragen sind. Inbegriffen sind hierbei die nach Fachplanungsrecht festgestellten Lärmschutzansprüche dem Grunde nach und die damit verbundenen Kosten, ebenso die Durchführung/ Realisierung passiver Lärmschutzmaßnahmen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltungsvereinbarung ist selbstverständlich einzuhalten, deren Einhaltung oder Abarbeitung steht aber nicht im Kontext mit vorliegender Bebauungsplanung. Die betreffende Aussage im Gutachten kann also keine Auswirkungen auf die Planfeststellung oder auf bestehende Verwaltungsvereinbarungen haben. Es ist insoweit keine inhaltliche Relevanz für die vorliegende Planung festzustellen. Da das Gutachten kein unmittelbarer Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ist eine Klarstellung nicht erforderlich, weil diese auch keine planändernden Auswirkungen hätte.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
<p><b>T 9.9</b></p>	<p>Zu den verkehrstechnischen/-organisatorischen Untersuchungen wird hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die Anwendung des Verfahrens nach BOSSERHOFF verwiesen. Die Nachweisführung für die Anwendung, insbesondere die verkehrlichen Ansätze nach Nutzungsarten, erfolgt unvollständig und vermeintlich mit zu geringen Prognoseergebnissen. Insbesondere am Kreisverkehr B19/ Waldhausstraße weichen die Ansätze für Quell-/ Zielverkehre Fachmarktzentrum/ Hotel von üblichen Erfahrungs-</p>	<p>Der dem Bebauungsplan beigefügte Verkehrsbegleitplan diente ursprünglich dem Nachweis einer hinreichenden Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen insbesondere für die Entwicklung der vorgesehenen Sonderbauflächen. Diesbezüglich ist die durchgeführte Planfeststellung dem Bebauungsplan aber zuvorgekommen und war nur noch nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen. Mit der Planfeststellung wurde abschließend eine rechtsverbindliche Grundlage für</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

	<p>werten ab und bedürfen der Überprüfung. Hier wurden die eigentlichen Spitzenverkehrszeiten (Einkäufe) vernachlässigt und die zusätzliche Nutzung der Parkflächen im Fachmarktzentrum als öffentlicher Parkraum zum Erreichen der Innenstadt nicht erkannt. Liegt die Ermittlung nach BOSSERHOFF nachführbar vor, ist diese zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>den anforderungsgemäßen Ausbau der Bahnhofstraße geschaffen. Eine abermalige prognostische Befassung oder die Aktualisierung von Verkehrsbelegungsdaten wird insoweit keinen Einfluss mehr auf den Bebauungsplan haben können, da dieser lediglich noch die planfestgestellte Verkehrsanlage geometrisch darstellt und als Straßenverkehrsfläche festsetzt. Da bereits eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die zutreffende Erschließungsanlage (B 19) vorliegt, in den B-Plan integriert und die Anlage auch schon abschließend baulich umgesetzt wurde, kann eine nochmalige planerische Befassung mit der Leistungsfähigkeit der Verkehrsstrasse auf diese keinen in einem Bebauungsplan darstellbaren oder festsetzbaren Einfluss mehr nehmen. Die Bebauungsplanung hat insoweit eigenständige Planinhalte zugunsten der bereits verbindlichen Planfeststellung aufgegeben und die Anregung kann nicht mehr in das System des vorliegenden Planes eingreifen, ohne die vom Einwender selbst begleitete Planfeststellung zu verändern. Die Verkehrsbegleitplanung ist als informeller gutachterlicher Beitrag kein Bestandteil des Bebauungsplanes und kann insoweit auch keinen Einfluss auf die Planfeststellungsinhalte haben. Sie geht von der Umsetzung weiterer verkehrsbegünstigender Maßnahmen außerhalb des planfestgestellten Bereichs aus, so. z. B. der dauerhaften einseitigen Sperrung des Nikolaitores und der Herstellung der im Bebauungsplan hinterlegten Kreisverkehrsanlage Bahnhofstraße/ Einmündung Langensalzaer Straße. Das beide Verfahren – Planfeststellung und Bebauungsplan – vom gleichen Fachplaner begleitet wurden, <b>erfolgt eine Überprüfung der vorgetragenen Anregungen dennoch und wird mit dem TLBV außerhalb des Verfahrens abgestimmt.</b></p>	
<p><b>T 9.10</b></p>	<p>Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung am Knotenpunkt B 19 Bahnhofstraße/ Gabelsberger Straße ist hinsichtlich verfügbarer Stauraumlängen zu prüfen, es betrifft die Auswirkungen der vollen Nutzung des Rückstauraumes der GA-Spuren für die aus den Mischspuren ausgeleiteten Abbiegespuren, die durch Abbieger bei Vollauslastung nicht erreicht werden können und damit Abbieger im Mischstrom mitstauen.</p>	<p>Der Knotenpunkt B 19 Bahnhofstraße /Gabelsberger Straße ist Gegenstand der abgeschlossenen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Planfeststellung. Diese weist im Dokument 21 des Planungsbüros Ruppe vom Januar 2018 eine erforderliche Stauraumlänge von 30 Metern aus. Vorhanden sind 35 Meter. Die Verkehrsbegleitplanung zum Bebauungsplan wurde vom gleichen Planungsbüro durchgeführt. (vgl. T 9.10)</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>

