	Vorlagen-Nr.	
	0407-StR/2025	

Stadtverwaltung Eisenach
Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 3	51	51-B56

Betreff
Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 56 „Blue Future Technologiegebiet“ hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ortsteilrat Stockhausen	Ö		
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	22.09.2025	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	23.09.2025	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.10.2025	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:
ISEK, Gewerbeflächenentwicklungskonzept Wartburgkreis, Kommunale Wärmeleitplanung

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Einnahmen Haushaltsstelle:
☐ Ausgaben Haushaltsstelle:

HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberest -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben + Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel ./. bereits verausgabte Mittel ./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			

./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
☐ Ja	Nachhaltigkeits-Check nicht erforderlich (Ausschlussliste 18.01.2023)
☒ Nein	

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. **die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 56 „Blue Future Technologiegebiet“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den in Anlage 1 und 2 festgelegten Geltungsbereich. Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines Industriegebietes nach § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO).**
2. **die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 6 BauGB.**
3. **die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist vorzunehmen.**

II. Begründung:

Planungserfordernis

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2023) wird das Ziel definiert, dass Eisenach seine Stärken als Industriestandort nutzen soll, um die wirtschaftliche und innovative Basis der Stadt zu erweitern und die Wirtschaftsentwicklung zu stärken. Gleichzeitig ist es Ziel der Stadt eine funktionierende und bedarfsgerechte technische Infrastruktur zu gewährleisten und verstärkt die Anstrengungen zur Modernisierung und Digitalisierung voranzutreiben.

Im Rahmen der Erstellung des Gewerbeflächenentwicklungskonzept des Wartburgkreises wurden mögliche gewerbliche Entwicklungsflächen der Stadt Eisenach untersucht, selektiert und für eine mögliche gewerbliche/industrielle Nutzung untersucht. Die Flächen des in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichs wurden dabei als potentielle Gewerbe- und Industrieflächen mit einer hohen Eignung identifiziert, da die nördlich des Gewerbegebietes Stockhausen entlang der Kreisstraße K2A bis zur 110-kV-Infrastuktur gelegenen Grundstücksflächen bis zur Gemarkungsgrenze nach Großenlupnitz hin eine hohe Lagegunst aufweisen.

Bei dem Areal des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Feldlage im Außenbereich von Stockhausen, die unter Herstellung angemessener Erschließungsbedingungen einer geänderten Nutzung zugeführt werden soll. Die Flächen werden bislang zumeist landwirtschaftlich genutzt. Das Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von industriegebietspflichtigen Gewerbebetrieben auf den betreffenden Grundstücken zu schaffen.
Durch die unmittelbare Nähe dieses Gebietes zum benachbarten Umspannwerk bestehen für den Standort technisch und infrastrukturell sehr gute Voraussetzungen, um die Energiebereitstellung für das Industriegebiet zu gewährleisten. Dieser Standort hat daher aus Sicht der Stadt die maßgebliche Perspektive für die Verwirklichung eines solchen komplexen Vorhabens.

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Umsetzung der geänderten städtebaulichen Zielstellung, im Bereich nördlich von Stockhausen oberhalb der L1021, auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Industriebaufläche zu entwickeln.
Es ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB notwendig, den Bereich zu beplanen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand von Stockhausen zu gewährleisten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben beurteilt sich im betreffenden Planungsbereich aktuell nach § 35 BauGB (planungsrechtlicher Außenbereich), so dass zu deren Realisierung die Schaffung von Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig wird.

Die Erstellung eines Bebauungsplanes, als städtische Satzung, dient folglich der Festsetzung der städtebaulichen Rahmenbedingungen in Vorbereitung der Entwicklung einer Industriebaufläche. Eine detaillierte Bebauungsplanung ist zur konfliktfreien Umsetzung des städtebaulichen Projektes notwendig.

Die Durchführung von Bauleitplanverfahren ist eine hoheitliche Aufgabe der Stadt Eisenach. Inhalte der Bauleitplanung sowie die im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene Satzung müssen durch den Stadtrat beschlossen werden.

Die Stadt Eisenach ist aufgrund ihrer finanziellen Situation und den damit verbundenen Investitionshemmnissen daran gehindert die Entwicklung von Industriebauflächen durch Ankauf und Entwicklung geeigneter Flächen nachhaltig in eigener Verantwortung voranzubringen. Die Blue Future EN STH GmbH als Standortgesellschaft der FAB Grundbesitz GmbH mit Büros in Leipzig und Gera wird die Stadt Eisenach in den kommenden Jahren beraten und begleiten. Durch die FAB sind die Finanzierung des Bauleitplanverfahrens und die sich anschließende Erschließung und Entwicklung des geplanten Industriegebietes geplant.

