



Stadt Eisenach

Begründung

der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „AWE – Stammwerk“

Verfahrensstand:

Entwurf

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

Nordhausen / Eisenach 20. Juli 2022

Präambel

zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach für den Bereich „AWE-Stammwerk“

Verfahrensstand:
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Auftraggeber:

Wartburgstadt Eisenach
Markt 2
99817 Eisenach

Ansprechpartnerin:

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

Auftragnehmer:

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Begründung
gemäß § 5 (5) BauGB mit integriertem
Umweltbericht
nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

zur Aufstellung
der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Eisenach
für den Bereich „AWE-Stammwerk“

Verfahrensstand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB	4
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Eisenach	4
2. Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB	4
3. Begriffsdefinitionen	6
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes	6
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	7
6. Inhalt der Planunterlagen	7
7. Wahl des Planungsinstruments und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	8
8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	9
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	9
8.2. Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzgebiete	9
8.3. Bodenschutz, Altlasten	10
8.4. Denkmalschutz	10
8.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	10
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden	14
9. Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach	14
9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange	14
9.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen	16
9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	16
9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)	17
9.3. Kennzeichnungen (§ 5 (3) BauGB) und Vermerke (§ 5 (4a) BauGB)	17
10. Erschließung	17
11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	18
Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB	19
12. Vorbemerkungen zum Umweltbericht	19
13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	20
13.1. Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet	20
13.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans	20
13.3. Beschreibung der vorgenommenen Darstellungen des Bauleitplans	20
13.3.1. Allgemeines	20
13.3.2. Räumlicher Geltungsbereich	21
13.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)	21
13.3.4. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	22
13.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	22
13.4.1. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	24
13.4.2. Betroffenheit von naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung	24
13.4.3. Bodenschutz, Altlasten	25
13.4.4. Denkmalschutz	25
13.5. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	26
14. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelt wurden	26
14.1. Grenzendes Untersuchungsraumes	26

14.2.	Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens.....	26
14.3.	Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung	27
14.4.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung ..	27
14.4.1.	Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet	28
14.5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung	29
14.6.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung	31
14.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	31
14.8.	In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der Planung.....	31
15.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung	31
16.	Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	32
17.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt.....	32
18.	Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung	32
19.	Planverfasser	32

Teil I – Begründung gemäß § 5 (5) BauGB

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Eisenach

Lage im Raum

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

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

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

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

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

Einwohner und Flächenausdehnung

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

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

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

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

2. Planungserfordernis für die Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

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

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

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

Das Werksgelände des ehemaligen AWE mit seinen industriell geprägten, denkmalgeschützten Gebäuden stellt insgesamt ein Zeugnis der Stadtgeschichte dar und besitzt als Ensemble einen stadtbildprägenden Charakter. Aus diesem Grund liegt es im städtebaulichen Interesse der Stadt Eisenach, diese Gebäude zu erhalten und einer langfristigen und städtebaulich verträglichen Nutzung im Gesamtzusammenhang zuzuführen. Für das gesamte Werksgelände wurde der Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach- Stammwerk“ aufgestellt, welcher mit Bekanntmachung am 27.05.2006 in Kraft gesetzt wurde. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes entwickelten sich bisher auf dem Gelände Gewerbebetriebe und Unternehmen des Einzelhandels.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach berücksichtigt und als Darstellungen übernommen, um die Entwicklungsgrundlage herzustellen.

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

Für das Plangebiet der in Rede stehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, welches einen Teilbereich im Norden des AWE-Stammwerkes umfasst, ist im wirksamen Flächennutzungsplan

- im Bereich des Werksgebäudes O1 – ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO mit dem Sortiment Möbelhaus sowie
 - für die ehemalige AWE-Kantine – ein Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO
- dargestellt worden.

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

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

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

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

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

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser neuen städtebaulichen Nutzung wird aktuell das Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ durchgeführt. Die Festsetzungen dieser 2. Änderung lassen sich nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickeln.

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

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird für das Plangebiet die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO dargestellt. Diese Darstellung stellt die Entwicklungsgrundlage für die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ dar.



Quelle- Karte: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)
Luftbild mit Darstellung des Plangebietes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

3. Begriffsdefinitionen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Feststellungsbeschluss durch die Stadt Eisenach als **„Entwurf“** zu verstehen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach wird im Folgenden als **„Plangebiet“** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet besitzt eine Grundfläche von ca. 18.170 m² und umfasst die Flächen des Flurstücks 2678/14 der Flur 43 Gemarkung Eisenach. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebenes Gelände ich einer Höhenlage von ca. 215 m ü NN.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach.

Es grenzt

- im Norden an das Gelände des Automobilmuseums „Automobile Welt Eisenach“ sowie den öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Flusslaufes der Hörsel,
- im Osten an die Wohnbebauung bzw. den Straßenverlauf der kommunalen Straße Bernhard-von-Arnswald-Straße und der Damaschkestraße,
- im Süden an die Willi-Enders-Straße mit der Darstellung einer gemischten baulichen Nutzung der Grundstücke,
- im Westen an die Friedrich-Naumann-Straße mit weiter westlich angrenzend noch unbebauten Flächen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt sind.

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

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Gesetzliche Vorgaben:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. S. 87)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPIV TH 2004) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014, S. 205)
- Regionalplan (RP) Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach 2017

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - Teil 1 – Zeichnerische Darstellungen
 - Teil 2 – Planzeichenerklärung
 - Teil 3 – Verfahrensvermerke (Planstand zum Feststellungsbeschluss)
- der **Begründung** gemäß § 5 (5) BauGB mit integriertem Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Maßstab 1:10.000) verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstruments und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Eisenach führte das Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im so genannten Standardverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches durch.

Der Stadtrat hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 16.05.2017 das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet (Beschluss- Nr. StR/0531/2017). Die amtliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich.

Beschluss über den städtebaulichen Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Mit Beschluss vom 26.06.2018, Beschluss- Nr. StR/0690/2018 billigte der Stadtrat den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

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

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

- Flächennutzungsplan/ 1. Änderung: Planzeichnung (Stand: Vorentwurf Mai 2018)
- Flächennutzungsplan/ 1. Änderung: Begründung mit Umweltbericht (Stand: Vorentwurf Mai 2018)

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

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

Es gingen 22 Stellungnahmen bei der Stadt Eisenach ein.