		Die Verkehrsqualität des Knotens wird in der Planfeststellung wie in der Verkehrsbegleitplanung übereinstimmend mit einer mittleren Qualitätsstufe C (Stufen A – E möglich) und damit als ausreichend bewertet. <b>Eine Überprüfung gemäß der Anregung des TLBV wird erfolgen, das Ergebnis wird jedoch wegen des maßgeblichen Planfeststellungsbeschlusses keine Auswirkungen mehr auf den Inhalt des Bebauungsplans haben können.</b>	
T 9.11	Die geänderte Verkehrsorganisation B19/ Wartburgallee/ Nikolaitor wird nur angerissen, jedoch seit geraumer Zeit seitens der Stadt, ohne bekannte modellbasierte Umlegung der Verkehre und deren Auswirkung im Netz praktiziert. Es ist darzulegen, ob diese Verkehre in die Berechnungen eingeflossen sind und wie diese das Betrachtungsgebiet beeinflussen (Umlegung).	Sich verändernde verkehrsorganisatorische Rahmenbedingungen können keine Auswirkungen auf den Inhalt oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans haben, da sie nicht in den eigenen Wirkungskreis des Plangebers fallen. Mögliche Veränderungen der Verkehrsorganisationen am Nikolaitor können somit nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Befassung sein, werden aber in laufender Abstimmung mit dem TLBV erörtert und vorgenommen. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsbegleitplanung trifft die Annahme, dass das Nikolaitor dauerhaft nur einseitig befahren wird („...Nikolaitor für den Individualverkehr in höchstens einer Richtung offen...“; VTU Ruppe, S. 25). Anhand dieser Annahme wurde die hinreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage bestätigt. Alle anderen Maßgaben sind durch die Durchführung des nachrichtlich in den Plan übernommenen Planfeststellungsverfahrens für den Bauleitplan entbehrlich geworden und nunmehr Gegenstand eigenständiger bilateraler Abstimmungen der Stadtverwaltung Eisenach mit dem TLBV.	kein Beschluss erforderlich
T 9.12	Die Aussage, dass Radverkehre im Zuge der Bahnhofstraße aus Bahnreisenden bzw. Fahrten mit Quelle/Ziel Bahnhof gebildet werden, ist in der Absolutheit anzuzweifeln und lässt die Radwegebeziehung z. B. in die Waldhausstraße verbal unberücksichtigt.	Die Aussage wurde nicht in Absolutheit getroffen, da im gleichen Abschnitt auch auf die Frequentierung durch Radfahrer auf dem durch das Planungsgebiet verlaufenden überregionalen Radweg „Thüringer Städteketten“ hingewiesen wird, welcher „...ausgehend vom Eisenacher Markt in östliche Richtung über Wutha-Farnroda, Gotha, usw. in Richtung Erfurt/ Weimar führt...“ (VTU, S 10). Die Formulierung ist womöglich suboptimal, eine Änderung der Unterlage im Sinne der Anregung hätte aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplaninhalt.	kein Beschluss erforderlich
T 9.13	Wir nehmen wie folgt Stellung: Seitens unserer Behörde gibt es keine Einwände gegen die Realisierung des o.g. Vorhabens, wenn die nachstehenden Bestimmungen eingehalten werden:	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach**

**Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Teil 1: Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

	<p>1. Die v. g. Ausführungen zu textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind umzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie unter T 9.1 – 9.12 dargelegt berücksichtigt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
	<p>2. Die Unterlage der Schalltechnischen Untersuchung von Doose ist gemäß unserer vorstehenden Ausführung zur Kostentragung anzupassen.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung ist nicht förmlicher Bestandteil der des Bebauungsplanes, die Aussage zur Kostentragung ist für den Inhalt des Bebauungsplanes irrelevant. In den Bebauungsplan wurde die durchgeführte Planfeststellung nachrichtlich übernommen, hier sollte die Kostentragung richtig dargestellt sein und dies ist maßgeblich. <b>Eine redaktionelle Korrektur des Gutachtens wird dennoch veranlasst.</b></p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
	<p>3. Die Nachweisführung der tatsächlich anzunehmenden zusätzlichen Verkehre, die nach BOSSERHOFF ermittelt wurden, bedarf der Überprüfung bzw. Untersetzung. Die aktualisierte nachführbare Ermittlung nach BOSSERHOFF ist unserer Behörde vorzulegen.</p>	<p>Verfahrensweise wie unter Punkt T 9.9 dargestellt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
	<p>4. Die verfügbaren Stauraumlängen am Knotenpunkt B19 Bahnhofstraße/ Gabelsberger Straße sind gem. den vorstehenden Ausführungen zu überprüfen und in die Unterlagen einzuarbeiten. Das Ergebnis ist unserer Behörde vorzulegen.“</p>	<p>Verfahrensweise wie unter Punkt T 9.10 dargestellt.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<b>T 10</b>	<b>Deutsche Bahn AG überarbeitete Stellungnahme vom 24.11.2022</b>		
<b>T 10.1</b>	„...die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o.a. Planung:	nur Feststellung, kein Abwägungsbedarf	kein Beschluss erforderlich
<b>T 10.2</b>	Gegen den vorgelegten 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Einwände.	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
<b>T 10.3</b>	Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB einbezogen. Teile dieser Grundstücke wurden als Gewerbeflächen (GE2) dargestellt. Den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen können wir nur zustimmen, wenn diese Flächen mit einer der bahnbetrieblichen Nutzung/ Widmung entsprechenden Schraffur (lila) versehen werden.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. <b>Die Änderung der Darstellung erfolgt entsprechend der Anregung durch eine zusätzliche Schraffur in violett (Bahnanlage, Planzeichen Nr. 5.2.1 PlanZV) und eine entsprechende Ergänzung der Legende. Diese soll keinen planändernden, sondern klarstellenden Charakter haben.</b>	<b>Veränderte Darstellung der Gewerbefläche GE2 wie nebenstehend</b>
<b>T 10.4</b>	Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
<b>T 10.5</b>	Gleich wenn auf der mit „GE 2“ gekennzeichneten Flächen keine ausschließliche bahnbetriebliche Nutzung stattfindet, befinden sich auf dieser betriebsnotwendigen Anlage (Kabel- und Leitungsführungen, Teile der Weichenheizungsanlage), welche eine Freistellung gemäß § 23 AEG hemmen.  Die Flächendarstellung ist daher zu ändern. ...“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>Dem Belang wird wie in T 10.3 dargelegt entsprochen.</b>	kein Beschluss erforderlich  kein Beschluss erforderlich.

