

	Vorlagen-Nr.	
	1013-StR/2022	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1-B12.1-2.Ä_E

Betreff
<p>Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“/ 2. Änderung hier: Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs.2, 4 Abs. 2 Baugesetzbuch</p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	05.09.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	07.09.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	13.09.2022	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: 61000.171000 <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.655000			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgabereist -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung	110.000,00		
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel	55.000,00		
./. bereits verausgabte Mittel	26.874,86		
./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel	28.125,14		
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Frühere Beschlüsse: StR/0531/2017; StR/0691/2018

Vorlagen-Nr.: 0764-StR/2017; 1064-StR/2018

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1). Die Begründung (Anlage 2: Teil I der Begründung) mit Umweltbericht (Anlage 3: Teil II der Begründung) wird gebilligt.
2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz (Abs.) 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 1, 2 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) und
3. die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB mit der Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen.
4. Der Sichtungsbericht (Anlagen 4 und 4 a) über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gebilligt.

II. Begründung:

Bisherige Beschlussfassungen

Der Stadtrat fasste am 16.05.2017 den Beschluss – Nr. StR/0531/2017 über die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“ mit dem Ziel, für den Geltungsbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet anstelle des Sondergebietes für Möbelhandel auszuweisen. Mit der Änderung der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung sollen zum einen ein breites Spektrum an Nutzungen ermöglicht und zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Anlage für sportliche und kulturelle Zwecke geschaffen werden.

Mit Beschluss- Nr. StR/0691/2018 vom 26.06.2018 wurde der Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt, die in der Zeit vom 19.09.2018 bis zum 05.10.2018 erfolgte. Nicht alle Stellungnahmen wurden fristgerecht abgegeben. Die Abgabe der für die Fortführung des 2. Änderungsverfahrens entscheidenden Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zur Altlastenthematik erfolgte erst am 10.04.2019.

Nunmehr liegt der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“ zur förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Beschlussfassung vor.

Information des Stadtrates: Berichtsvorlagen

Zur Information des Stadtrates über den jeweils aktuellen Bearbeitungsstand (Zeitraum zwischen Vorentwurf und Entwurf) sowie bestehende Problemfelder in Vorbereitung der Entwurfserarbeitung wurden drei Sachstandsberichte vorgelegt:

Vorlagen- Nr. 0461-BR/2020: Sachstandsbericht 11/ 2020 vom 01.12.2020

Vorlagen- Nr. 0638-BR/2021: Sachstandsbericht 06/ 2021 vom 21.07.2021

Vorlagen- Nr. 0824-BR/2021: Sachstandsbericht 11/ 2021 vom 30.11.2021.

Aktuelle Beschlussfassung

Zu 1.) Voraussetzung der Beschlussfassung

Nach Forderung des Thüringer Landesverwaltungsamtes mussten im Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Regulierung des Einzelhandels aufgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist die durch den Stadtrat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 03/2022. D.h. der vorliegende Beschluss sollte (vor dem Hintergrund bestehender Rechtsprechung) nur gefasst werden, sofern die Fortschreibung beschlossen wurde.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan [FNP] zu entwickeln. Die erforderliche Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren. D.h. dem Beschluss über den Entwurf zur 2. Änderung des B- Planes ist der Beschluss über die 1. Änderung des FNP voranzustellen.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf

Der Erarbeitung des Bebauungsplan- Entwurfes zur 2. Änderung ging die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf voraus. Die im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (Anlagen 4 und 4a – Sichtsungsbericht) geäußerten Anregungen fanden z.T. Berücksichtigung bei der Erstellung des zur Beschlussfassung vorliegenden B- Plan-Entwurfes.

Drei weitere Gutachten/ Untersuchungen wurden beauftragt:

Gefährdungsabschätzung/ Altlastenuntersuchung

Für die Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung (Teil der gelisteten Altlastenverdachtsfläche mit der Kurzbezeichnung „Automobilwerke Eisenach GmbH (AWE) Stammwerk, Rennbahn 8“ unter der THALIS- Nr. 08286 [THALIS: Thüringer Altlasteninformationssystem]) lag bzgl. der Beurteilung einer Altlastenrelevanz für die geplanten Nutzungsausweisungen kein geeignetes Material vor.