Folgende Themen wurden vorgebracht, die im Entwurf Berücksichtigung fanden:

- Allgemeine Empfehlungen:
 - Bezug zur Sportstättenplanung in Begründung einarbeiten, wird gefolgt
 - Darstellung als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung anstelle Gewerbegebiet → wird nicht gefolgt/ planerische Hoheit d. Stadt: ausdrücklich keine Festsetzung als Sondergebiet für Sportstätte, weil im Falle der Nichtrealisierung einer Sporthalle wiederum eine B- Plan- Änderung erforderlich würde. Breites Nutzungsspektrum geplant;
- Hochwasserschutz: Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Hörsel → wird im Verfahren Rechnung getragen durch weitere Beteiligung der Fachbehörden Festsetzung von Flächen für Maßnahme Hochwasserschutz / Hochwasserschutzmaßnahme der Hörsel wurde bereits planfestgestellt
- Immissionsschutz: Forderung zur Beauftragung eines Schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich der Auswirkungen der festgesetzten und geplanten baulichen Nutzungen → Gutachten wurde beauftragt – Abarbeitung auf der Ebene des parallelen Bebauungsplanverfahrens
- Erschließung: Versorgungskonzepte werden seitens der EVB Netze GmbH erarbeitet. Bitte um aktuellen Informationsstand des weiteren Planverfahrens, um Versorgungsvarianten rechtzeitig einzuplanen, Trinkwasserversorgung und Entwässerung seitens des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal ist gesichert.

Durch die Nachbargemeinden wurden keine Bedenken oder Hinweise geäußert.

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

Es ist vorgesehen, den vorliegenden Planentwurf bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, durch den Stadtrat am zu beschließen. Das Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) wird anschließend durchgeführt.

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

Nach Ablauf der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wird der Stadtrat der Stadt Eisenach am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Feststellungsbeschluss fassen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist anschließend beim Thüringischen Landesverwaltungsamt Weimar zur Genehmigung einzureichen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach (gem. 8 (3) BauGB). Fachgutachten sowie daraus resultierende konkrete Festsetzungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach für den in Rede stehenden Planbereich

- im Bereich des Werksgebäudes O1 – ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO mit dem Sortiment Möbelhaus sowie
- für die ehemalige AWE-Kantine – ein Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO

dargestellt worden ist, kann der Flächennutzungsplan nicht als Entwicklungsgrundlage für die parallel im Aufstellungsverfahren befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach im Hinblick auf die dargestellte Art der baulichen Nutzung verwendet werden (Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB).

Aus diesem Grund ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

8.2. Naturschutz- und wasserrechtliche Schutzgebiete

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

Die vorläufige Sicherung erfolgte am 01.02.2013 und wurde im Thüringer Staatsanzeiger am 06.05.2013 veröffentlicht (StAnz. Nr. 18/2013, S. 734). Innerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete gelten die Schutzvorschriften der §§ 78 und 78a sowie 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

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

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

In Anwendung der wasserrechtlichen Gesetzlichkeiten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Dabei stellt Änderung der Nutzungsart einer bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche keine Ausweisung eines neuen Baugebietes dar.

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

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

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

Von dieser Hochwasserschutzmaßnahme ist das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im nördlichen Teil betroffen. Hier ist die Errichtung einer Hochwasserschutzmauer bzw. eines Deiches entlang des Flusslaufes geplant. Bis zur Realisierung dieser Hochwasserschutzmaßnahme bleibt Hochwassergefahr für das Plangebiet jedoch bestehen und ist in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete sind durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

8.3. Bodenschutz, Altlasten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Teil des Altstandortes (gem. § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG) mit der Kurzbezeichnung: „Automobilwerke Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8“ unter Thalís – Nr. 08286 geführt.

(Freistaat Thüringen: Thüringer Altlasteninformationssystem- THALIS- geführt bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie).

In den gekennzeichneten Flächen ist mit Resten und Auswirkungen der vorherigen Nutzungen zu rechnen, die zu Behinderungen und Erschwernissen in der Bebaubarkeit der Grundstücke führen können. Die für das Plangebiet im Rahmen der 1. Änderung dargestellte Art der baulichen Nutzung ist prinzipiell umsetzbar. Vertiefende Aussagen zu einem möglichen Sanierungsaufwand werden auf der parallel durchgeführten nachgeordneten Planungsebene der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1, auf der Grundlage einer im Bebauungsplanverfahren durchgeführten Gefährdungsabschätzung, getroffen.

8.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich zwei Einzeldenkmale:

- das Verwaltungsgebäude (Werksgebäude „O 1“) ein ehemaliges Fabrikgebäude mit Fertigmacherei, Fertigmontage, Spezialmaschinenbau/ Versuchsabteilung, Verwaltung und
- die Werkskantine, derzeit Vereinsgebäude des Vereins Automobilbau-Museum Eisenach e.V..

Die Ausweisung als Einzeldenkmale wird auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes betrachtet und dort nachrichtlich in die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ übernommen. Die Maßgaben des Denkmalschutzes sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Aufgrund der Darstellungsschärfe erfolgt keine konkrete nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

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

Im Zusammenhang mit der in Rede stehenden Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zum einen die raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Thüringen (LEP 2025) und zum anderen die des Regionalplanes Südwestthüringen (RP-SWT 2012) relevant.

Landesentwicklungsprogramm 2025

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

Auszug:

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

[...]

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

In der Begründung zum raumordnerischen Grundsatz heißt es weiter:

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

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

Auszug:

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

In der Begründung zum raumordnerischen Ziel heißt es weiter:

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

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

Auszug:

4.2.1 G 1In den landesbedeutsamen **Entwicklungskorridoren** soll der Stärkung der Standortgunst Thüringens und seiner Teilräume im Hinblick auf den erreichten Infrastrukturausbau und die Siedlungsentwicklung, insbesondere der Zentralen Orte, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. 2Landesbedeutsame Entwicklungskorridore sind:

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

In der Begründung heißt es weiter:

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

Die Stadt Eisenach geht davon aus, dass die Inhalte der 1. Änderung mit den Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm vereinbar sind.

Regionalplan Südwestthüringen

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

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

Auszug:

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

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

In der Begründung zum raumordnerischen Grundsatz heißt es weiter:

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

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

Mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Siedlungs- und Versorgungskerne der Städte Eisenach, Suhl / Zella-Mehlis und Sonneberg zu erhalten und weiter zu verbessern, verbindet sich die Forderung nach Einschränkung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke als auch nach Effektivierung bestehender Siedlungsareale außerhalb dieser zentralörtlichen Strukturen. Gerade der ständig wachsende Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche erfordert eine konsequentere Ausrichtung der räumlichen Planung hin zu einer Konzentration der Bautätigkeit. In verstärktem Maße sind auch standörtlich geeignete Brachflächen für Siedlungs- und Infrastrukturbedarf zu revitalisieren, um damit die räumliche Ausdehnung der Siedlungsfläche in das Umland der Städte zu begrenzen. [...].“

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“, ist die Revitalisierung und Nachnutzung ehemaliger Werksgebäude des AWE- Stammwerkes zu sportlichen und kulturellen Zwecken. Die Flächen werden damit einer überwiegend öffentlichen und gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Stadt Eisenach wird mit dieser Planung ihrer raumordnerisch zugeordneten Funktion als landesbedeutsamer Leistungsträger gerecht.