T 11	Eisenbahn-Bundesamt vom 16.08.2022		
T 11.1	<p>„...Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 08.03.2016 verwiesen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme vom 08.03.2016 wurde geprüft, es wurden keine weiteren Bedenken vorgetragen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

T 15	Ohra Energie GmbH vom 09.08.2022		
T 15.1	<p>„...Der Hochdruck-Leitungsbestand der Ohra Energie GmbH ist von o. g. Bebauungsplan nicht betroffen.</p> <p>Für die Ortsnetzversorgung der Stadt Eisenach ist die Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich vorhandener Leitungsbestände an dieses Unternehmen. Zudem bitten wir Sie zu beachten, dass möglicherweise weitere Zuständigkeiten Dritter bestehen.</p> <p>Unsererseits bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Diese Zustimmung ist mit obigem Datum auf 6 Monate begrenzt und muss, falls das Vorhaben zu einem späteren Termin begonnen werden soll, erneut beantragt werden.</p> <p>Für alle zukünftigen Auskünfte bitten wir Sie, sich in unserem Online Planauskunftsportal zu registrieren und ihre Anfrage dort einzustellen. Sie erreichen unser Auskunftportal direkt über den nachfolgenden Link:  <a href="https://www.ohraenergie.de/netz/online-planauskunft.html">https://www.ohraenergie.de/netz/online-planauskunft.html</a>                      oder über unsere Homepage <a href="http://www.ohraengerie.de">www.ohraengerie.de</a>“.</p>	<p>Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich. Mangels unmittelbarer Planungsrelevanz des Belanges wird eine neuerliche Beteiligung nicht erforderlich sein.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<b>T 16</b>	<b>TEN Thüringer Energienetze GmbH &amp; Co. KG vom 29.08.2022</b>		
<b>T 16.1</b>	„...Der zuständige Netzbetreiber für das o.g. Gebiet ist die EVB Netze GmbH, An der Feuerwache 4, 99817 Eisenach, Tel.: 03691 682-0, Fax 03691 682-111. Bitte informieren Sie den zuständigen Netzbetreiber über die o. g. Angelegenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EVB wurde beteiligt.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 16.2</b>	Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Als Anlage erhalten Sie unsere Übersichtspläne.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 16.3</b>	In den von Ihnen angegebenen Planungsbereich besteht zurzeit kein Investitionsbedarf des Netzbetreibers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 16.4</b>	Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftportal unter: <a href="http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftportal.aspx">http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftportal.aspx</a> .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird die Anregung zu beachten sein. Sie ist nicht planrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 16.5</b>	Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt Ihnen die Thüringer Netkom GmbH Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Thüringer Netkom wurde am Planverfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 16.6</b>	Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen bezieht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.

**Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach**

**Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Teil 1: Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden**

<b>T 16.7</b>	Das Planungsgebiet befindet sich nicht im unmittelbaren Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Für Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie zum Gasnetz wenden Sie sich bitte an die EVN Netze GmbH, An der Feuerwache 4, 99817 Eisenach, Telefon 03691 682-0, Fax 03691 682-111.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Die Eisenacher Versorgungsbetriebe wurden im Planverfahren beteiligt. Die in den Stellungnahmen der Eisenacher Versorgungsbetriebe vorgebrachten Hinweise sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.	kein Beschluss erforderlich
<b>T 16.8</b>	Erkundigen Sie sich bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung...	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine weiteren Netzbetreiber bekannt, deren Bestände Einfluss auf die vorliegende Planung haben könnten.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 17</b>	<b>50hertz Transmission vom 19.07.2022</b>		
<b>T 17.1</b>	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 19</b>	<b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.08.2022</b>		
<b>T 19.1</b>	<p>„...Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies zu beachten sein. Es besteht keine Planungsrelevanz.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<b>T 20</b>	<b>Thüringer Netkom GmbH vom 02.08.2022</b>		
<b>T 20.1</b>	<p>„...seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zu o.g. Maßnahme. In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH.</p> <p>Diese Auskunft gilt maximal für drei Monate ab Ausstellungsdatum, soweit keine andere Gültigkeitsdauer angegeben ist.“</p>	<p>Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mangels unmittelbarer Planungsrelevanz des Belanges wird eine neuerliche Beteiligung nicht erforderlich sein.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