Aus diesem Grund bestand die Forderung der Beauftragung einer umfangreichen Gefährdungsabschätzung/ Altlastenuntersuchung für Gebäude „O1“ und Freiflächen in Abstimmung mit zuständigen oberen Bodenschutz- und Altlastenbehörde (Thür. Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) vom 10.04.2019 [Festlegung zu Untersuchungstiefe bzgl. der zu untersuchenden Wirkpfade und Parameter; Durchführung eines Grundwasser- Monitorings; Untersuchung der Gebäudesubstanz O1). Im Ergebnis der Prüfung der vorgelegten Untersuchungsergebnisse wurde durch das Landratsamt Wartburgkreis (seit 01.01.2022 zuständige untere Behörde) die Möglichkeit zur Fortführung des 2. Planänderungsverfahrens ohne das Erfordernis weiterer Untersuchungen für das Freigelände bescheinigt. Das Plangebiet ist jedoch nicht „Altlasten frei“. In den Böden wurden gutachterlich erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt, die bei Erd- und Tiefbauarbeiten sowie der Entsorgung von Aushubmaterial eine fachgutachterliche Baubegleitung erfordern. Vorgegebene Hinweise waren ins Planwerk aufzunehmen. Sensible Nutzungen (z.B. Kinderspielflächen, gärtnerische Nutzungen, dauerhafte Wohnnutzung) werden ausgeschlossen.

Es ist nicht auszuschließen, dass trotz der erfolgten Untersuchungen schädliche Bodenveränderungen bei Erd- und Tiefbauarbeiten vorgefunden werden. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches wird als „Altlastenfläche“ im Entwurf gekennzeichnet.

Nicht Gegenstand der bauplanerischen Festsetzung ist der vorhandene Gebäudebestand „O 1“, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer gesonderten abfallrechtlichen Beurteilung und Genehmigung bedarf.

Schalltechnisches Gutachten

Das Gutachten erbringt den Nachweis, dass in Übernahme der bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet möglich ist. Die spätere Errichtung baulicher Vorhaben (auch die geplante Nachnutzung des Gebäudebestandes) ist jedoch an die Nachweisführung der Einhaltung der vorgegebenen „Lärmwerte“ gebunden. Bestandteil des Gutachtens war beispielhaft die Prüfung der geplanten Nutzung des „O1“ als Anlage für sportliche und kulturelle Zwecke. Allerdings ist die erforderliche Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente für diese spezielle Nutzung an „projektbezogene“ Rahmenbedingungen gebunden. Durch das Gutachten wird ebenfalls die Frage möglicher Auswirkungen des Verkehrslärmes (Straßen- und Schienenverkehr) infolge von Mehrbelastung (Erhöhung der Verkehrsmengen) betrachtet.

Im Rahmen der Abwägung zum Entwurf bleibt der Umgang mit ggf. passiven Lärmschutzmaßnahmen für bestehende Nutzungen (auf an den Geltungsbereich angrenzenden Baufeldern im rechtskräftigen Bebauungsplan) zu entscheiden.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die Untersuchung diente zum einen der Bereitstellung von Grundlagendaten für das schalltechnische Gutachten und betrachtete zum anderen die möglichen Auswirkungen der geplanten geänderten

Nutzungsausweisungen auf das vorhandene Verkehrsnetz. Hierzu wurde beispielhaft die geplante Hallennutzung in 2 Prognosefällen (Planfall 1: Schul- und Vereinssport; Planfall 2. Turnierbetrieb mit Zuschauern) zugrunde gelegt. Im Ergebnis wurde resümiert, dass für den Turnierbetrieb ab einer bestimmten Nutzeranzahl ein veranstaltungsspezifisches Mobilitätskonzept erforderlich ist. Das Verkehrsnetz würde sonst den Belastungen bei Großveranstaltungen nicht Stand halten. Durch den Normalbetrieb (Schul- und Vereinssport) wurde die Zunahme der Verkehrsmengen nicht entscheidend erhöht.

Die entscheidende Aussage der Verkehrsuntersuchung wird im Zusammenhang mit der bevorstehenden Öffnung der Hörselbrücke (betrachteter Prognosenullfall) getroffen: Unabhängig von den hinzutretenden Verkehrsmengen (infolge 2. B- Plan- Änderung) wird das Verkehrsnetz bereits durch die Verkehrsmengen nach Brückenöffnung an den Knotenpunkten (Rennbahn) bedeutend verschlechtert. Die Umsetzung von Maßnahmen (u.a. im beschlossenen Verkehrsentwicklungsplan 2035) ist zeitnah erforderlich.

Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Entwurf beinhaltet u.a. einen detaillierten Nutzungskatalog unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen. Dabei galt es Nutzungskonflikte mit den unverändert fortbestehenden Festsetzungen des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.1 zu vermeiden. Von besonderer Schwierigkeit für den Planungsprozess ist die Situation, dass der Geltungsbereich vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Hörsel liegt und zudem eine Altlastenfläche darstellt. Umweltfachrecht ist ebenso in Bezug auf die schützenswerten Arten zu beachten, deren Vorkommen belegt wurden. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise waren in den Entwurf aufzunehmen.

Die mit Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes geforderten Festsetzungen zur Regulierung des Einzelhandels und zum Ausschluss großflächigen Einzelhandels infolge von Agglomeration wurden auf Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenach 03/2022 getroffen.