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

Auszug:

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

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

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, in Verbindung mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“, ist die Revitalisierung und Nachnutzung ehemaliger Werksgebäude des AWE- Stammwerkes zu sportlichen und kulturellen Zwecken. Die Flächen werden damit einer überwiegend öffentlichen und gewerblichen Nutzung zugeführt. Die Stadt Eisenach wird mit dieser Planung ihrer raumordnerisch zugeordneten Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gerecht.

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

Auszug:

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

Stadt Eisenach / Wartburgkreis

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

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

In der Begründung zum raumordnerischen Grundsatz heißt es weiter:

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

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

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

Die Stadt Eisenach geht davon aus, dass der Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt den raumordnerischen Vorgaben entspricht und sie mit der Planung ihrer Anpassungspflicht an die Ziele der Regionalplanung gerecht wird.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Eisenach geht davon aus, dass deren Belange durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden.

9. Inhalt der 1. Änderung der des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

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

Die für das Plangebiet bestehenden Maßgaben aus übergeordneten Planungen und gesetzlichen Vorgaben des Naturschutz- und Wasserrechtes, des Bodenschutzes (Altlasten) sowie der Denkmalpflege wurden bereits in den Pkt. 8.2 bis 8.4 benannt.

Da durch die Inhalte der 1. Änderung keine neuen und unlösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht oder verschärft werden, kann die Stadt Eisenach gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Die städtebauliche Zielausrichtung der 1. Änderung steht den inhaltlichen Kriterien des § 1 (5) BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Stadt Eisenach grundsätzlich nicht entgegen (siehe dazu auch die weiteren Ausführungen in der Begründung).

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach

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

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
	Belang	positiv	neutral negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		X	Klärung der immissionsschutzrechtlichen belange auf der Ebene des B-Planes, keine unlösbaren Spannungen und Konflikte
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	X		Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung (Umnutzung) einer multifunktionalen Sporthalle (Ziel des B-Planes im Parallelverfahren)
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,			<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	X		Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen Sanierung und langfristigen Nachnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden, die Auflagen und Bedingungen des Denkmalschutzes blei-

					ben von der 1. Änderung unberührt
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		Festsetzung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG auf der nachgeordneten B-Planebene
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen Sanierung und langfristigen Nachnutzung von denkmalgeschützten Gebäuden, die Auflagen und Bedingungen des Denkmalschutzes bleiben von der 1. Änderung unberührt
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	X			<i>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	X			<i>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		X		<i>Anpassung des FNP als Entwicklungsgrundlage für die parallel in Aufstellung befindliche 2. Änderung des B-Planes</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes		X		<i>Lage des Plangebietes im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird durch die Planinhalte nicht weiter verschärft, bauliche Nutzung der Flächen derzeit schon nach den Maßgaben F-Planes möglich</i>
Nr. 13	Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.		X		<i>Kein zusätzlicher Flächenentzug, ausschließlich Nachnutzung bestehender Bausubstanz in einem bisher bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung</i>

9.2. Beschreibung und Begründung der vorgenommenen Darstellungen

Seitens der Stadt Eisenach ist beabsichtigt, im Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Gewerbegebietsfläche (GE) gemäß § 8 BauNVO darzustellen, um damit, zur Sicherung des Entwicklungsgebotes, die planungsrechtliche Grundlage zur parallelen Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ herzustellen.

9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach umfasst die Flächen des Flurstücks 2678/14 der Flur 43 Gemarkung Eisenach und verfügt über eine Flächengröße von ca. 18.170 m². Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebenes Gelände in einer Höhenlage von ca. 215 m ü NN.

Es grenzt

- im Norden an das Gelände des Automobilmuseums „Automobile Welt Eisenach“ sowie den öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Flusslaufes der Hörsel,
- im Osten an die Wohnbebauung bzw. den Straßenverlauf der kommunalen Straße Bernhard-von-Arnswald-Straße und der Damaschkestraße,
- im Süden an die Willi-Enders-Straße mit der Darstellung einer gemischten baulichen Nutzung der Grundstücke,
- im Westen an die Friedrich-Naumann-Straße mit weiter westlich angrenzend noch unbebauten Flächen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt sind.

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

Der Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zeichnerisch eindeutig dargestellt.

Die Darstellung erfolgte auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach (M 1:10.000).

Die an die Geltungsbereiche der 1. Änderung angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

9.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet der in Rede stehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, welches einen Teilbereich im Norden des AWE-Stammwerkes umfasst, ist im wirksamen Flächennutzungsplan

- im Bereich des Werksgebäudes O1 – ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO mit dem Sortiment Möbelhaus sowie
 - für die ehemalige AWE-Kantine – ein Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO
- dargestellt worden.

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

Aus diesem Grund plant die Stadt Eisenach nunmehr aktiv, zur langfristigen Erhaltung und Nachnutzung des Werksgebäudes, in das Gebäude eine dringend benötigte multifunktionale Sporthalle zu integrieren sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzuordnen. Diese Sporthalle soll durch den überregional bekannten Handballverein THSV Eisenach als Spielstätte und als Sporthalle für den Breitensport, andererseits als Veranstaltungshalle genutzt werden.

Sollte die Stadt nicht in der Lage sein, die geplante Sport- und Veranstaltungsstätte im Werksgebäude O1 umzusetzen, sollen die planungsrechtlichen Vorgaben der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ein alternatives breites Nutzungsspektrum ermöglichen und damit die Chancen zur Sanierung und zur Nachnutzung des Gebäudes ggf. auch durch andere Nutzer befördern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser neuen städtebaulichen Nutzung wird aktuell das Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ durchgeführt. Im Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

Inhalt der in Rede stehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO für das Plangebiet. Diese stellt dann die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für die parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes, mit gleichem Geltungsbereich, dar.

9.3. Kennzeichnungen (§ 5 (3) BauGB) und Vermerke (§ 5 (4a) BauGB)

Auf die Planzeichnung der 1. Änderung wurde folgende Kennzeichnung übernommen:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Teil des Altstandortes mit der Kurzbezeichnung: „Automobilwerke Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8“ unter Thalís – Nr. 08286 geführt.

(Freistaat Thüringen: Thüringer Altlasteninformationssystem- THALIS- geführt bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie).

Außerdem befindet sich das Plangebiet innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hörsel nach § 76 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474). Dies wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

10. Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Friedrich-Naumann-Straße, im Osten an die Damaschkestraße und im Süden an die Willi-Enders-Straße. Es kann an jede dieser Straßen durch Zufahrten angebunden und damit verkehrlich erschlossen werden.

Weiterhin ist das Plangebiet durch die bereits ausgebauten Ver- und Entsorgungsnetze des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtals erschlossen.