T 23	Gemeinde Hörselberg Hainich vom 03.08.2022		
T 23	<p>„... als angrenzende Nachbargemeinde wurde die Gemeinde Hörselberg-Hainich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, an der Bauleitplanung zur Abgabe einer Stellungnahme für den o.g. Bebauungsplan, gebeten.</p> <p>Hiermit möchte die Gemeinde Hörselberg-Hainich mitteilen, dass durch den o.g. Bebauungsplan keine Ihrer Belange berührt und gegen das Vorhaben weder Bedenken noch Einwände vorgebracht werden.“</p>	Keine Bedenken oder Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 27</b>	<b>Stadt Treffurt vom 29.07.2022</b>		
<b>T 27.1</b>	Formblatt: keine Äußerung	Keine Äußerung, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 29</b>	<b>Gemeinde Herleshausen vom 11.08.2022</b>		
<b>T 29.1</b>	Formblatt: keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 30</b>	<b>GUV Hörsel-Nesse vom 02.08.2022</b>		
<b>T 30.1</b>	„...Die veröffentlichten Dokumente wurden eingesehen. Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung, Auswirkungen auf die Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung im Umfeld des Vorhabens sind anhand der ausgelegten Dokumente nicht ersichtlich. Eine Stellungnahme des GUV Hörsel/ Nesse wird daher nicht erfolgen.“	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 31	Förderkreis zur Erhaltung der Stadt Eisenach e.V. vom 06.09.2022		
T 31.1	„In der 3. Auslegung waren die Flächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 vollständig als private Grünfläche mit der Bestimmung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 und Abs. 6 BauGB)“ festgestellt.“	Die veränderte Darstellung ist der Veränderung des Geltungsbereiches geschuldet. Für die im Geltungsbereich verbliebenen Teilflächen der genannten Grundstücke trifft die Darstellung weiterhin zu. Die dargestellte Fläche geht bis an die Grenze des geänderten Geltungsbereiches.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.2	Wir vermissen die Begründung der Herausnahme von Teilbereichen, deren Böden lt. 3. Auslegung erheblich mit Umweltgiften belastet sind und die Darstellung/ Neubewertung der Auswirkungen, die sich daraus für den Umweltbericht ergeben.	Die Herausnahme der Flächen wurde durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates demokratisch legitimiert. <b>Eine Neubewertung der verbliebenen Teilfläche im Umweltbericht ist insoweit nicht erforderlich, dass die bisherigen Aussagen für die Gesamtfläche für die Teilfläche unverändert fortgelten.</b> Eine veränderte Bewertung der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommenen Flächen erfolgt nicht im Rahmen dieses Verfahrens und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung.	<b>keine Änderung des Umweltberichtes</b>
T 31.3	Wegen der geplanten Bebauung des Hanggeländes und weiteren Details wurde die 4. Auslegung des Bebauungsplanes mit Stadtratsbeschluss vom 04.02.2020 (0115-StR/2019) abgelehnt und in die Ausschüsse verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.4	Abweichend von § 17 BauNVO wurde für die Sondergebiete jeweils ein GRZ von 0,95 bzw. 1,0 festgelegt, was auf Seite 31/32 der Begründung hinreichend begründet wurde. „Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Maßnahmen/ Umstände vermieden werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gesamträumlicher Ausgleich durch die Nähe zum Stadtpark (ausgeprägter Grünzug).“ (S.32)</li> </ul>	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.5	Mit der Herauslösung von Teilflächen aus dem Bebauungsplan und deren Bebauung wird dieser Ausgleich zerstört, was angesichts des bereits errichteten FMZ nicht hinnehmbar ist.	Die aus dem Bebauungsplan herausgelösten Teilflächen sind nicht Bestandteil des Stadtparks im Sinne des Hinweises T 31.4. An der Nachbarschaft der Sondergebietsflächen zum Stadtpark ändert sich insoweit nichts. Die Aussage hat somit keinen Planungsbezug.	kein Beschluss erforderlich.