Zur Beschlussfassung durch den Stadtrat liegen folgende Bestandteile des Entwurfes vor:

- die Planzeichnung mit Legende und den textlichen Festsetzungen (Anlage 1).
- die Begründung (Anlage 2) mit Umweltbericht (Anlage 3) ist zu billigen.

Zu 2.) Auslegung des Entwurfes zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Neben dem Entwurf ist durch den Stadtrat dessen Auslegung zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Die Unterlagen zum Entwurf der 2. Änderung sollen zum Zwecke der Öffentlichkeits-beteiligung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung und die Mitteilung, welche umweltbezogenen Informationen für das Verfahren vorliegen, sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Gleichzeitig soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 a Abs. 2 BauGB erfolgen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB werden die Nachbargemeinden beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Auslegung des Planmaterials sowie der umweltbezogenen Informationen (Gutachten, Untersuchungen und Stellungnahmen) erfolgt im Internet (Homepage der Stadt Eisenach) unter Bezug auf die gesetzlichen Regelungen des BauGB i.V.m. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) sowie in Präsenz mit Terminvergabe.

Neben den folgenden Gutachten, die bereits Bestandteil der öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung waren, erfolgt die Veröffentlichung weiterer Gutachten und Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen:

- Faunauntersuchung (Fledermausvorkommen/ Vögel/ sonstige Arten) zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1, Untersuchungsbericht 10/2017, Planungsbüro Dr. Weise, 99974 Mühlhausen, (identisch mit der Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan / 2. Änderung (Stand: Vorentwurf);
- Schreiben über Recherchearbeiten zur Altlastenbeurteilung des e.t.a. Sachverständigenbüro Reyer, 99097 Erfurt vom 28.10.2016;
- Geplante Hochwasserschutzmaßnahmen des Landes Thüringen/ Gewässerlauf Hörssel (auszugsweises Kartenmaterial/ Übersichtsplan Maßnahmekomplex III)

Folgende Gutachten wurden – wie zuvor erwähnt- im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellt:

- Untersuchungsbericht „Nachnutzung einer Teilfläche des ehemaligen AWE- Geländes in Eisenach/ Los 1- Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG“, Projektnummer: EU-019-21, ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH, Erfurt, 24.09.2021;
- Untersuchungsbericht „Nachnutzung des Gebäudes O1 auf dem ehemaligen AWE- Gelände in Eisenach/ Bericht zu orientierenden Schadstoffuntersuchungen der Bausubstanz“, Projektnummer: EU-019-21, ERCOSPLAN Umwelt Consulting GmbH, Erfurt, 18.06.2021;
- Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach“, LK Argus Kassel GmbH, Kassel, 10. Dezember 2021;
- Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 12.1 „AWE- Stammwerk“, Gutachten-Nr.: 21422, Akustikbüro Göttingen, Göttingen, 28. März 2022;

Zu 3.) Ortsübliche Bekanntmachung: Auslegung des Entwurfes zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs.2, 4 Abs. 2 BauGB.

Die amtliche Bekanntmachung zur Auslegung des beschlossenen Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes zum Zwecke der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Eisenach „Rathauskurier“ (geplant ist die Bekanntmachung zum nächstmöglichen Erscheinungstermin des Amtsblattes am 13. Oktober 2022) sowie auf der Internetseite der Stadt Eisenach.

Zu 4.) Billigung des Sichtsberichts zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Am 26.06.2018 wurde durch den Stadtrat der Beschluss über den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Ergebnis gingen Anschreiben/ Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung Eisenach ein, die als Sichtsbericht abgebildet und hinsichtlich einer Berücksichtigung von Anregungen im Entwurf gewertet worden.

Dem Stadtrat wird der beigefügte Sichtsbericht (Anlagen 4 und 4a) über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Kenntnis und Billigung vorgelegt.

Ausblick

Nach der Beschlussfassung über den förmlichen Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) schließt sich das förmliche Beteiligungsverfahren an.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Anregungen und Stellungnahmen zum Entwurf werden gesichtet und abgewogen.

Das Abwägungsprotokoll mit dem Abwägungsergebnis wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Sofern kein erneuter Entwurf zu fertigen wäre, würde sich die Erstellung der Satzung mit entsprechender Beschlussfassung durch den Stadtrat anschließen.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes: Planzeichnung und textliche Festsetzungen
- Anlage 2 – Begründung zum Entwurf (Teil I)
- Anlage 3 – Umweltbericht (Teil II der Begründung)
- Anlage 4 – Sichtsungsbericht (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)
- Anlage 4a – Anlage zum Sichtsungsbericht

Hinweis:

Die Anlagen 1- 4 können im Internet unter www.eisenach.de → Rathaus → Stadtrat und Gremien → Ratsinfosystem unter dem Tagesordnungspunkt der Stadtratssitzung und im Büro des Stadtrates eingesehen werden.