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

11. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Eisenach sind im Plangebiet derzeit keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

Eisenach / Nordhausen, Mai 2022

Teil II – Umweltbericht nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB

12. Vorbemerkungen zum Umweltbericht

Auf Grund der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist es erforderlich, eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß Anlage zu §§ 2 und 2a BauGB beschrieben und bewertet. Die Ermittlungen für die Umweltprüfung und den Umweltbericht beziehen sich dabei gemäß § 2 (4) BauGB auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Dabei ist bei der Ermittlung der Beeinträchtigung sowie des Inhalts und Detaillierungsgrads des Umweltberichts auch zu beachten, dass die Konfliktbewältigung auch der nächsten Planungsebene und in einigen Fällen auch der späteren Vorhabenzulassung überlassen bleibt (Konflikttransfer in das spätere Plan- bzw. Genehmigungsverfahren).

Zum Begriff der "Erheblichkeit" nachteiliger Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 1 BauGB) bestehen keine ausdrücklichen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings sind die für das Vorhaben in der Anlage 1 zum UVPG und ThürUVPG ggf. vorhandenen Größen- oder Leistungswerte als eine Wertung des Gesetzgebers anzusehen, wann bei einem Vorhaben in der Regel von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen ist. Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann somit von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie auf Grund besonderer Umstände vergleichbar "schwere" Umweltauswirkungen haben können.

Die Bewertungsmaßstäbe unterliegen im Übrigen, soweit nicht zwingendes Recht zu beachten ist, bei planerischen Entscheidungen – wie im Fall der Bauleitplanung – den planungshoheitlichen Abwägungsgrundsätzen auf der Grundlage tatsächlich vorhandener Anhaltspunkte und der Anwendung von gesammelten Erfahrungswerten der Gemeinde.

Als Bewertungsmaßstäbe können je nach Lage des Einzelfalls in der Bauleitplanung unter anderem herangezogen werden:

1. umweltbezogene Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB,
2. das allgemeine Ziel des § 1 (5) Satz 2 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
3. die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Satz 1 Nr. 7 a–i BauGB,
4. die Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB,
5. umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 (2) Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
6. umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Natur-, Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die Abwägung nach § 1 (7) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB von Bedeutung sind,
7. die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB,
8. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Schutzgebietsausweisungen, insbesondere der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG gemäß § 1 (6) Nr. 7b) BauGB,
9. der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG.

Anmerkung: Bei allen vorzunehmenden Betrachtungen und Prüfungen ist nicht nur von dem konkret geplanten Planvorhaben auszugehen, sondern es ist die gesamte planungsrechtlich zulässige Nutzungspalette zu beachten.

Im konkreten Fall ist aber auch zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde ist und keine unmittelbare Rechtswirkung "nach außen" entwickelt, d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten. Er stellt allerdings bei der Beurteilung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB einen zu beachtenden öffentlichen Belang dar, erzeugt die so genannte „Selbstbindung“ der Gemeinde in Bezug auf die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sowie die Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB).

Somit kann und wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen auf der Grundlage detaillierter Festsetzungen der derzeit parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach erfolgen.

13. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nutzung eines nördlichen Teilbereiches des AWE-Stammwerkes zu gewerblichen Zwecken zu schaffen. Im Plangebiet der 1. Änderung befinden sich das ehemalige Werksgebäude O1 sowie die ehemalige Kantine des AWE-Stammwerkes. Das Werksgebäude steht seit über 20 Jahren leer. Die bisher angestrebte Nachnutzung des Werksgebäudes O1 konnte bisher, aufgrund fehlenden Interesses von Möbelhändlern, nicht umgesetzt werden. Der Verfall des Gebäudes schreitet mit der fortlaufenden Zeit des Leerstandes weiter fort.

Aus diesem Grund plant die Stadt Eisenach nunmehr aktiv, zur langfristigen Erhaltung und Nachnutzung des Werksgebäudes, in das Gebäude eine dringend benötigte multifunktionale Sporthalle zu integrieren sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzuordnen. Diese Sporthalle soll einerseits durch den überregional bekannten Handballverein THSV Eisenach als Spielstätte und als Sporthalle für den Breiten-sport, andererseits als Veranstaltungshalle genutzt werden.

Sollte die Stadt diese geplante Sporthalle nicht umsetzen können, sollen die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes geeignet sein, andere Nutzungsmöglichkeiten für die Flächen des Plangebietes, insbesondere für das Werksgebäude O1 zu entwickeln.

Gliederung, Aufbau und Inhalt der nachfolgenden Abschnitte des Umweltberichts erfolgten auf der Grundlage der Anlage 1 (zu § 2 (4), § 2 a und § 4 c BauGB) Satz 1 Nr. 1 bis 3.

13.1. Angaben zum Standort, Lage zum Stadtgebiet

Der Übersichtsplan (auf dem Planentwurf) vermittelt einen Eindruck über die räumliche Lage der Plangebiete zum Stadtgebiet der Stadt Eisenach. In der Darstellung des entsprechenden Planausschnittes ist das Plangebiet graphisch hervorgehoben.

13.2. Ziel und städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans

Die Stadt Eisenach hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beurteilt und sieht insbesondere auf Grund der bereits erfolgten Ausführungen im Pkt. 13 des Umweltberichtes die Notwendigkeit der Planaufstellung.

13.3. Beschreibung der vorgenommenen Darstellungen des Bauleitplans

13.3.1. Allgemeines

Ziel der Stadt Eisenach ist es, den in Rede stehenden Planbereich zu ordnen und einer städtebaulich verträglichen Nachnutzung zuzuführen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung des Grundprinzips einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen des 2-stufigen Systems der kommunalen Bauleitplanung.

Die Beschreibung der vorgenommenen Darstellungen erfolgte in den folgenden Kapiteln 13.3.2 bis 13.3.4.

Unberührt vom Ergebnis der Umweltprüfung im Hinblick auf die „Erheblichkeit“ der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach erfolgt im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 / § 4 BauGB die Ermittlung des planbegründeten, naturschutzrechtlichen Eingriffes in einer Eingriffsausgleichsbilanzierung und deren Berücksichtigung durch die Einarbeitung der städtebaulich begründeten Ausgleichsfestsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im konkreten Fall im Planverfahren der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach.

13.3.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach umfasst die Flächen des Flurstücks 2678/14 der Flur 43 Gemarkung Eisenach und verfügt über eine Flächengröße von ca. 18.170 m². Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebenes Gelände in einer Höhenlage von ca. 215 m ü NN.

Es grenzt

- im Norden an das Gelände des Automobilmuseums „Automobile Welt Eisenach“ sowie den öffentlichen Fuß- und Radweg entlang des Flusslaufes der Hörsel,
- im Osten an die Wohnbebauung bzw. den Straßenverlauf der kommunalen Straße Bernhard-von-Arnswald-Straße und der Damaschkestraße,
- im Süden an die Willi-Enders-Straße mit der Darstellung einer gemischten baulichen Nutzung der Grundstücke,
- im Westen an die Friedrich-Naumann-Straße mit weiter westlich angrenzend noch unbebauten Flächen, welche im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel dargestellt sind.