<b>T 31.6</b>	Durch diesen „Taschenspielertrick“, d.h. durch Herauslösen der vorgesehenen Bauflächen aus dem Geltungsbereich soll dem Investor der Bau von drei Gebäuden entlang der Moritz-Mitzenheim-Straße ermöglicht werden.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 31.7</b>	Die Änderung des Geltungsbereiches hat erhebliche Auswirkungen auf die Klimabilanzierung, die im Umweltbericht jedoch nicht aufgegriffen werden. Die Probleme werden in einen Bereich außerhalb des Planungsgebiets verlagert, die nicht mehr der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungspflicht unterliegen.	Eine Klimabilanzierung wird durch den Umweltbericht nicht vorgenommen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist im Plangebiet nicht erforderlich, weil alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Bauflächen im bisherigen Bebauungszusammenhang gelegen sind, in welchem nach der Systematik des Naturschutzrechtes ein Eingriff als bereits erfolgt bzw. zulässig gilt, und zusätzliche Bodeninanspruchnahme nicht erfolgt (vgl. Umweltbericht, Kap. 13.2). Die Änderung des Geltungsbereiches wurde bereits vollzogen, die Anregung ist damit einer Abwägung nicht zugänglich.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 31.8</b>	Auf diese Weise wird zwar im Bebauungsplan, seiner Begründung und im Umweltbericht eine günstige Umweltsituation dargestellt, in Wahrheit wird das Problem in einen Bereich außerhalb des Planungsgebiets verlagert.	Eine Problemverlagerung findet nicht statt, da die betreffende Teilfläche nach aktuell vorliegender bodenschutzfachlicher Bewertung auch bei Verbleib im Bebauungsplan einer Bebauung zugänglich gewesen wäre. Die Anregung ist nicht planrelevant, da die Änderung des Geltungsbereiches bereits vollzogen wurde und dieser Umstand damit einer Abwägung nicht mehr zugänglich ist.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 31.9</b>	Die Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts beruft sich u. a. nach wie vor auf die wertvolle Rolle des Hanges zwischen Eichrodter Weg und Waldhausstraße „...mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken...“ und der so gewährleisteten Frischluftzufuhr aus dem Stadtpark. Diese wird aber durch die geplanten Bauvorhaben entlang der Moritz-Mitzenheim-Straße, die wie eine Barriere wirken wird, nachhaltig gestört: Die zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Geltungsbereich der 3. Auslegung beeinträchtigt nicht nur die gesamte Klimabilanz, sie hat auch noch nicht absehbare nachteilige Auswirkungen auf die Ableitung von Oberflächenwasser sowie die Grundwassersituation der angrenzenden Bereiche.	Die Bebauung an der Mitzenheimstraße kann auf Grund der vorhandenen Vorprägung (§ 34 BauGB) nur im Kontext der genannten „Haus- und Gartengrundstücke“ erfolgen. Sie wird also mit der Anpflanzung von Gehölzen, dem Anlegen von Grünflächen und Gärten einhergehen. Einer bauleitplanerischen Befassung bedarf es hierzu nicht. Die Baulückenschließung wird mit einer Teilversiegelung der Grundstücksfläche und einer straßenseitig gerichteten Grundstücksentwässerung einhergehen und so nicht maßgeblich zur Verschärfung der beschriebenen Zustände im Starkregenfall beitragen. Die bauliche Arrondierung auf ehemaligem Betriebsgelände steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen von § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches und wird auch nicht geeignet sein, die Grundwasser- oder Klimabilanz des Gebietes nachhaltig zu stören. Sie ist einer Baulandentwicklung „auf der grünen Wiese“ unbedingt vorzuziehen. Der Umweltbericht enthält auch keine Ausgleichsbilanzierung im Sinne der vorgelegten Anregung, welche insoweit nicht planrelevant ist.	kein Beschluss erforderlich.

<p><b>T 31.10</b></p>	<p>Nach unserer Auffassung ist auch die Problematik des Lärms unzureichend beachtet worden. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits jetzt außerordentlich hohen und gesundheitsgefährdenden Lärmwerten ausgesetzt. Durch den Bau des Fachmarktzentrums hat sich diese Situation weiter verschlechtert. Insbesondere im Bereich der Waldhausstraße 2-10/ Wartburgallee 1/ Bahnhofstraße 6 wird der Lärm der Anlieferungszone und der Haustechnik störend wahrgenommen. Diese Lärmquellen werden in der Darstellung des Bebauungsplanes kegelförmig nach Süden abgestrahlt. Sollte es zu der geplanten Bebauung an der Moritz-Mitzenheim-Straße kommen, muss die Lärmbelastung neu berechnet werden.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf basiert auf mehreren fundierten Lärmgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und sich durch Festsetzungen einerseits (Anlagenlärm) und durch ein durchzuführendes Lärmfolgeverfahren (Verkehrslärm) andererseits manifestieren werden.</p> <p>Eine punktuelle Ergänzungsbebauung in offener Bauweise an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße wird keine relevante Lärmreflexion zur Waldhausstraße/ Bahnhofstraße hin bewirken können. Im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens sind diverse Konstellationen mit und ohne Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße lärmseitig ohne diesbezügliche Auffälligkeiten untersucht worden. Die entsprechenden Gutachten mit Modellierung der jeweiligen Lärmkulisse liegen vor. Es bestehen keinerlei Hinweise auf zusätzliche Verlärmungstatbestände durch Lärmreflexionen im Falle einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße. Fragen des Anlagenlärms werden im Bebauungsplan abschließend geklärt. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine zulässige Lärmkulisse konfiguriert. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen erkennt der Bauherr die Festsetzungen an. Sofern an der Einhaltung der Werte Zweifel bestehen sollten, ist dies nach Rechtskraft des Bebauungsplanes jederzeit einer Überprüfung zugänglich.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 31.11</b></p>	<p>Der Bebauungsplan darf aus den genannten Gründen nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden, damit die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf das gesamte Gebiet betrachtet werden können.</p>	<p>Die Herausnahme der Flächen ist parlamentarisch legitimiert und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung. Es wird auf die Ausführungen unter T 31.10 verwiesen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 31.12</b></p>	<p>Die Baugenehmigung für das FMZ von 2016 wurde auf der Grundlage des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 6 erteilt, dessen Grundlage auch die Grünflächen oberhalb des FMZ waren. Der Investor hatte sich nach § 33 BauGB verpflichtet, sich den Prämissen des 3. Entwurfs zu unterwerfen. Eine nachträgliche, derart gravierende Veränderung zum Nachteil der Umweltbedingungen widerspricht nach unserer Auffassung der erteilten Baugenehmigung.</p>	<p>Die Herausnahme der Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht in keinem Kontext mit der nach § 33 BauGB erteilten Genehmigung für ein Fachmarktzentrum. Es bestehen hier weder ein Vorhabenbezug noch eine Kompensationskonstellation. Eine planerisch relevante nachteilige Auswirkung auf Umweltbedingungen im Plangebiet durch die Herausnahme des straßenbegleitenden Baustreifens an der Mitzenheimstraße ist nicht erkennbar.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<b>T 31.13</b>	Die Stadt Eisenach als „Global Nachhaltige Kommune“ hat sich u.a. auch dem Klimaschutz verschrieben, der, wie uns die momentane Situation zeigt, dringender denn je ist. Als Kommune können wir es uns nicht mehr leisten, weiterhin Böden zu versiegeln und Grünflächen zu bebauen, denn wir berauben uns unserer Zukunft!“	Der Aussage wird uneingeschränkt beigespflichtet, sie ist nicht abwägungsbedürftig. Die Herausnahme der Flächen durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates ist demokratisch legitimiert und wird eine Baulückenschließung ermöglichen. Diese Flächen sind in Folge der benachbarten Dekontaminierung bereits teilweise vormodelliert und stellen auch durch vormalige Industrienutzungen keinen gewachsenen Boden dar. Einer solchen städtebaulichen Nachverdichtung ist im Sinne einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Konversionsflächen ohne nennenswerten ökologischen Wert gegenüber der Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen. Mit der Ermöglichung einer Lückenschließung am Siedlungsrand wird der Versiegelung von Außenbereichsflächen gerade entgegengewirkt (siehe auch T 31.9).	kein Beschluss erforderlich.
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