<u>Planerische Zielstellung</u>
Mit dem Fortschreiten des digitalen Wandels ergeben sich für die Stadt Eisenach vielversprechende und nachhaltige Entwicklungschancen.
Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes sollen die planerischen und technischen Voraussetzungen für die Umsetzung und Realisierung eines Zukunftsprojektes der industriellen Transformation geschaffen werden, von dessen Umsetzung positive Investitions- und Agglomerationseffekte in vielen Bereichen in ganz Mitteldeutschland erwartet werden - insbesondere für den Wirtschaftsstandort Westthüringen und die Wartburgregion.
Ziel ist die Entwicklung eines modernen Gewerbe- und Industriegebietes, um zukunftsfähige wirtschaftliche Strukturen zu fördern und die Ansiedlung von Unternehmen aktiv zu unterstützen

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine Bebauung in Übereinstimmung mit den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans – gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 3 BauNVO - zu ermöglichen. Planungsziel ist insbesondere die Ausweisung eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO und die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für folgende zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehende bauliche Vorhaben des Vorhabenträgers: Errichtung eines Blue Future Rechenzentrums (Datacenter).

Der verbindliche Festsetzungsrahmen sowie die Notwendigkeit ergänzender Untersuchungen werden von der Stadt Eisenach in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und dem Vorhabenträger festgelegt. Dabei liegt eine wirtschaftliche und sparsame Projektumsetzung im Interesse beider Vertragspartner.

Der Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mindestens zum Inhalt haben:
- die Art der baulichen Nutzung (Festsetzung eines Industriegebietes),
- das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise
- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen,
- Festsetzungen zur Grünordnung/Grünordnungsplanung,
- Regelungen zu naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen,
- Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung (Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung),
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, z. B. Gestaltungsvorschriften

Die Stadt Eisenach möchte den extensiven Flächenverbrauch, insbesondere durch Projekte der regenerativen Energiegewinnung und -speicherung, zugunsten der Schaffung von gewerblichen Entwicklungsflächen einschränken und beabsichtigt daher auf den ausgewiesenen Industriebauflächen einen Ausschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen und Batterieenergiespeicheranlagen sowie darüber hinaus von Betrieben der Logistikbranche, von Lagerplätzen und Einzelhandelsbetrieben.

Die Stadt Eisenach hat im März 2025 ihre erste kommunale Wärmeleitplanung abgeschlossen und veröffentlicht. Die darin definierten Maßnahmen und Zielstellungen bilden die Grundlage für die zukünftige Wärmeversorgung im gesamten Stadtgebiet, einschließlich der Ortsteile. Die Stadt Eisenach hat ein besonderes Interesse daran, dass potenzielle Abwärmequellen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans in die kommunale Wärmeversorgung integriert werden. Sobald im weiteren Planungsverlauf belastbare Informationen zu Abwärmequellen, zur voraussichtlich anfallenden Abwärmemenge sowie zu deren zeitlicher Verfügbarkeit vorliegen, prüft die Stadt eine Fortschreibung und Anpassung der Wärmeleitplanung im Sinne einer effizienten und nachhaltigen Wärmeversorgung.

<u>Geltungsbereich</u>
Aus den Darstellungen des Geltungsbereichs in Anlage 1 ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich aus Flurstücken der Flur 3 und Flur 4 in der Gemarkung Stockhausen besteht. Neben der graphischen Darstellung des Geltungsbereichs in Anlage 1 werden die im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke in Anlage 2 separat aufgelistet. Beide Anlagen sind Bestandteil der Beschlussfassung.

<u>Kosten des Planverfahrens</u>
Eine Durchführung des Planverfahrens wird nur möglich sein, wenn die Finanzierung des Bebauungsplanverfahrens gesichert ist. Die Stadt sichert die Finanzierung des Planverfahrens über einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten, der mit dem Vorhabenträger FAB zu schließen ist. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages setzt die Verfügbarkeit der maßgeblichen Flächen voraus. Der noch abzuschließende städtebauliche Vertrag wird dem Stadtrat in einer seiner kommenden Sitzungen gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.
Eine Präsentation des Projektträgers ist als Anlage 4 dem Beschluss beigefügt.

<u>Änderung des Flächennutzungsplanes</u>
Voraussetzung für den Erlass eines Bebauungsplanes ist der genehmigte Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach ist am 01.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam geworden. Der Plan ist aktuell zu halten. Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln. Stimmen die Inhalte (Flächendarstellungen – Anlage 3) mit dem beabsichtigten Planungsinhalt nicht überein, ist eine Änderung des FNP vorzunehmen.

Die Planungsüberlegungen im Rahmen der nunmehr zu beschließenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 weichen vom Inhalt des am 01.06.2017 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan ab, somit ergibt sich das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB).
Die bisherige Darstellung als landwirtschaftlich genutzte Fläche ist durch eine Darstellung als Industriebaufläche zu ersetzen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Planänderungsverfahren zum FNP förmlich eingeleitet.

Erfordernis der ortsüblichen Bekanntmachung
Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist der Beschluss über die Aufstellung und Einstellung eines Bauleitplanes ortsüblich bekannt zu machen.
Es ist gleichermaßen auch die Änderung des Flächennutzungsplanes amtlich bekannt zu machen.

gez. Christoph Ihling
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Karte des Geltungsbereichs
Anlage 2 – Geltungsbereich: Liste der Flurstücke
Anlage 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 4 – Präsentation FAB