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

Der Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) zeichnerisch eindeutig dargestellt.

Die Darstellung erfolgte auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach (M 1:10.000).

Die an die Geltungsbereiche der 1. Änderung angrenzenden Darstellungen wurden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan informell übernommen – bleiben jedoch selbst von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt.

Allein durch die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

13.3.3. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr.1 BauGB)

Für das Plangebiet der in Rede stehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, welches einen Teilbereich im Norden des AWE-Stammwerkes umfasst, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach aus dem Jahre 2017

- im Bereich des Werksgebäudes O1 – ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO mit dem Sortiment Möbelhaus sowie
 - für die ehemalige AWE-Kantine – ein Sonstiges Sondergebiet „Kultur“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO
- dargestellt worden.

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

Aus diesem Grund plant die Stadt Eisenach nunmehr aktiv, zur langfristigen Erhaltung und Nachnutzung des Werksgebäudes, in das Gebäude eine dringend benötigte multifunktionale Sporthalle zu integrieren sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzuordnen. Diese Sporthalle soll durch den überregional bekannten Handballverein THSV Eisenach als Spielstätte und als Sporthalle für den Breitensport, andererseits als Veranstaltungshalle genutzt werden.

Sollte die Stadt nicht in der Lage sein, die geplante Sport- und Veranstaltungsstätte im Werksgebäude O1 umzusetzen, sollen die planungsrechtlichen Vorgaben der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ein alternatives breites Nutzungsspektrum ermöglichen und damit die Chancen zur Sanierung und zur Nachnutzung des Gebäudes ggf. auch durch andere Nutzer befördern.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser neuen städtebaulichen Nutzung wird aktuell das Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ durchgeführt. Im Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche festgesetzt.

Inhalt der in Rede stehenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO für das Plangebiet. Diese stellt dann die Entwicklungsgrundlage gem. § 8 (2) BauGB für die parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes, mit gleichem Geltungsbereich, dar.

Durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes hervorgerufen.

13.3.4. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,8 ha. Dieses wird komplett neu als Gewerbegebiet dargestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung (hier: die parallel in Aufstellung befindliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“) soll durch die konkrete Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 das Orientierungsmaß für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden, um einen vertretbaren Kompromiss zwischen der effizienten Ausnutzbarkeit des Plangebiets und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden (Minimierungsgebot).

Damit wird die Stadt Eisenach dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

13.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Bei der Erarbeitung des in Rede stehenden Bauleitplans werden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, des Naturschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die im Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteraturgrundlagen waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen der Stadt Eisenach.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ sollen letztendlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen und gesichert werden, um folgende, *wesentliche* Primärziele und allgemeine Belange des Umweltschutzes, die von Bedeutung sind, entsprechend nachzukommen und zu berücksichtigen:

- der natürliche Wasserhaushalt und -kreislauf im Plangebiet,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen) im Plangebiet,
- die Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushalts,
- die Vermeidung bzw. Minimierung von Nutzungskonflikten.

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Die inhaltlichen Zielvorgaben für die o.a. formulierte Belange des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, wurden folgenden rechtlichen Planungsgrundlagen (Fachgesetze, Verordnungen, Pläne und sonstige Fachliteratur) entnommen:

Gesetzliche Vorgaben:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) mit Wirkung vom 23.06.2021
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873)
- Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Februar 2022 (GVBl. S. 87)

Planungsvorgaben der Raumordnung:

- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPIV TH 2004) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014, S. 205)
- Regionalplan (RP) Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)

Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene:

- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach 2017

Aus planungsrechtlichen Gründen ist es für die in der Bauleitplanung anstehende Abwägung notwendig, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen. Um die relevanten Ziele des Umweltschutzes zu beachten und eine optimale Abwägung im Sinne des geltenden Rechts zu gewährleisten, wurde eine Umweltprüfung i.V.m. einem Umweltbericht erstellt, in dem die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege dargelegt und berücksichtigt werden.

13.4.1. Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB

Checkliste der bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr.7 BauGB	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Kultur und Sachgüter“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG		x
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG	x	
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale	x	
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG	x	
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Sonstige		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

Bemerkungen zur Checkliste

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben – und wenn, dann mit unterschiedlicher Intensität – betroffen sind.

13.4.2. Betroffenheit von naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Schutzgebieten durch die Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Hörsel nach § 76 Abs. 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete gelten die rechtlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In Anwendung der wasserrechtlichen Gesetzlichkeiten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Dabei stellt 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ausweisung eines neuen Baugebietes dar. Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und verfügt über einen bedeutenden Bestand an Hauptbaukörpern. Aus diesem Grund geht die Stadt Eisenach davon aus, dass hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet durch die Änderung der dargestellten Art der baulichen Nutzung keine neuen Konflikte ausgelöst oder bestehende verschärft werden.

Zum Schutz des Stadtgebietes Eisenach im Bereich des Flusslaufes der Hörsel bereitet das Land Thüringen aktuell das Planfeststellungsverfahren für eine erforderliche Hochwasserschutzmaßnahme vor. Hier ist die

Errichtung einer Hochwasserschutzmauer entlang des Flusslaufes sowie der Ausbau und die Gestaltung eines fußläufigen Zugangs vom Plangebiet zur Hörsel hin geplant.

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

Bis zur Realisierung dieser Hochwasserschutzmaßnahme bleibt Hochwassergefahr für das Plangebiet jedoch bestehen und ist in den nachgeordneten Planungen zu berücksichtigen.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete werden im Rahmen der 1. Änderung nicht berührt.

13.4.3. Bodenschutz, Altlasten

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird als Teil des Altstandortes (gem. § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG) mit der Kurzbezeichnung: „Automobilwerke Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8“ unter Thalís – Nr. 08286 geführt.

(Freistaat Thüringen: Thüringer Altlasteninformationssystem- THALIS- geführt bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie).

In den gekennzeichneten Flächen ist mit Resten und Auswirkungen der vorherigen Nutzungen zu rechnen, die zu Behinderungen und Erschwernissen in der Bebaubarkeit der Grundstücke führen können. Die für das Plangebiet im Rahmen der 1. Änderung dargestellte Art der baulichen Nutzung ist prinzipiell umsetzbar. Vertiefende Aussagen zu einem möglichen Sanierungsaufwand werden auf der parallel durchgeführten nachgeordneten Planungsebene der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 getroffen.

In Abstimmung zwischen der Stadt Eisenach, der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH, der Unteren und der Oberen Bodenschutzbehörde erfolgte 2021 die Beauftragung einer Gefährdungsabschätzung für das Plangebiet. Diese wurde von der ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH aus Erfurt erarbeitet. Das Gutachten mit Stand 24.09.2021 wurde der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Wartburgkreis zur Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine Ausschlussgründe für die geplanten Nachnutzungen vorliegen.