<b>T 33</b>	<b>BUND Landesverband Thüringen e.V. vom 06.09.2022</b>		
<b>T 33.1</b>	<p>„...Gegen den aktuellen Entwurf des B-Plans Nr.6 „Bahnhofsvorstadt“ gibt es seitens den BUND keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Das Büro Helk hat präzise gearbeitet. Aber: Das Gutachten zu besonders geschützten Arten, erstellt von Dr. Volkmar Kuschka (März bis Mai 2017), ist inzwischen leider ziemlich gegenstandslos geworden, da inzwischen Tatsachen geschaffen wurden, die zum Verschwinden der im Gutachten vom 30.05.2017 ermittelten Tierarten, besonders der Erdkröte (Bufo bufo), geführt haben. Mit der Neugestaltung des Verkehrs in der Bahnhof-, Gabelsberger- und Waldhausstraße sowie im Bereich des ZOB sowie der Bebauung des einstigen „Lochs zur Stadt“ mit dem prachtvollen Kaufland- Komplex ist die Fläche, auf der z. B. die Erdkröte (und weitere Tierarten) 2016 gesichtet wurde(n), fast komplett versiegelt worden; es gibt hier kaum noch etwas an Flora und Fauna zu schützen.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<b>T 33.2</b>	<p>Einziger Knackpunkt, der in letzter Zeit u.a. mit Leserbriefen in der Tagespresse strapaziert wurde, ist die (offenbar) befürchtete Bebauung der Grünfläche in Hanglage südlich der Waldhausstraße (oberhalb des Kaufland-Einkaufszentrums). Doch aus unserer Sicht beruhigend ist, dass im aktuellen Planentwurf von einer Bebauung dieser Grünfläche nichts zu lesen und auch nichts dargestellt ist, was hoffentlich auch dauerhaft so bleibt.</p> <p>Aktuell ist diese Fläche von der Waldhausstraße her sowie seitens der Moritz-Mitzenheim-Straße und westlich (Sandgasse) und östlich (etwa ASB-Pflegeheim) privat abgesichert und mit einem Bauzaun abgezaunt. Darauf sind Schilder angebracht, auf denen „MAC-Miet-Bauzaun Thüringen“ sowie „Privatgrundstück – Unbefugten ist das Betreten verboten“ steht. Wer auch immer der oder die Privateigentümer ist/ sind, entzieht sich unserer Kenntnis. Unser Fazit daraus ist, dass es (vielleicht) diverse Begehrlichkeiten geben könnte, diese Fläche zu bebauen. Womit eine größere Fläche Boden versiegelt und eine wichtige Kaltluftschneise abge-</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der Festsetzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche ist keine Änderung vorgesehen. Die aus dem Bebauungsplan herausgenommene Teilfläche, welche einer Bebauung im unbepflanzten Innenbereich zugänglich sein wird, ist keine Hangfläche und nicht Bestandteil des im Zuge der Entkontaminationsmaßnahmen bodenschutzfachlich gesicherten Areal. Die Herausnahme der Flächen ist bereits parlamentarisch legitimiert und soll eine Baulückenschließung ermöglichen. Diese Flächen sind durch die benachbarte Hang-Dekontaminierung teilweise vormodelliert und stellen auch</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>schnitten würde, wenn dieser Hang zur Baustelle würde, was wir nicht hoffen wollen. (Von einer möglichen weiteren Grundwasserabsenkung im Stadtpark ganz zu schweigen.) Somit verlangen wir, dass diese Grünfläche im B-Plan ohne „Wenn und Aber“ dauerhaft als Grünfläche festgeschrieben wird.</p>	<p>durch vormalige Nutzungen im engeren Sinne keinen gewachsenen Boden dar. Einer solchen städtebaulichen Nachverdichtung ist im Sinne einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Brachland ohne nennenswerten ökologischen Wert gegenüber der Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen. Auswirkungen einer Bebauung auf die Grundwasserverhältnisse im Stadtpark sind ebenso wenig zu erwarten wie die Unterbrechung von Kaltluftschneisen, da durch eine offene Bebauung nur ein punktueller Eingriff in das Bodenprofil erfolgen und eine perforierte Baukulisse mit beschränkter Grundstücksversiegelung entstehen würde. An der Herausnahme der Flächen wird festgehalten, sie ist bereits Beschlusslage des Stadtrates und bedarf keiner Abwägung.</p>	