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

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

13.4.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich zwei Einzeldenkmale:

- das Verwaltungsgebäude (Werksgebäude „O 1“) ein ehemaliges Fabrikgebäude mit Fertigmacherei, Fertigmontage, Spezialmaschinenbau/ Versuchsabteilung, Verwaltung und
- die Werkskantine, derzeit Vereinsgebäude des Vereins Automobilbau-Museum Eisenach e.V..

Die Ausweisung als Einzeldenkmale wird auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes betrachtet und dort nachrichtlich in die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ übernommen. Die Maßgaben des Denkmalschutzes sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Aufgrund der Darstellungsschärfe erfolgt keine konkrete nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

13.5. Die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Es ist seitens der Stadt Eisenach beabsichtigt, die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen letztendlich über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten und zu sichern und die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, durch entsprechende Planfestsetzungen ausreichend zu berücksichtigen. Voraussetzung zur Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen ist jedoch, dass sie aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein müssen.

Aus diesem Grunde erfolgte die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dies wurde in der Begründung bereits ausführlich erläutert.

Die kommunale Bauleitplanung hat im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung auf der Ebene der Bauleitpläne und den sonstigen Bebauungssatzungen den § 1a BauGB zu beachten. Damit tritt zu den bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in § 1 (5) und (6) BauGB bereits enthaltenen Planungsgrundsätzen nunmehr die weitere Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren und damit dem bauleitplanerischen Ziel „zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beizutragen“ zu entsprechen.

Um dieses zu können, ist es für die anstehende Abwägung gemäß § 1 (7), § 1 a (2) Satz 3 und (3) sowie § 2 (3) BauGB erforderlich, die Planinhalte auf der Grundlage:

- der rechtlich zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und sonstigen Bestimmungen und
 - der Ergebnisse der Bewertungen des Umweltberichts nach § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB
- unter Beachtung der seitens der Stadt Eisenach städtebaulich beabsichtigten Entwicklungsziele in den räumlichen Geltungsbereichen der Plangebiete darzustellen bzw. dann im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Planverfahren wurden die vorhandenen Belange, Defizite und Forderungen im Sinne des § 1a BauGB aufgearbeitet, um somit rechtlich zulässige, umweltverträgliche und städtebaulich geordnete Rahmenbedingungen zu schaffen.

14. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 1 BauGB ermittelt wurden

14.1. Grenzendes Untersuchungsraumes

Der für den Umweltbericht notwendige Untersuchungsraum wird auf den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanes begrenzt. Darüber hinaus ist keine Untersuchung der umweltrelevanten Auswirkungen erforderlich, da sich angrenzend an die Plangebiete sowie in deren räumlicher Nähe keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete oder andere Gebiete mit besonderen Schutzansprüchen befinden.

Ziel ist es, alle im Rahmen der Planung relevanten Auswirkungen zu untersuchen. Das sind im Einzelnen:

- mögliche Nutzungskonflikte durch die im Plangebiet getroffenen Darstellungen,
- Auswirkungen auf die angrenzende Ortslage
- Auswirkungen auf angrenzende bauliche Nutzungen.

14.2. Prüfung der UVP - Pflichtigkeit des Planvorhabens

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens gemäß Anlage 1 UVPG

Da beim den in Rede stehenden Planvorhaben die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 (2) BauNVO unter 20.000m² liegt (Größe des Geltungsbereiches nur ca. 18.170 m²), ist das Vorhaben nach dem UVPG **nicht** UVP - pflichtig und es ist **keine** allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Prüfung der UVP – Pflichtigkeit des Planvorhabens nach Landesrecht gemäß Anlage ThürUVPG

Das Planvorhaben ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Thüringen (Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - ThürUVPG) **nicht** UVP - pflichtig und es sind **keine** allgemeinen Vorprüfungen des Einzelfalls oder standortbezogene Vorprüfungen des Einzelfalls erforderlich.

Zusammenfassung und Ergebnis der Prüfung auf UVP – Pflichtigkeit

Da es sich im vorliegenden Fall um **kein** UVP - pflichtiges Planvorhaben handelt und nach den zurzeit vorliegenden Erkenntnissen **keine** auf Grund besonderer Umstände vergleichbar „schweren“ Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG vorliegen, kann seitens der Stadt Eisenach davon ausgegangen werden, dass **keine erheblichen Umweltauswirkungen / Umweltbeeinträchtigungen** durch die Realisierung des Planvorhabens vorliegen werden.

14.3. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen im Rahmen der Umweltprüfung

Als umweltbezogene und planungsrechtliche Informationen für das in Rede stehende Bauleitplanverfahren sind erforderlich und standen zur Verfügung:

- Regionalplan Südwestthüringen (2012),
- wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (2017),
- Unterlagen des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ der Stadt Eisenach (Umweltbericht, Grünordnungsplan, artenschutzfachliches Gutachten),
- Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG zur Nachnutzung einer Teilfläche des ehemaligen AWE-Geländes in Eisenach der ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH aus Erfurt ,
- Schalltechnische Gutachten (Nr. 21422) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.1 „AWE-Stammwerk“ in Eisenach“ des Akustikbüros Göttingen mit Stand 28.03.2022,
- Umweltbericht gem. § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nr.2 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes,
- Einholung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden.

Auf Grund der derzeit vorliegenden Erkenntnisse legt die Stadt Eisenach gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der umweltbezogenen Informationen und der Belange für die Abwägung dahingehend fest, dass außer der o.a. Unterlagen vorerst keine weiteren Ermittlungen oder Ausführungen vorgesehen werden. Sollten im weiteren Planverfahren umweltrelevante Informationen erforderlich werden, werden diese in die Planunterlagen eingestellt.

Bei der Erarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach wurden hinsichtlich der planrelevanten Ziele des Umweltschutzes die anerkannten Regeln der Technik sowie des Planungs-, Immissionsschutz- und des Umweltrechtes beachtet. Die in der Begründung und dem Umweltbericht aufgeführten einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Gutachten waren die Basis für die konzeptionellen Entscheidungen.

Im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darum gebeten, die Stadt Eisenach im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB über alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu unterrichten.

14.4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung

Zur Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung werden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes des Plangebietes, bezogen auf die betroffenen Schutzgüter,
- Ermittlung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter bei der Umsetzung der Planung,
- Überprüfung der Vermeidbarkeit und der Möglichkeit zur Minimierung von Eingriffen in die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter,
- Herleitung von Maßnahmen zur Kompensation der nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Bei der Umweltprüfung sind insbesondere die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten / Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander auf die Erheblichkeit ihrer Beeinflussung durch die Planung vertiefend zu untersuchen, da sie in der Regel im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung regelmäßig mehr oder weniger betroffen sind.