<p><b>T 33.3</b></p>	<p>Nochmal zurück zum Artenschutz-Gutachten: Zu bemerken dazu sei auch, dass während der Zeit (seit 2007) vor der Neugestaltung der Verkehrsführung und dem Bau des Einkaufszentrums sich im (von vielen Bürgern spöttisch betitelten) „Loch zur Stadt“ (zeitweise war ich sogar nah dran, das „LzS“ als Biotop des Monats in die Presse zu bringen) im Laufe der Jahre temporäre Tümpel gebildet hatten, die gegen Ende ihrer „Lebenszeit“ u.a. als Laichgewässer für Erdkröten gedient hatten. Dies wurde auch im Gutachten von Volkmar Kuschka beschrieben. Zuvor wunderte man sich im Frühjahr 2016 sehr darüber, dass im Bereich des jetzigen ZOB (damals teilweise noch unversiegelte Fläche) von mehreren Bürgern Krötenwanderungen beobachtet wurden; damals wurden wir als BUND u.a. vom hiesigen Umweltamt darüber informiert und wir selbst waren ziemlich ratlos, wo plötzlich mitten in der belebten urbanen Zone die vielen Erdkröten hergekommen sein sollen und was nun zu tun sei. Bis wir später zur Vermutung kamen, dass die Kröten u.a. vom Stadtpark hergekommen sein könnten, dort möglicherweise ihre Winterquartiere hatten.</p> <p>Heute braucht man im Geltungsbereich des B-Plans Nr.6 nicht mehr über versäumten Artenschutz zu debattieren – die Tatsachen sind nun mal geschaffen. Die Laichgewässer in der einstigen Baugrube (eigentlich 2 Baugruben) sind für immer verschwunden und mit ihnen die Erdkröten. Kritik zur Bedrohung von geschützten</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Thematik Erdkröten wurden vor Aufnahme der Erdarbeiten einvernehmliche Abstimmungen mit der UNB getroffen und als Ersatzmaßnahme 6.2 festgesetzt. Weitere artenschutzrechtliche Belange (Fledermäuse, Turmfalke, Nischenbrüter) wurden festsetzend</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>Amphibienarten ist hier somit gegenstandslos geworden. Und allgemein betrachtet gibt es im fast komplett versiegelten Bereich von ZOB, Bahnhof und Kaufland-Komplex kaum noch vorhandene Flora und Fauna zu schützen.</p> <p>Vielleicht sollte mal geprüft werden, ob sich inzwischen Fledermäuse, Mauersegler oder auch ein Turmfalke hierher verirrt haben und wenn ja, welche Maßnahmen zu deren Schutz geeignet wären. Und man sollte darauf hinarbeiten, Dächer zu begrünen und/oder mit Solaranlagen zu bestücken, sofern dies bisher nicht vordergründig im Fokus gestanden haben sollte. Und alle noch vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 müssen unbedingt erhalten bzw. aufgewertet und gepflegt werden.</p>	<p>in die Planung einbezogen (Ersatzmaßnahmen 6.2). Insofern ist keine veränderte oder neuerliche Befassung mit dem Artenschutz vonnöten.</p> <p>Der Erhalt vorhandener Grünflächen im Geltungsbereich ist durch entsprechende Festsetzungen als private oder öffentliche Grünflächen sichergestellt. Zur Aufwertung und Pflege beinhalten Bebauungsplan und Umweltbericht ebenfalls Festlegungen. Die artenschutzrechtlichen Belange (Fledermäuse, Turmfalke, Nischenbrüter) wurden in die Planung unter Punkt 6.2 der Textfestsetzungen einbezogen. Insofern ist keine veränderte oder neuerliche Befassung mit dem Artenschutz vonnöten (siehe auch Umweltbericht). Zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und zur Dachbegrünung wird auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4 verwiesen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p><b>T 33.4</b></p>	<p>Es versteht sich auch von selbst, dass sämtliche noch vorhandenen Grünflächen südlich von Waldhausstraße und Eichrodter Weg für eine zukünftige Bebauung tabu sein müssen. Kaltluftschneisen sind unbedingt zu erhalten. In Zeiten des beschleunigten Klimawandels mit zunehmendem Hitze- und Dürre-Stress ist jeder Quadratmeter neu versiegelte Fläche einer zu viel.</p> <p>Betreffs diverser Anpflanzungen als eventuelle „Begrünungsmaßnahmen“ sollte geprüft werden, ob in der Liste der Baumarten auch Sommerlinde und Winterlinde aufgenommen werden können. (Haben wir bisher vermisst. Linden sind seit eh und je in Stadt und Dorf prägende Charakter-Bäume, denen auch eine gewisse Klimaresistenz nachgesagt wird, z. B. von Förstern.)“</p>	<p>Auf die Anmerkung T 33.2 wird verwiesen.</p> <p>Die Aufnahme der Sommerlinde und Winterlinde wäre in Absprache mit dem Fachbereich grundsätzlich möglich. Die Auswahl anhand des Standortes soll jedoch bevorzugt in Absprache mit dem zuständigen Fachgebiet für die jeweilige Maßnahme durchgeführt werden. Insoweit wir von einer Änderung der Pflanzliste gemäß der Anregung abgesehen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p><b>Die Pflanzliste unter Punkt 6.3 der Textfestsetzungen wird nach Maßgabe der Fachverwaltung angepasst.</b></p>