Um weitestgehend vollständige Aussagen über die voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen (nur erhebliche Beeinträchtigungen sind gemäß § 1a (3) Satz 1 BauGB auszugleichen) des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes machen zu können, werden sowohl die Fachbehörden als auch die Öffentlichkeit im Rahmen Verfahrensschritte gemäß § 3 / § 4 BauGB (Screening / Scoping) beteiligt und einbezogen, um der Stadt Eisenach im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB alle notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen.

14.4.1. Schutzgüterbezogene Bestandsaufnahme im Plangebiet

Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit, aufgrund der Lage innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes und aufgrund der im Plangebiet befindlichen Gebäudebrache keine Attraktivität für eine Freizeit- oder Naherholungsnutzung der Einwohner. Dabei ist eine städtebauliche Attraktivität der Gesamtanlage des ehemaligen Werksgeländes gegeben. Einzelne Gebäude sind bereits saniert und werden z.B. als Automobilmuseum öffentlich genutzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Flusslauf der Hörsel mit einem flussbegleitenden Fußweg.

Ziel der städtebaulichen Bauleitplanung ist es, die Voraussetzungen für eine attraktive und in Teilen öffentliche Nachnutzung (Revitalisierung) des Plangebietes zu schaffen. Hier sollen insbesondere Freizeit-, Sport- und Bildungsangebote entstehen, zusätzlich dazu ist ein attraktiver Zugang zum Flusslauf der Hörsel geplant. Damit wird eine Verbesserung der Gebietseignung für eine Nutzung zu Erholungszwecken erzielt.

Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen, über das gesetzlich zulässige Maß hinaus, werden durch geeignete einschränkende Festsetzungen auf der Bebauungsplanebene oder durch bauliche Lärmschutzmaßnahmen ausgeschlossen.

Schutzgut Boden:

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend bereits bebaut oder durch bauliche Nutzung geprägt. Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Damit sind die natürlichen Bodenfunktionen im Bereich der bebauten Flächen bereits eingeschränkt und werden auf Grund des nachweislich, anthropogenen Einflusses keine hohe Bedeutung zugeordnet.

Untersuchungen zu ggf. vorhandenen Bodenkontaminationen im Plangebiet erfolgten im Zuge der nachgeordneten Bebauungsplanung. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine Ausschlussgründe für die geplanten Nachnutzungen vorliegen.

Schutzgut Wasser:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorläufig sichergestellten Überschwemmungsgebietes der Hörsel. Da das Gebiet bereits bebaut und durch bauliche Nutzung geprägt ist, wird durch die bloße Änderung der Art der baulichen Nutzung ein möglicher Konflikt nicht verschärft. Außerdem befindet sich derzeit eine Hochwasserschutzmaßnahme des Landes Thüringen für die Hörsel im Stadtgebiet Eisenach in Planung. Mit dem Bau dieser Hochwasserschutzanlage an der nördlichen Grenze des Plangebietes erfolgt ein wirksamer Schutz der Flächen im Hochwasserfall.

Den bereits bebauten Flächen im Plangebiet sind im Hinblick auf das zu bewertende Schutzgut „Wasser“ (analog zum Schutzgut „Boden“) auf Grund der vorhandenen Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Den übrigen Flächen wird analog zum Schutzgut „Boden“ eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

Das derzeit im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird ins Grundwasser versickert oder über die Vegetation langsam wieder an die Atmosphäre abgegeben. Ein späterer Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserentsorgung ist bereits vorbereitet.

Schutzgut Klima / Luft:

Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner geringen Größe (1,8 ha), seiner räumlichen Lage im Stadtgebiet und durch die bereits vorhandenen baulich genutzten Bereiche keine wesentliche Bedeutung für die nächtliche Kaltluftentstehung, den Kaltluftabfluss und damit für die Frischluftzufuhr des Stadtgebietes.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Arten im Plangebiet wurde seitens der Stadt Eisenach vorsorglich eine Faunauntersuchung durch das Planungsbüro Dr. Weise aus Mühlhausen beauftragt. Diese Untersuchung wird den Unterlagen der parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ beigefügt.

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

Im Ergebnis der Untersuchung wurden daraufhin notwendige CEF-Maßnahmen, quartierschaffende Maßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen in die Planunterlagen des nachgeordneten Bebauungsplanes eingestellt.

Außerdem erfolgt im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen verbindlichen Bebauungsplanverfahrens eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und Bewertung der einzelnen Flächen des Plangebietes, basierend auf einer flächendeckenden Biotoptypen- und Realnutzungskartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) sowie dem Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005).

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird als Summe sichtbarer, einzelner Landschaftsfaktoren (wie Berge, Täler, Wiesen, Wälder etc.) verstanden, die der Betrachter zu einem Gesamtlandschaftsbild zusammenfügt. Es wird zwar insgesamt eine objektiv bestehende Landschaft wiedergespiegelt; sie wird jedoch vom Standpunkt des Betrachters subjektiv wahrgenommen und entsprechend gewertet. Maßgeblich für die Beurteilung der Landschaft ist also vor allem das ästhetische Empfinden (Wahrnehmen) des Betrachters. Bei der Betrachtung werden dann, bewusst oder unbewusst, ästhetisch wirksame Bedürfnisse unterschiedlich stark erfüllt.

Die Bedeutung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ für die in Rede stehenden Plangebiete ist auf Grund der schon beschriebenen Vorbelastung durch die ehemaligen baulichen Nutzungsstrukturen sowie der Lage auf einer ebenen Fläche ohne Weitenwirkung und zwischen zwei bereits vorhandenen baulichen Nutzungen, als allgemein einzustufen. Durch die geplanten Nachnutzungen im Gebiet, verbunden mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wird sich die städtebaulich, gestalterische Qualität des Plangebietes nach der Umsetzung der Planung erhöhen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Plangebiet befinden sich zwei Einzeldenkmale:

- das Verwaltungsgebäude (Werksgebäude „O 1“) ein ehemaliges Fabrikgebäude mit Fertigmacherei, Fertigmontage, Spezialmaschinenbau/ Versuchsabteilung, Verwaltung und
- die Werkskantine, derzeit Vereinsgebäude des Vereins Automobilbau-Museum Eisenach e.V..

Die Ausweisung als Einzeldenkmale wird auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes betrachtet und dort nachrichtlich in die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ übernommen. Die Maßgaben des Denkmalschutzes sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

Prinzipiell erfolgt die in Rede stehende Planung mit dem Ziel, diese denkmalgeschützten Gebäude einer langfristigen Nutzung zuzuführen. Damit werden die Voraussetzungen für eine denkmalgerechte Sanierung geschaffen.

14.5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Durchführung der Planung

Nahezu jede Bau- und sonstige Maßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Art und Umfang der Maßnahmen und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen und Schutzgüter verbunden.

Im konkreten Fall ist jedoch – wie bereits ausgeführt – zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan ein verwaltungsinternes Planungsinstrument der planenden Gemeinde ist und keine unmittelbare Rechtswirkung "nach außen" entwickelt, d.h., aus seinen Darstellungen sind direkt keine Rechtsansprüche auf bestimmte Grundstücksnutzungen herzuleiten. Er stellt allerdings bei der Beurteilung von sonstigen Bauvorhaben im Außenbereich gemäß § 35 BauGB einen zu beachtenden öffentlichen Belang dar, erzeugt die so genannte „Selbstbindung“ der Gemeinde in Bezug auf die aus ihm zu entwickelnden verbindlichen Bauleitpläne sowie die Anpassungspflicht öffentlicher Planungsträger, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Unabhängig davon, ob ein Flächennutzungsplan sich noch nicht oder schon im Aufstellungsverfahren befindet bzw. wirksam ist, beurteilen sich Bauvorhaben (gemäß § 29 BauGB) planungsrecht-

lich weiterhin nach den so genannten "Planersatzparagraphen" § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sowie § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich). Somit sind lediglich nur die Planinhalte (Darstellungen gemäß § 5 BauGB) des Flächennutzungsplanes einer umweltauswirkenden Prüfung zu unterziehen, welche für Flächen entgegen ihrer derzeitigen Nutzung im Zusammenhang mit weitergehenden Planungen die planungsrechtliche Grundlage für wesentliche Nutzungsänderungen und damit verbundene Änderungen von Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 (2) BauGB darstellen können.

Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ermittlung der Erheblichkeit der konkreten Umweltauswirkungen auf der Grundlage der detaillierten Festsetzungen der derzeit parallel in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ durchgeführt.

Aussagen zu Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden bereits in Pkt. 14.4 getroffen, um hier den sachlichen Zusammenhang herzustellen und allgemein verständliche Ausführungen zu machen.

Dessen ungeachtet können folgende allgemeine Aussagen zu umweltrelevanten Auswirkungen der im Rahmen der in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes gemacht werden:

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich des Baus und Vorhandenseins:

Um das angestrebte Planungsziel zu erreichen, wird im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet dargestellt. Dabei unterliegen die Flächen des Geltungsbereiches derzeit bereits einer baulichen Vornutzung, sind überwiegend versiegelt und stellen eine städtebauliche Brachfläche dar. Außerdem besteht für die Flächen bereits Baurecht aus den Vorgaben des Bebauungsplanes „AWE-Stammwerk“. Durch die Änderung der Darstellung der baulichen Nutzung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie durch die Festsetzungen der parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ werden keine Verschlechterungen der umweltrelevanten Auswirkungen gegenüber dem derzeit vorhandene Zustand ausgelöst.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen:

Bei der Umsetzung der Planung erfolgt keine weitere Inanspruchnahme bisher nicht überbaubarer Flächen. Bei dem Geltungsbereich handelt sich um Flächen:

- die dem Denkmalschutz unterliegen,
- die innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Hörsel liegen,
- die einen Altstandort darstellen.

Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens. Durch die Darstellungen der 1. Änderung werden keine neuen Betroffenheiten hinsichtlich der Nutzung natürlicher Ressourcen ausgelöst. Die Flächen des Plangebietes stellen bereits derzeit einen komplett bebauten bzw. baulich genutzten Standort dar. Aufgrund der Lage und der Flächengröße sowie der bereits bestehenden baulichen Nutzung ist ein erheblicher Einfluss der Bebauung auf das Stadtklima (Kaltluftschneise) auszuschließen.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung der Planung keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen hinsichtlich der natürlichen Ressourcen zu erwarten sind.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:

Durch die geplante Nachnutzung der derzeit leer stehenden Bausubstanz erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen. Diese Erhöhung ist mit einer gewissen Erhöhung von Lärm- und Staubeinwirkungen durch den Pkw-Verkehr verbunden. Dabei ist aber davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind.

Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

Umweltrelevante Auswirkungen hinsichtlich der eingesetzten Techniken und Stoffe

Erhebliche Auswirkungen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Konkrete Untersuchungen dazu erfolgen im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene, des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens.

14.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung bedeutet die Darstellung der so genannten „0 – Variante“ (fachplanerische und raumordnerische Auswirkungen für den Fall, dass das Planvorhaben nicht realisiert wird).

Ohne die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE-Stammwerk“ im Parallelverfahren nicht entwickelt werden, so dass die Nutzung des Plangebietes zu gewerblichen Zwecken sowie für die geplante Sport- und Bildungseinrichtung nicht erfolgen kann. Die derzeit festgesetzte bauliche Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel würde bestehen bleiben. Ein entsprechender Investor für einen Möbelmarkt ist nicht in Aussicht.

Damit wären die Chance zur Wiederbelebung des Gebietes in Verbindung mit einer Sanierung und Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes vertan.

14.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die konkreten Auswirkungen bei der Fortführung und späteren Umsetzung der Planung können erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert ermittelt und bewertet werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen von den entstehenden Eingriff minimierenden Festsetzungen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung keine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale eintreten werden.

14.8. In Betracht kommende andersweitige Planungsmöglichkeiten unter Beachtung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der Planung

Unter Beachtung der Zielausrichtung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in den dargestellten Geltungsbereichen kommen keine andersweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht. Ziel der Planung ist die Revitalisierung eines innerstädtischen Standortes, verbunden mit einer geplanten Sanierung und Nachnutzung der im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude. Dies kann nicht an anderer Stelle erfolgen.

15. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Methodik bei der Umweltprüfung

Der Umweltbericht für das in Rede stehende Planverfahren zur 1. Änderung der Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der Anlage 1 zum BauGB erarbeitet und wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens entsprechend ergänzend fortgeschrieben. Da somit die Methodik nach dem bestehenden Recht vorgekommen wurde, wird davon ausgegangen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und des zurzeit gültigen Planungsrechts entspricht.

16. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

17. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung 1. Änderung des Flächennutzungsplanes haben die Behörden die Stadt Eisenach gemäß § 4 (3) BauGB zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt erzeugen. Auf der Grundlage dieser Aussagen sind dann Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen zu erarbeiten. Seitens der Stadt Eisenach wird zurzeit jedoch davon ausgegangen, dass **keine weiteren Maßnahmen erforderlich** sein werden.

18. Zusammenfassende Erklärung zum Umweltbericht und Umweltprüfung

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass durch das Planvorhaben zwar Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Es werden jedoch unter der Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung zu treffenden Festsetzungen sowie der artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine „erheblichen Umweltbeeinträchtigungen“ durch die Planvorhaben eintreten. Aus vorgenannten Gründen wird die Planung trotz einer gewissen Beeinträchtigung der Schutzgüter durch- und fortgeführt, da aus Sicht der Stadt Eisenach andere Gesichtspunkte / Belange – wie in der Begründung und dem Umweltbericht ausführlich dargelegt – überwiegen und vorgehen.

19. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden vom Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, Käthe-Kollwitz-Straße 9, in Nordhausen erarbeitet.

Eisenach / Nordhausen, 20. Juli 2022