T 39	<b>Arbeitsgruppe Artenschutz vom 09.09.2022</b>		
T 39.1	<p>„...Bezugnehmend auf das Schreiben vom 19. Juli 2022 und den im Internet veröffentlichten Unterlagen nehmen wir zu oben genanntem Entwurf wie folgt Stellung.</p> <p>Die Stadt Eisenach möchte mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Bahnhofsvorstadt eine geordnete Stadtentwicklung in einem Gebiet, welches v.a. durch Industriebrachen geprägt wurde, ermöglichen. Seit Beginn der Planung wurden bereits einige Teilgebiete wie der ZOB und das Sondergebiet Handel realisiert.</p> <p>Durch frühere Nutzungen liegen in einigen Bereichen Bodenverunreinigungen durch Altlasten einer ehemaligen Farbenfabrik und verschiedener Tankstellen vor, die bereits durch Bodensanierungen größtenteils beseitigt wurden. Aufgrund der Restbelastungen durch diese Altlasten sollen die entsprechenden Areale zu ca. 95 % versiegelt werden, um weitere Verunreinigungen des Grundwassers durch Sickerwassereinträge zu vermeiden.</p>	<p>Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.</p> <p>Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>
T 39.2	<p>Aus Sicht des Artenschutzes befürworten wir die Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen. Die bestehenden Bäume sollten möglichst erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, dann sind Fällungen nur während der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.</p>	<p>Die positive Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und war bereits unter den Hinweisen auf der Planzeichnung aufgenommen (Pkt. 6).</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
T 39.3	<p>Aufgrund der Nähe zum direkt südlich an das Gebiet angrenzenden Stadtpark ist die Außenbeleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und insektenfreundlich mit nach unten gerichteten, warmweißen LED- oder NA-Lampen zu gestalten.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine entsprechende Anregung des Landratsamtes Wartburgkreis wird verwiesen (vgl. T 7.3)</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
T 39.4	<p>Die Installation von Modulen zur solaren Energienutzung sollte auf einen Großteil der Dächer ausgeweitet werden, da so der Flächenverbrauch durch Freilandanlagen vermindert werden kann.“</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Einer Installation von Modulen zur solaren Energienutzung auf dem Dach steht nichts entgegen (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.4).</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<b>T 40</b>	<b>Verband der Kleingärtner Eisenach und Wartburgkreis e.V. vom 06.09.2022</b>		
<b>T 40.1</b>	<i>Formblatt:</i> keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 43</b>	<b>Handelsverband Thüringen e.V. vom 07.09.2022</b>		
<b>T 43.1</b>	„...Zum Entwurf des B-Planes Nr. 6 erfolgte eine umfassende Prüfung durch den Handelsverband des Freistaates Thüringen. Zuständigkeitshalber beschränken wir uns in unserer Stellungnahme auf die Beurteilung des Bereiches Handel, insbesondere auf Pkt. 1.5 Teilgebiet SO-Handel, untergliedert nach Pkt. 1.5.1 Teilbereich SO-HL Lebensmittel und 1.5.2 Teilgebiet „Fachmärkte“.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
<b>T 43.2</b>	Die getroffene Festschreibung der maximalen Verkaufsfläche von 8000 qm unterteilt nach 4000 qm Lebensmittel und 4000 qm Fachmärkte ist zu begrüßen. Ebenso die unter Pkt. 1.5.2 weitere Untergliederung max. 5 Betriebe in der Größenordnung von 150-2000 qm Verkaufsfläche.	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen. Zum rechtssicheren Umgang mit Bebauungsplanfestsetzungen zum Einzelhandel wird auf die Einlassungen der höheren Bauaufsichtsbehörde des Landesverwaltungsamtes verwiesen (vgl. T 1.3 – T 1.29).	kein Beschluss erforderlich
<b>T 43.3</b>	Hilfreich ist die Feststellung der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsliste für die Stadt Eisenach. Damit sind Ansiedlungsmöglichkeiten in dem Areal „Bahnhofsvorstadt“ klar geregelt.	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
<b>T 43.4</b>	Der Handelsverband sieht keinen Änderungs- und Ergänzungsbedarf und stimmt dem 4. Entwurf des B-Planes Nr. 6 zu.“	Kein Änderungs- und Ergänzungsbedarf, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 44</b>	<b>Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis – Stadt Eisenach vom 15.08.2022</b>		
<b>T 44.1</b>	„...seitens des Abfallwirtschaftszweckverbandes Wartburgkreis – Stadt Eisenach bestehen zum o.g. Entwurf zum B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken.“	Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

<b>T 47</b>	<b>Tauber Delaborierung GmbH vom 01.08.2022</b>		
<b>T 47.1</b>	Es handelt sich bei der Stellungnahme um ein Angebot zur Kampfmitteluntersuchung.	Die Stellungnahme zum 3. Entwurf vom 04.08.2015 liegt vor und wurde mit in der Planfassung (Stand Februar 2022) bereits berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich.