

# **ANLAGE 1**

zum Beschluss über die Abwägung zum B 40

## **Abwägungsergebnis**

zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 40 SD "Bau- und Heimwerkermarkt" Stregda

Anlage 1: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen TÖB ohne Anregungen und deren Stellungnahmen

Anlage 2: Abwägungsvorschlag der Beteiligten nach § 3 Absatz 2 BauGB mit Liste, Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

Anlage 3: Abwägungsvorschlag der Beteiligten nach § 4 Absatz 2 BauGB mit Liste, Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

**BAULEITPLANUNG DER STADT EISENACH– OT STREGDA  
BEBAUUNGSPLAN NR. 40**

**„BAU- UND HEIMWERKERMARKT STREGDA“**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

**Verzeichnis der Behörden,  
die keine Anregungen vorgebracht haben**

<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>PF</b>	<b>PLZ</b>	<b>Ort</b>
1	Thür. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Humboldtstr. 11	99423	WEIMAR
2	Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung	Frankental 1	98617	MEININGEN
3	Gemeindeverwaltung Wutha- Farnroda	Eisenacher Straße 49	99848	WUTHA- FARNRODA
4	Gemeinde Marksuhl	Bahnhofstraße 1	99819	MARKSUHL
5	Verwaltungsgemeinschaft Mihla	Marktstraße 18	99826	MIHLA
6	Gemeinde Herleshausen	Bahnhofstraße 13	37293	HERLESHAUSEN
7	Kommunale Personen- Nahverkehrsgesellschaft mbH	An der Allee 2	99818	WUTHA- FARNRODA



Thür. Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologie · Humboldtstr. 11 · 99423 Weimar

WerkRaumUmwelt  
Mühlgasse 8  
  
99826 Mihla

Bearbeiter: Dr. Karin Sczech  
Archäologische Denkmalpflege

Tel.: +49 (3643) 818 342  
Fax: +49 (3643) 818 391

e-Mail  
SczechK@tlda.thueringen.de

1

Ihre Zeichen / Ihre Nachricht vom  
WRU 08.11 Bp

Unsere Zeichen  
D\_Ref\_V-5692-EA-Stell./15-15761/2011

Weimar, den  
05.12.2011

**Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD "Bau- und Heimwerkermarkt" Stregda**  
Hier: Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

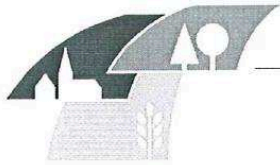
wir danken Ihnen für die Zusendung der o. g. Planunterlagen.

Mit der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Eisenach, OT Stregda, sind wir einverstanden; die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurden ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Dr. Karin Sczech  
Referentin  
Arch. Gebietsreferat Städte

Verteiler:  
Stadt Eisenach,  
Untere Denkmalschutzbehörde



ALF Meiningen • PF 10 06 53 • 98606 Meiningen

WERKRAUM UMWELT  
Mühlgasse 8

99826 Mihla

E-Mail, Fax

Christine.Hartmann@alf.thueringen.de  
Fax 03693/400 327

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon, Name	Datum
Schr. v. 24.10.2011	16234.6-04/158/11	03693 / 400-412 Fr. Hartmann	09.12.2011

### Stellungnahme TÖB Nr. 117/11

### Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda

### hier: Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. §4 a Abs. 2; 4 BauGB / Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem vorliegenden -Entwurf zum Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda wird in Abwägung der durch das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung (ALF) Meiningen zu vertretenden Belange zugestimmt.

Das Plangebiet berührt keine Verfahren bzw. Anträge auf Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz bzw. nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Zuständigkeit des ALF Meiningen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
R. Ansorg

GEMEINDEVERWALTUNG  
WUTHA – FARNRODA



3

Gemeindeverwaltung Wutha-Farnroda  
Postfach 1128 · 99847 Wutha-Farnroda

WERKRAUM UMWELT  
Mühlgasse 8

99826 Mihla

Abteilung:

Bauverwaltung

Auskunft erteilt: Herr Lux

Zimmer

Telefon: 036921/915 220

Aktenplan-Nr.: 61 26 20

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Wutha-Farnroda, den

Lu-en

22. November 2011

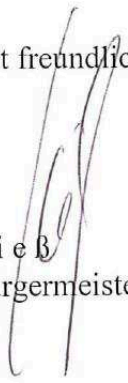
**Stellungnahme zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 40 SD "Bau- und Heimwerkermarkt Stregda"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.10.2011 haben Sie uns die Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt.

Der Bauausschuss der Gemeinde Wutha-Farnroda hat hierzu beraten. Im Rahmen des § 2 Abs. 2 BauGB wurden keine Bedenken zu den vorgelegten Unterlagen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

  
Gieß  
Bürgermeister

Lieferanschrift:  
Gemeindeverwaltung  
Eisenacher Straße 49  
99848 Wutha-Farnroda

Sprechzeiten:  
Mo.-Fr.  
9.00-12.00 Uhr  
Di. und Do.  
13.00-18.00 Uhr

Wir sind erreichbar unter:  
Tel. 036921 915 0  
Fax 036921 915 40  
<http://www.wutha-farnroda.de>  
E-Mail [info@wutha-farnroda.de](mailto:info@wutha-farnroda.de)

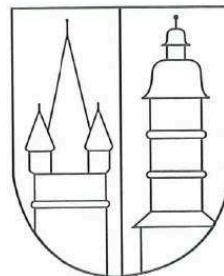
Bankverbindungen:

Wartburg-Sparkasse  
Deutsche Kreditbank Erfurt

BLZ 820 700 00    Konto 24 17 38 400  
BLZ 820 640 88    Konto 68 13 577  
BLZ 820 400 00    Konto 30 05 67 500  
BLZ 840 550 50    Konto 31 496  
BLZ 120 300 00    Konto 90 65 29

# GEMEINDE MARKSUHL

Wartburgkreis



4

Gemeindeverwaltung Marksuhl · Bahnhofstraße 1 · 99819 Marksuhl

WERKRAUM UMWELT- Büro für Raum- und  
Umweltplanung  
Mühlgasse 8  
99826 Mihla

Telefon: 03 69 25 / 9 69 - 0

Telefax: 03 69 25 / 9 12 10

Datum: 26.10.2011

Bearbeiter: Frau Teufel

Telefon-Durchwahl: 969 - 15

Unser Zeichen:

621.13 /

## **Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD 'Bau- und Heimwerkermarkt' Stregda**

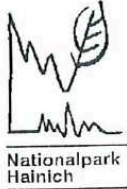
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda bestehen aus städtebaulicher und regionalplanerischer Sicht keine Bedenken der Gemeinde Marksuhl. Durch das beabsichtigte Vorhaben werden die Belange der Gemeinde Marksuhl nicht berührt.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Teufel gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Trostmann  
Bürgermeister



Das Tor zum Nationalpark Hainich  
**Verwaltungsgemeinschaft  
Mihla**



HAINICH - WERP

5

Verwaltungsgemeinschaft Mihla, Am Schloss 6, 99826 Berka v. d. Hainich

WERKRAUM - UMWELT  
Büro für Raum- und Umweltplanung  
Mühlgasse 8  
99826 Mihla

Mitgliedsgemeinden :

Berka v.d.H., Bischofroda, Ebenshausen  
Frankenroda, Hallungen , Lauterbach,  
Mihla, Nazza

Auskunft erteilt:

Bauabteilung, Frau Hartung  
Telefon: 036924/38034  
Zentrale: 036924/3800  
Fax: 036924/38015  
E-Mail: p.hartung@vg-mihla.de  
Internet: www.vg-mihla.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Schreiben/Zeichen  
ha


Berka v.d.H., den 05.12.2011

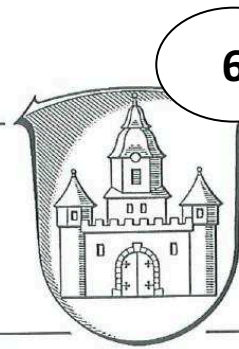
**Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda**  
Behörden und Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Abgabe einer nachbarrechtlichen Stellungnahme zu o.g. B-Plan Entwurf möchten wir Ihnen mitteilen, dass es aus Sicht der Mitgliedsgemeinden der VG Mihla keine Vorschläge oder Einwände zur Planung gibt.

Mit freundlichen Grüßen

  
i.A. Hartung  
Sachbearbeiterin  
Bauabteilung



# GEMEINDE HERLESHAUSEN

– Der Gemeindevorstand –

Gemeinde Herleshausen • Bahnhofstr. 15 • D-37293 Herleshausen

WERKRAUM UMWELT  
Büro für Raum- und Umweltplanung  
Mühlgasse 8

99826 Mihla

Rathaus, Bahnhofstraße 15  
D-37293 Herleshausen  
Werra-Meißner-Kreis

Telefon: 0 56 54 / 98 95-0 Fax: 98 95-33  
e-mail: Gemeinde@herleshausen.de  
web: www.herleshausen.de

**Konto der Gemeindekasse:**

Sparkasse Werra-Meißner, Eschwege  
(BLZ 522 500 30) Kto.-Nr. 2 000 917

Raiffeisenbank Herleshausen  
(BLZ 820 640 88) Kto.-Nr. 2 640

Postbank Frankfurt/Main  
(BLZ 500 100 60) Kto.-Nr. 63 56-605

Ihre Nachricht vom	Ihr Zeichen	Bearbeiter/in (Durchwahl)	Unser Zeichen	Herleshausen,
24.10.2011	610 - 20	Hr. Morgenthal (-13)	610 - 10	27.10.2011

**Bebauungsplan der Stadt Eisenach**  
**Bebauungsplan Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda;**  
**hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB**  
**und gemeindenachbarliche Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB**  
Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir mit, dass die von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der im Betreff genannten Planung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Schmidt, Bürgermeister





KVG mbH · An der Allee 2 · 99848 Wutha-Farnroda

**Werkraum Umwelt  
Büro für Raum- und Umwelt  
Mühlgasse 8**

**99826 Mihla**

*Ihr Zeichen*

*Ihre Nachricht*

*Unser Zeichen*

*Datum*

*1.1-scho.*

*02.11.2011*

**Bebauungsplan Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda,  
der Stadt Eisenach**

**Stellungnahme zum Vorentwurf**

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

wir haben den o. g. Bebauungsplan eingesehen.

Unsererseits bestehen bzw. sind keine Planungen vorgesehen, welche das o.g. Planungsgebiet berühren. Die sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Haltestellen, bilden eine gute Ergänzung des Vorhabens, mit einer angemessenen Anbindung durch den ÖPNV.

Somit gibt es seitens der KVG Eisenach mbH zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken bzw. Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

**Ziegler  
Geschäftsführer**

**BAULEITPLANUNG DER STADT EISENACH – OT STREGDA  
BEBAUUNGSPLAN NR. 40**

**3. ENTWURF**

**„BAU- UND HEIMWERKERMARKT STREGDA“**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Verzeichnis der Öffentlichkeit,  
die Anregungen vorgebracht hat

Nr.	Behörde	Straße	PLZ	Ort
A.	[REDACTED]	Mühlhäuser Chaussee	99817	Eisenach
B.	[REDACTED]	Goethestraße	99817	Eisenach
C.	[REDACTED]	Mühlhäuser Chaussee	99817	Eisenach
D.	[REDACTED]	Fasanenweg	35415	Pohlheim
E.	[REDACTED]	Mühlhäuser Straße	99817	Eisenach
F.	[REDACTED] V.	Stedtfelder Straße	99817	Eisenach
G.	[REDACTED]	Rennbahn	99817	Eisenach
H.	[REDACTED]	Lutherstraße	99817	Eisenach
I.	[REDACTED]	Karlstraße	99817	Eisenach
J.	[REDACTED]	Goethestraße	99817	Eisenach
K.	[REDACTED]	Eisenacher Straße	99817	Eisenach
L.	[REDACTED]		99817	Eisenach, OT Stregda
M.	[REDACTED]	Hospitalgraben	99425	Weimar

EIN-206,195

EMWERT  
01.02.2011  
G.2.3 577



30.11.11

Stadtverwaltung Eisenach  
Amt für Stadtentwicklung  
Abt. Stadtentwicklung  
Markt 22

99817 Eisenach

Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SO "Bau- und Heimwerkermarkt Stregda", 3. Entwurf, Stand 17.08.2011, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, öffentliche Auslegung vom 27.10. bis 02.12.2011 Betr.: Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Planentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich des förmlichen Beteiligungsverfahrens o.g. Bebauungsplans wende ich mich gegen den Bauentwurf und trage dazu meine Planbetroffenheit von zwei in meinem Eigentum stehenden Grundstücken wie folgt vor.

Vorbringen im Einzelnen:

1. Stellungnahme – Wohngrundstück, Mühlenhäuser Chaussee 1, Gemarkung Stregda, Flurstück 743

1. Im Plangebiet SO 1 ist in nordwestlicher Richtung angrenzend an die Mühlenhäuser Chaussee, in ca. 50 m Abstand gegenüber zu meinem Grundstück, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, textl. Festsetzung Pkt. 1.5, festgesetzt. Ich rege an diese Festsetzung um weitere 30 m in südlicher Richtung zu erweitern.

2. Die Festsetzung des 2. Entwurfes, Stand 07.02.2003, Pkt. 1.3, dass Stellplätze einen Mindestabstand von 50,0 m zur angrenzenden Wohnbebauung einzuhalten haben, analog endgültige Baugenehmigung des Baumarktes mit Gartencenter vom 24.07.2003, Az.: 01431-02-54, Auflage Pkt. 29, ersuche ich als Festsetzung, § 12 Abs. 6 BauNVO, in den aktuellen 3. Entwurf zu übernehmen.

3. Bezüglich der textl. Festsetzung Pkt. 2.3, Werbeanlagen im SO 1, freistehende Werbeanlage bis 22,0 m Höhe, ebenso Begründung (Entwurf) 6-Plan Nr. 40, S. 2; Pkt. 6.2.3, spreche ich mich ausdrücklich gegen diese Werbeanlage aus. Von dieser 22 m hohen Werbeanlage in einer Entfernung von ca. 40 m zu meinem Wohnhaus gehen unzumutbare Störungen und Beeinträchtigungen aus. In Form der Ausdehnung sowie der Lichtemissionen die das Maß des Üblichen in der Umgebung übersteigen. Den angeführten Argumenten angesichts der unbestimmten, ausdehnbaren Begriffe in der Plan-Begründung S.21 z.B. "nahezu Standard", "Herbdepylon (ist kein Pylon) .... immer wiederkehrendes Markenzeichen" kann keinesfalls gefolgt werden.

1.3.a

1.3.b

Die aufgeführten Anregungen unter 1. resultieren aus den Beeinträchtigungen der Wohnruhe der dem Sondergebiet SO 1 gegenüberliegenden Wohnbebauung der Mühlenhäuser Chaussee 1. U.a. durch die Mastierung von Stellplätzen, an- und abfahrenden Kundenverkehr. Lichtemissionen der 22 m Werbesäule, Renndemini der verknüpferten Sonntag. Hinzu kommt noch der zusätzliche Kundenverkehr des zukünftigen MEDIA-Marktes. Diese Beeinträchtigungen und Störungen sind schädliche Umwelteinwirkungen – die gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme anerkennt daran auch nichts. Ursächlich durch fehlende Abstufung in der Gebietsgliederung und mangelhafter Konfliktbewältigung in der sog. Generegelungssituation. Dabei muß nicht jede nachteilige Auswirkung für sich betrachtet unzumutbar sein, maßgebend ist die Gesamtheit der negativen Auswirkungen.

11. Stellungnahme – privates Gartengrundstück, Gemarkung Stregda, Flurstück 440/5, im Außenbereich, Gesamtfläche 1.586 m²

1. Auf dem Gartengrundstück ist in südlicher Richtung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Maßnahme "A" gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB, textliche Festsetzung Pkt. 3.2, festgesetzt. Die Festsetzung, der mit einem Werkstattgebäude bebauten, Teilfläche "A" von ca. 950 m² auf meinem Grundstück, ist dem Ausgleich für die Eingriffe durch das Gewerbegebiet GE zugeordnet. Die Maßnahme "A" erstreckt sich auf meinem Grundstück im Abstand zur jetzigen Stadtautobahn (B 19) in einer Entfernung von ca. 30 m bis 43 m. Im B-Planentwurf 2003 war die Ausgleichsfläche "A" unmittelbar an die 40 m Bauverbotszone der B49 A 4 gekoppelt (dranhängen). Bezüglich der textlichen Festsetzung Pkt. 4.3, Bauverbotszone, sind durch Kreuzung der Verkehrsbedeutung der B49 A4 jetzt Stadtautobahn B 19 die Kriterien für eine Herabstufung gegeben. Infolge reduziert sich, mein Grundstück betreffend, das Anbauverbot auf 20 m zur jetzigen B 19. Ich spreche mich deshalb ausdrücklich gegen die weiterhin großzügige, rechtswidrige Festsetzung der Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1, S. 1, Nr. 1, FStVG, sowie der damit einhergehenden Maßnahme "A" aus. Ferner besteht für das mit der Maßnahme "A" überplante Werkstattgebäude Bestandsschutz. Dazu wird auf die Ausführungen zu III. verwiesen.

Daraus ergibt sich, dass die Belange von Natur und Landschaft in der Abwägung nur dann ordnungsgemäß berücksichtigt werden, wenn im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan von einer gesicherten Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden kann. Das ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

III.1.b

Des Weiteren kommen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und fähig sind. Das bedeutet, die Flächen in einen Zustand zu versetzen, der sich im Vergleich mit dem früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt, z.B. Ackerland. Das fragliche Gartengrundstück ist bis auf das Werkstatgebäude mit 274 m<sup>2</sup> schon seit 5-Jahrzehnten begrünt und Lebensraum von Zaunflederchen, Igel, Wiesei, Spitzmaus, Fledermaus, Vögel, Insekten; in den Kiefern und Bäumen brüten mehrere Arten Vögel. Nach meiner Ansicht kann keine wesentliche Aufwertung durch die Ausgleichsfläche im Sinne der Verbesserung ihrer ökologischen Werte und Funktionen eintreten.

Lt. Begründung des B-Plans S. 35 Tabelle 1: Flächenbilanz, sind  
geplante Kompensationsflächen mit 20.417 m<sup>2</sup>  
notwendige Kompensationsflächen mit 10.439 m<sup>2</sup>  
+ Saldo 9.978 m<sup>2</sup>

Eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation besteht im Rahmen der Baueinfügung nicht. Eine mechanisch-rechnerische Gesamtbilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist unzulässig. Feinheiten abwägend Überlegungen zum Eingriffsausgleich in einem Baueinfügungsplan, wie in diesem, findet dieser unter einem Hinweis an planerischer Konfliktbewältigung und ist daher nichtig.

Weder der Begründung noch dem Umweltbericht des B-Planes kann die Erfordernislichkeit dieser fremdzitigen Ausgleichsmaßnahme auf meinem Grundstück aufgrund fehlender Begründung, fehlenden Bezug zur städtebaulichen Ordnung, - denn ein Gemeinwohlzweck ist nicht zu erkennen -, entnommen werden.

Infolge der Gesamtheit der Festsetzungen und des ≈ 100 % Überschusses der geplanten Kompensationsflächen besteht die Möglichkeit, dass die Überplanung (Negativplanung) eines Teils meines Grundstücks vorgeschoben ist um meine der Planung zuwiderlaufenden Nutzungsinteressen zu verhindern.

Kein berechtigtes Interesse ist die Beibehaltung des bisherigen bodenrechtlichen Status als Außenbereichsgrundstück. Denzufolge meiner Privatbelange in Form der Bestandsinteressen, welche die Erhaltung der günstigen wirtschaftlichen Nutzungssituation vor der Planung betreffen. Denn wenn ein bisheriges Außenbereichsgrundstück als nicht bebaubare Fläche lt. § 9, 1, Nr. 20 festgesetzt wird, so ist die aus § 35 BauGB ergebenden Bebauungsmöglichkeiten entzogen würden. Ergänzend verweise ich in diesem Zusammenhang auf meine Stellungnahme unter Zu l. 1. a) bis d) vom 22.06.2010 zum Entwurf des FlzP.

2. Ich spreche mich ausdrücklich gegen die beanspruchte Festsetzung einer Teilfläche des Gewerbegebietes GE, textliche Festsetzung Pkt. 1.1, in der nördl. Hälfte meines Grundstücks, Fl.-St. 440/5, mit einer Gesamtfläche von ca. 595 m<sup>2</sup>, davon abzüglich Fläche für straßenbegleitende Bäume und Bauverzónzone, verbleibende bebaubare Splitterfläche von ca. 430 m<sup>2</sup> im Zwischchnitt eines rechtwinkligen Dreiecks, aus.

Auf meinem priv. Gartenland besteht für diese Gewerbefläche meinerseits kein Bedarf. Wo kein Eingriff - ist auch kein Ausgleich erforderlich. Im Hinblick, dass das Werkstatgebäude mit der Maßnahmefläche "A" überplant ist benötige ich auch kein Gewerbeband als finanziellen Leckerbissen, der sich in vielerlei Hinsicht als Trojanisches Pferd entpuppt.

3. An der westlichen sowie an der nördl. Grundstücksgrenze befindet sich eine grünplanerische Festsetzung, textliche Festsetzung Pkt. 3.1, Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf den privaten Grünflächen. Ich spreche mich auch gegen diese Festsetzung ausdrücklich aus.

III.1. Stellungnahme - Werkstatgebäude aufstehend auf Grundstück Gemarkung Stregda, Flur 3, Flurstück 440/5, im Außenbereich

Für das auf diesem Grundstück befindliche Betriebsgebäude ist Bestandsschutz verbürgt. In dem in meinem Eigentum stehenden Werkstatgebäude bin ich in dem selbständigen Gewerbe Elektrotechnik/Elektrowärme tätig. Es handelt sich um einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb mit Produktionsmaschinen und Lager für Fertigungsmaterial sowie Fertigprodukte. Die Nutzung steht nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sondern ist eine genehmigte und legal ausgeübte Nutzung. Des Weiteren hat sich das wirtschaftliche Nutzungsinteresse nicht erledigt. Eine Aufgabe der Bestandsschutzfunktion liegt nicht vor. Steuerrechtlich besteht meine Gewinnerzielungsabsicht weiterhin. Entsprechende Aktivitäten sind nachweisbar.

Falls im Umweltbericht S.30 "Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Brachfläche" ich angepöbelt sein sollte, erwidere ich, - die Bude nebst Inhalt ist noch -, ich benötige sie weiterhin zur Ausübung meines Gewerbes, sie ist noch nicht geschliffen (entsiegt).

IV. Allgemeine

Im Hinblick auf die textl. Festsetzung Pkt. 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, bzgl. Befestigung der Grundstückstreifflächen "... Vollversiegelung wird aufgrund der Altlast (Doponis) angestrebt." Zum einen sind im SO 1 schon seit 2003 die Stellplätze vollversiegelt, entgegen den Festsetzungen im B-Plan-Entwurf 2003. Zum anderen liegen die Prüfwerte lt. B-Plan-Entwurf 2003/2011 S. 14 unterhalb der Prüfwerte gem. BBodSchV. Liegen gem. § 4 II BBodSchV die Prüfwerte unterhalb des jeweiligen Prüfwertes ist insoweit der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausseräumt. Weshalb dann, "Gefahrenabwehr gem. § 4 BBodSchV bereits erfolgt". Warum dann auch Vollversiegelung im Gewerbegebiet, - ohne Altlast, angestrebt? Meines Erachtens ist im GE keine Vollversiegelung erforderlich, außer um das Wasser von "Alten See" in den Griff zu bekommen. Die obigen Ausführungen ergaben sich, weil seit Vollversiegelung des Marktes hier in der Umgebung der Grundwasserpegel abgesenkt wurde. Die gem. § 12 BBodSchV geforderte Information der Betroffenen von einer Sanierung erfolgte nicht.

III.1.

IV.1.

Zusammenfassend:

Ich ersuche meine berührten Belange in der Betroffenheit unter i. zu würdigen.  
Wie bereits oben unter 11., III., dargestellt, spreche ich mich ausdrücklich gegen die Festsetzungen, die mein Grundstück schwer und unerträglich in Anspruch nehmen, aus.

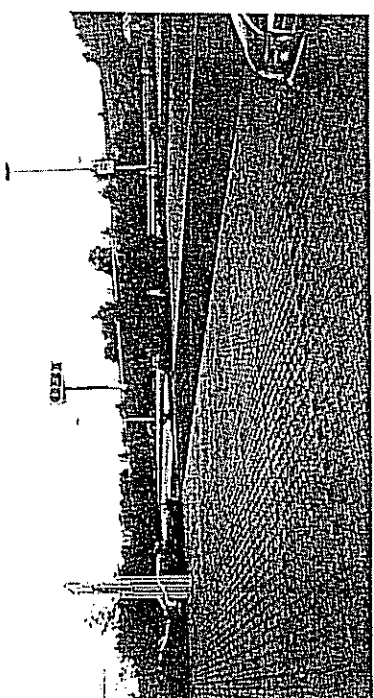
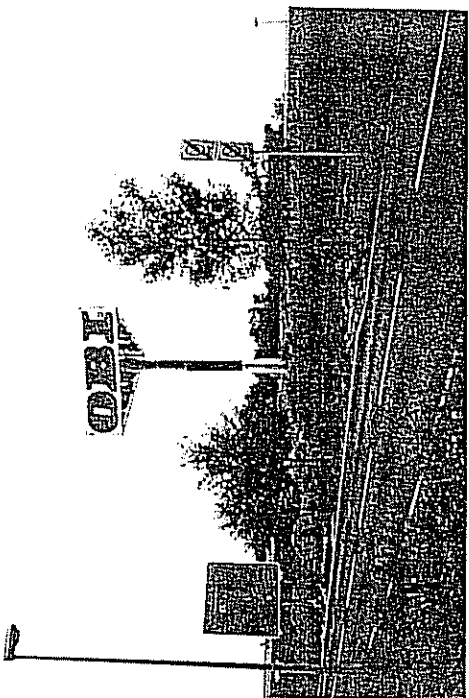
Schließlich verweise ich in diesem Zusammenhang auf meine Fristgebühren, inhaltlich gleichlautenden Einwendungen bzgl. des Bauantragsplan-Nr. 40 SD "Bau- und Heimwerkermarkt Stregda" vom 10.05.2002/12.05.2003, sowie Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan Eisenach von 20.04.2009/22.05.2010, die Ihrem Amt vorliegen.

Mit freundlichem Gruß

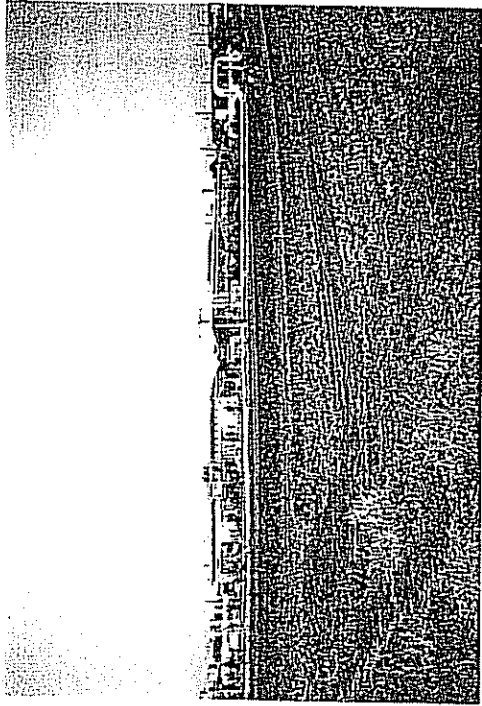
[Redacted signature]

Anlage: Kopier-Fotos Bl. 1 bis 4

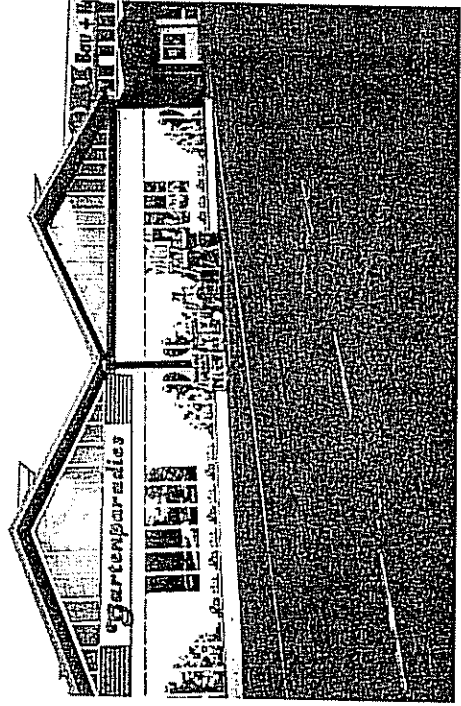
Anlage Bl. 1  
Hilfen  
11/11



Anlage Bl. 2

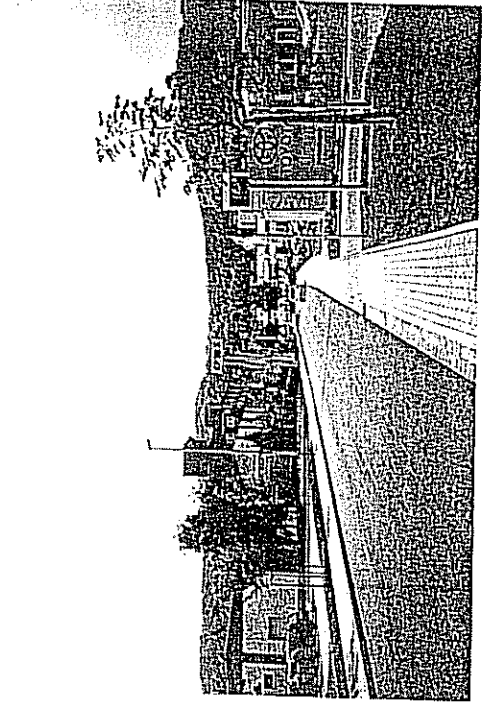
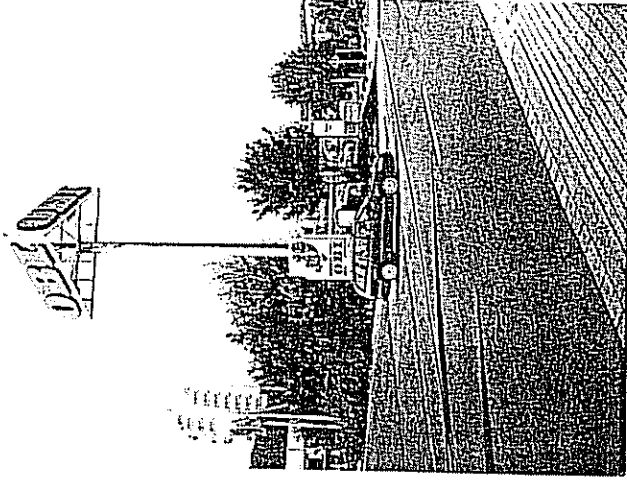


Erfurt

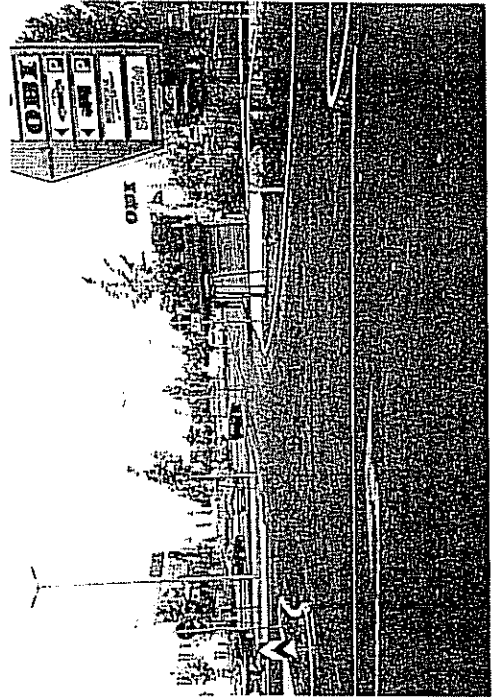
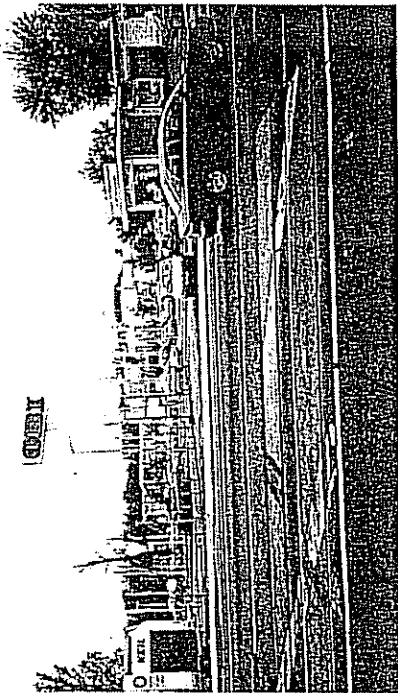


Eisenberg

Anlage Bl. 3  
Garten



Anlage Bl. 4  
Leipzig



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
A	[REDACTED]
I.	Stellungnahme – Wohngrundstück, Mülhnhäuser Chaussee 1
1.	<p><b>Kenntnisnahme; keine Berücksichtigung</b></p> <p>Es wird nur der direkt dem Grundstück gegenüberliegende Bereich als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt, es erfolgt keine Verlängerung um 50 m in südliche Richtung, da bei Bedarf eine Zufahrt zu dem Gelände (SO1, SO2) ermöglicht werden soll.</p>
2.	<p><b>Berücksichtigung</b></p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung eines 50 m Abstands zu nächstgelegenen Wohnbebauung wird berücksichtigt. Es handelt sich um eine Auflage aus einer Baugenehmigung, die vom Bauherrn einzuhalten ist. Zudem ist im nördlichsten Bereich des Plangebietes ein Baufeld dargestellt, auf welchem ein Gebäude errichtet werden kann, einseitig um städtebaulich den Straßenzug besser zu fassen, andererseits um eine zusätzliche Abschirmung der Parkplätze zu den gegenüberliegenden Gebäuden zu ermöglichen. Zur Klarstellung ergeht folgender Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Textfestsetzung des Bebauungsplanes wird unter Punkt 1.3 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, nach Satz 2 – wie folgt ergänzt: Innerhalb des im Plan dargestellten nördlichen Baufeldes B des Sondergebietes SO1 sind offene KFZ-Stellplätze nicht zulässig. Im Plan wird dazu das bisherige Baufeld im Sondergebiet SO1 zur Abgrenzung in „Baufeld A“ und „Baufeld B“ geteilt. Das betreffende Baufeld wird mit „B“ gekennzeichnet.</p>
3.	<p><b>Kenntnisnahme;</b></p> <p>Die Ablehnung einer freistehenden Werbeanlage mit einer Höhe bis 22 m im SO1 wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Die Werbeanlage genießt zudem Bestandsschutz. An der Festsetzung der Höhe wird im Bebauungsplan festgehalten, weil eine Beeinträchtigung durch die Nutzung aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gesehen wird und zudem die Werbewirksamkeit für den Standort gesichert werden soll.</p>
3.a	
3.b	<p><b>Kenntnisnahme; Verweis auf 3. Entwurf, keine Berücksichtigung</b></p> <p>In Bezug auf die Schallimmissionen wird auf die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster &amp; Wollgast GBR (2002) verwiesen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für die Tageszeit um mehr als 6 dB(A) sowie aufgrund der Tatsache, dass das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird, ausgeschlossen wird, dass vom geplanten Bau- und Heimwerkermarkt nicht verletzten, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch die Geräusche des Vorhabens in der Nachbarschaft verursacht werden. Dazu wird auf die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 7) sowie im Umweltbericht in Kapitel 4.1 verwiesen.</p> <p>Der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster &amp; Wollgast GBR (2002) liegt eine durch den Gutachter vorgenommenen Einstufung der nächstgelegenen Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet zugrunde, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch kein genehmigter Flächennutzungsplan bzw. der o.g. Bebauungsplan Nr. 33 SD noch nicht rechtskräftig war. Der rechtskräftige Bebauungsplan legt die Fläche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt diese Fläche als Gemischte Baufläche dar. Der dafür geltende Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da die bereits strengeren Werte für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten werden, ist eine Einhaltung der Werte für ein Mischgebiet in</p>

<b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b>	
<b>A</b>	<p>99817 Eisenach</p> <p>jedem Fall gewährleistet.</p> <p>In der Schallimmissionsprognose enthalten ist die Beurteilung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs auf dem Grundstück.</p> <p>Mit einer Mischgebietsnutzung ist eine Nutzungsabstufung im Sinne einer Verträglichkeit von angrenzenden Nutzungen gemäß BauGB zu dem angrenzenden Sondergebiet gegeben. Insoweit besteht im Ergebnis Planänderungsbedarf.</p> <p>Die Anzahl der verkaufsoffenen Sonntage wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt.</p>
<b>II.</b>	<p><b>Stellungnahme – privates Grundstück, Gemarkung Stregda, Flur 3, Flurstück 440/5</b></p>
<b>1.a</b>	<p><b>Kenntnisnahme, teilweise Berücksichtigung</b></p> <p>Die Maßnahmenfläche A ist den mit einer Realisierung des Gewerbegebiete (GE) verbundenen Eingriffen zugeordnet.</p> <p>Die Bauverbotzone beträgt, wie in dem Schreiben geäußert, aufgrund der Abstufung der BAB A4 zur B 19 nur noch 20 m. Die Festsetzung zu den Maßnahmenflächen lassen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 BauGB keine Bebauung zu.</p> <p>Eine Herausnahme aus der Maßnahmenfläche und Integration in die Gewerbegebietsfläche (GE) ist gemäß den Ausführungen des Schreibens von Herrn Mäurer unter II Nr. 2 (siehe auch unten) ebenfalls nicht gewollt. Die Beibehaltung eines Außenbereichsgrundstücks ist mit der übrigen Gebietsplanung mit mehr vereinbar, da unter anderem eine Beseitigung von Splitterflächen ein städtebauliches Ziel der Planung ist. Des Weiteren wird auf die nachfolgenden Ausführungen unter Nr. 1.b verwiesen.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird an der Festsetzung der Maßnahmenfläche festgehalten, die Darstellung der Bauverbotzone wird auf die notwendigen 20 m angepasst.</p>
<b>1.b</b>	<p><b>Verweis auf Entwurf; keine Berücksichtigung</b></p> <p>Ein Fehlen abwägender Überlegungen kann mit Verweis auf die Begründung in Kapitel 7 zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans und in Kapitel 7 des Umweltberichts nicht gesehen werden, da hier die Notwendigkeit des Maßnahmenumfangs für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe deutlich macht.</p> <p>Eine Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Die Abrundung des Gebietes ist ein städtebauliches Ziel der Planung und verläuft an den vorgegebenen und logischen Grenzen der Bundes- und Landesstraße. Dabei wurde eine Überplanung des betreffenden, bebauten Grundstückes 440/5 durch Festlegen von neuen gewerblichen Bauflächen an der Stelle verzichtet. Die Festlegung eines Grünstreifens kommt dem Wunsch nach einem Außenbereichsgrundstückes zudem am Nächsten. Der Bestandsschutz für die vorhandene bauliche Anlage besteht darüber hinaus weiterhin.</p> <p>Weitere Intention der Integration des Flurstücks in die Maßnahmenfläche A ist es, Splitterflächen A zu beseitigen und zusammenhängende Nutzungen z.B. Fläche GE und Maßnahmenfläche A zu ermöglichen und damit das Gebiet aufzuwerten.</p> <p>Eine Herausnahme aus der Maßnahmenfläche und Integration in die Gewerbegebietsfläche (GE) ist gemäß den Anregungen des Schreibens unter II Nr. 2 ebenfalls nicht gewollt.</p>

<b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b>	
<b>A</b>	<p>99817 Eisenach</p> <p><b>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung</b></p> <p>Da gemäß den Ausführungen des Schreibens weder eine Herausnahme aus der Maßnahmenfläche und noch eine Integration in die Gewerbegebietsfläche (GE) gewollt ist und eine Beibehaltung als Außenbereichsgrundstücks mit der übrigen Gebietsplanung nicht mehr vereinbar ist, wird die bisherige Planung beibehalten. Mit der Beibehaltung der bisherigen Planung wird unter anderem den städtebaulichen Ziele entsprochen „Beseitigung von Splitterflächen“, „Integration der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen in das baulich-räumliche Konzept“ und „standortnaher Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft“.</p>
<b>3.</b>	<p><b>Kenntnisnahme; keine Berücksichtigung</b></p> <p>Mit der Festsetzung von Straßenbäumen ist eine positive Wirkung auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes verbunden. Damit wird der in der Begründung definierten Zielsetzung für das Gebiet entsprochen. Die Festsetzung einer Allee entlang der Erschließungsstraße trägt einer Gliederung des Planungsgebietes Rechnung.</p> <p>Die Darstellung und Festsetzung für den Bereich wird beibehalten.</p>
<b>III.</b>	<p><b>Stellungnahme – Werkstattgebäude; Gemarkung Stregda, Flur 3, Flurstück 440/5</b></p>
<b>1.</b>	<p><b>Verweis auf 3. Entwurf</b></p> <p>Die Ausführungen zum Bestandsschutz des Gebäudes werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.</p> <p>Das Grundstückes 440/5 wird nicht als Brachfläche gesehen. Die Bezeichnung bezieht sich lediglich auf die ehemaligen Deponieflächen (siehe Kapitel 1 der Begründung und Umweltbericht zum 3. Entwurf, Kapitel 1, 1.1).</p>
<b>IV.</b>	<p><b>Allgemein</b></p>
<b>1.</b>	<p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b></p> <p>Es wird für das SO1 und SO2 auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 5.7) und den Umweltbericht (Kapitel 3.3) und auf das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH (2002) verwiesen, das zu dem Fazit kommt, dass aufgrund der vorgesehene Nutzung des Grundstückes als Bau- und Heimwerkermarkt mit großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwasser wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.</p> <p>Die textliche Festsetzung zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen „... Vollversiegelung wird aufgrund der Altlast (Deponie) angestrebt“ wird korrekt wiedergegeben. Die Grundflächenzahl des SO 1 und 2 ist mit 0,8 angegeben. Somit wird ein unversiegelter Anteil des Grundstückes gewährleistet.</p> <p>Mit der Grundflächenzahl von 0,8 im Gebiet GE 3 ist auch keine Vollversiegelung zulässig. Es wird mit der Festsetzung nicht das Ziel verfolgt, „...das Wasser vom Alten See in den Griff zu bekommen“.</p>



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
A	<p>99817 Eisenach</p> <p>Zusammenfassend</p> <p>Es wird hier auf die oben getätigten Ausführungen verwiesen. Die Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p>

Eisenach, 1.12.11  
Gochthustr. 18

B

01.12.2011  
B. 11

An das  
Amt für Stadtentwicklung  
Eisenach

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 40

Mit Befremden habe ich erfahren, dass dem Stadtrat der Bebauungsplan Nr. 40 zur Genehmigung vorliegt, der die Ansiedlung eines großen Elektromarktes vorsieht. Ich befürchte, dass auf diese Art und Weise, unsere Innenstadt immer mehr verödet, zumal ja immer gesagt wurde, dass sich ein großer Elektromarkt im sog. „Tor zur Stadt“ – also in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt - ansiedeln sollte. Es ist abschäblich, dass die Läden im Innenstadtbereich dadurch von den großen Besucherströmen ausgeschlossen sind und sich das Einkaufsgeschehen immer mehr in die Außenbereiche unserer Stadt verlagern. Das Leben aus der Innenstadt wird verschwinden! Dazu kommt noch, dass für Menschen, die nicht motorisiert sind, die Erreichbarkeit dieser außerhalb gelegenen Einkaufsmöglichkeiten ausgesprochen schlecht sind.

Ich bitte Sie dies in den Abwägungsprozess einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf

B. 99817 Eisenach

1.

Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung

Die Hinweise hinsichtlich der Verödung der Innenstadt und der Verlagerung der Besucherströme und des Einkaufsgeschehens sind der Stadt Eisenach bekannt und werden als Vermutung in Kauf genommen. Es wird auf die Ausführungen des GMA-Gutachtens verwiesen.

Das Gutachten der GMA 2006 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der relativ geringen Verkaufsfächenpräsenz im Bereich Elektroartikel in der Einkaufsinnenstadt keine gravierend negativen Folgewirkungen zu erwarten sind, zumal davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Geschäfte bei einer Ansiedlung von Media-Markt in noch stärkerem Maße als bisher im Bereich Service-Installation- und Reparaturarbeiten sich profilieren oder sich im Sortiment weiter spezialisieren werden.

Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten davon aus, dass bei einer Ansiedlung von Media-Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort Media-Markt in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird.

Somit kann eine Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu erwarten sein. Dies wird in der aktuellen Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Erfurt vom 30.11.2011 bestätigt, die einer Ansiedlung zustimmt und auch eine Attraktivitätserhöhung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrum sieht.

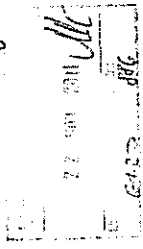
Der Standort in Stregda ist durch eine angrenzende Haltestelle an den ÖPNV angeschlossen sowie fußläufig aus Stregda und Eisenach-Nord erreichbar.

Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der Neuan siedlung eines Elektrofachmarktes umfassend mit den verschiedenen Standortmöglichkeiten befasst. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.

Siregda, am 16. 11. 2011

*U* **C**





Stadtverwaltung Eisenach  
Stadtbaumeister  
Markt  
99817 Eisenach

B-Plan Nr. 40/ Bau eines Media-Marktes in Siregda

Die in der Stadtverwaltung ausliegenden Unterlagen lassen nicht erkennen, wie sich die Verkehrsströme durch die Ansiedlung des Media-Marktes in Siregda entwickeln werden.

Würde nicht vor Jahren darüber gesprochen, die K3 aus der Ortslage von Siregda herauszunehmen? War nicht sogar von einer finanziellen Beteiligung die Rede? Wann wird diese Maßnahme - K3 - realisiert?


Wir als BI haben nicht 11 Jahre für die Umgehungsstraße gekämpft, um eventuell eine erneute Zunahme der Verkehrsströme in Kauf zu nehmen.

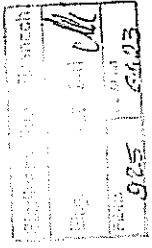
Die Stadt Eisenach war bisher nicht in der Lage, die Mühlenhäuser Chaussee in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, man muss den jetzigen Zustand nur als Fleckschusterei bezeichnen.

Um Rückinformation wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
C:	
1.	<p><b>Kenntnisnahme</b> Eine Zunahme der Verkehrsströme wird aus Richtung der Ortsumgehende der L 1016 zu erwarten sein, damit ist keine Zunahme innerhalb der Ortslage verbunden.</p> <p>Der planerische Wille zu einer Umverlegung der K 3 aus der Ortslage von Siregda heraus besteht nach wie vor seitens der Stadt Eisenach. Es handelt sich jedoch um eine langfristige Planung, deren Trassierung und Anbindung derzeit noch unbestimmt sind. Diesbezügliche Untersuchungen und Bewertungen sind noch nicht beendet.</p>



D

Abs.: [Redacted]  
3. St. Pohlheim

Stadtverwaltung Eisenach  
Stadtbauamt  
Markt 22

99817 Eisenach

Pohlheim, den 24.11.2011

**Auslegung der 3. Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Siregda nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch: hier Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Siregda, Grundbuchblatt 328, Flur 3, Flurstück 1029/1, Gebäude- und Freifläche Am Alten See, nehme ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Auslegung des B-Planes Nr. 40 wie folgt Stellung und trage meine Bedenken und Anregungen vor.

I. Die Beseitigung der Deponie und die Nutzung der ehemaligen Industriellfläche zur Ansiedlung von Handel und Gewerbe „Am Stadtweg“ und „Mühlhäuser Chaussee“ wird von mir ausdrücklich begrüßt. Mit der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Jahre 2001 wurde ein entscheidender Schritt getan, um im nördlichen Bereich der Stadt Eisenach ein attraktives Gewerbegebiet auszuweisen. Unter Nutzung der sich nach der Wende deutlich verbesserten Verkehrsanbindung wurde der Standort in den letzten Jahren zunehmend auch für das Umland interessant. Insbesondere haben hierzu der OBI-Baumarkt mit seiner überregionalen Einkaufsstrategie sowie auch der für die Nahversorgung vorgesehene Lebensmittelmarkt beigetragen.

II. Mit der 3. Entwurfsfassung des B-Planes, der sich zurzeit in der Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung befindet, wird die Absicht verfolgt, den Standort durch die Erweiterung des Baumarktes mit zusätzlichen Sortimenten und der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes aufzuwerten. Dieses Planziel macht Sinn, denn das Plansgebiet stellt durch seine Nähe zur Kernstadt einen überaus bedeutsamen Handels- und Gewerbestandort dar, der es wegen seiner guten Verkehrsanbindung erlaubt, dass sich auch Firmen, die europä- und weltweit agieren und von ihrer Struktur für ein wirtschaftliches erfolgreiches Handeln einen großen Flächenbedarf sowie auch Kundeneinzugsbereich benötigen, ansiedeln.

III. Bezug nehmend auf die Neugliederung und Zuordnung der Gewerbeblöcke in dem Planbereich mache ich hinsichtlich der Einschränkung des Gewerbegebietes Nr. 3 Bedenken geltend. Auf dieser als GE-Gebiet ausgewiesenen Fläche sollen grundsätzlich Lager- und Handelsbetriebe ausgeschlossen bleiben. Mit diesem Ausschussverfahren wurden die eigentlichen Ziele, den Standort attraktiver zu gestalten, konterkariert. Deshalb regte ich an, zumindest die gesetzliche Untergrenze für den kleinflächigen Handel in diesem Gebiet zuzulassen.

IV. Bezug nehmend auf Teil II (Maßnahmenplan) der Entwurfsplanung mit Stand 17.08.2011 frage ich nachfolgende Bedenken und Anregungen vor:

Das im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Nr. 3 gelegene Flurstück 1029/1 wird deutlich bei der Planung benachteiligt. Obwohl es in seiner Gesamtheit vollumfänglich als Gewerbeblöcke ausgewiesen wird, kann es nur in dem Teil tatsächlich als Gewerbeblöcke genutzt werden, der derzeit noch mit einem „Wochenendhaus“ überbaut ist. Dem Maßnahmenplan ist zu entnehmen, dass die Baugrenze (§ 29 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) gut 2/3 der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung ausschließt.

Deshalb wird angeregt, die Baugrenze in nordwestlicher Richtung ebenfalls entlang der Begründergrenze, wie im übrigen Bereich des Gewerbegebietes zu führen. Wobei selbstverständlich Einschränkungen im Bezug auf die Sichtachse wegen der Verkehrssituation bei einer baulichen Nutzung hingenommen werden müssen. Allerdings gilt dies auch für die in diesem Bereich vorgesehene Bepflanzung.

Mit freundlichen Grüßen



<b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b>	
<b>D.</b>	
I.	<p><b>Kenntnisnahme: Kein Abwägungsbedarf</b> Die Zustimmung zur Ansiedlung von Handel und Gewerbe „Am Stadtweg“ wird zur Kenntnis genommen.</p>
II.	<p><b>Kenntnisnahme: Kein Abwägungsbedarf</b> Die Zustimmung zur Erweiterung des Baumarktes mit zusätzlichen Sortimenten und die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes wird zur Kenntnis genommen.</p>
III.	<p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b> Der Abschluss von Lagerflächen erfolgt gemäß der in der Begründung in Kapitel 5 definierten Zielsetzung für das Gebiet, das Gebiet aufzuwerten und zu gliedern. Es soll damit ausgeschlossen werden, dass die Fläche ausschließlich zur Lagerung von Materialien genutzt wird, da es vom angrenzenden Kreuzungsbereich die Hauptansichtsseite ist und sie damit eine repräsentative Wirkung für das Gebiet hat.  Mit dem Abschluss von Handelsflächen im GE-Gebiet wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, neben den 14.700 m² keine weiteren Verkaufsflächen am Standort zuzulassen.</p>
IV.	<p><b>Keine Berücksichtigung, Verweis auf 3. Entwurf</b> Mit dem Zurücksetzen der Baugrenze wird die Einsehbarkeit der Kreuzung mit den einmündenden Straßen gewährleistet. Zudem ist der Flächenzuschnitt in dem Eckbereich für eine gewerbliche Nutzung nicht vorteilhaft. Es wird der bisherige Verlauf der Baugrenze beibehalten.  Da es sich bei den geplanten Baumpflanzungen um Hochstammpflanzungen handelt, ist aufgrund der fehlenden Beastung der Bäume im unteren Stammabschnitt die Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich gegeben. Es wird die Darstellung der Bäume beibehalten, es gab dazu seitens des Straßenbauamtes Südwesthühngens und des Tiefbauamtes keine Bedenken.</p>



E

Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
E.	
1.	Kennlinie: kein Abwägungsbedarf Die Ablehnung des Vorhabens zur Ansiedlung eines Elektrofachmarktes wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt. Die Stadt Eisenach hält an der Planung fest.
2.	Kennlinie: kein Abwägungsbedarf Der Bebauungsplan Nr. 6 „Tor zur Stadt“ ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

01.11.2011




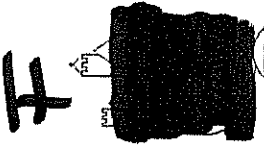
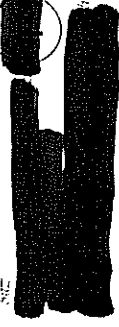
Bebauungsplan Nr. 40  
3. Entwurf

- 1
- 2

keine Zustimmung zur Bebauung mit Media-Markt in Sregda

Bebauung „Tor zur Stadt“ soll vorangetrieben werden zur Belebung und gestalterische Aufwertung der Innenstadt für Fußgänger – alle ansehnlichen Stadte haben Einkaufszentren in der Innenstadt



Stadtverwaltung Eisenach  
 Stadtbauamt  
 Markt 22

99817 Eisenach

- INHESANGEM  
 25. NOV. 2011  
 10:37  
 2011

EINGE  
 2011  
 23. 11. 2011  
 Eisenach, den 22.11.2011

**Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt“ Siregda gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch – Abgabe einer Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die oben genannte Auslegung des B-Planes Nr. 40 wird durch den  
 Öffentlichkeitsbeteiligung nachfolgende Stellungnahme abgegeben.

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadt Eisenach des Bebauungsplanes Nr. 40 vom 26.10.2001 wird durch den Verband ausdrücklich begrüßt.  
 Die Zielsetzung des Beschlusses, auf einer ehemaligen Gewerbebrache und einer verfüllten Tongrube die Ansiedlung von Handel und Gewerbe zu ermöglichen, hat sich als richtig erwiesen.  
 Auf einem Großteil der heutigen Gewerbefläche war 2001 noch eine Mischung aus ruinöser Bausubstanz, Schutt und Abfallbereichen vorzufinden.  
 Mit der Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes sowie eines Nahversorgungszentrums auf dem Gebiet zwischen der Bundesautobahn A4 und der Ortslage Siregda hat sich seit 2001 ein attraktiver Handels- und Gewerbestandort entwickelt. Dieser Standort wird insbesondere auch wegen seiner guten Verkehrsanbindung und seiner Nähe zur Kernstadt durch die Kleingartenbetreiber der Mitgliedsvereine in unserem Verband in Eisenach sowie seinem Umland und des übrigen Kreisgebietes genutzt.
- Die Weiterentwicklung des Standortes durch die Fortschreibung der Planung, wie in der 3. Entwurfsfassung des B-Planes Nr. 40 derzeit offengelegt, wird deshalb ebenfalls durch den Verband der Kleingärtner in Eisenach und im Wartburgkreis e. V. begrüßt.


Die Erweiterung des vorhandenen Marktes um einen „Baustoffbereich“ wird ebenso positiv bewertet wie der Lückenschluss zwischen dem bestehenden Baumarkt und dem bestehenden Lebensmittelmarkt mit einem Elektrofachmarkt. Mit diesen Maßnahmen wird die Attraktivität und der Imagewert des Gebietes erheblich verbessert und Dank der guten bereits vorhandenen Verkehrsanbindung auch verstärkt durch das Umland genutzt werden.


3. Im Rahmen unserer Stellungnahme geben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen an: Im Gegensatz zu den guten verkehrstechnischen Anbindungen des Gewerbegebietes für den Kraftfahrzeugverkehr, lässt die Anbindung für Fahrradfahrer und Fußgänger zu wünschen übrig. Dies gilt insbesondere für den Verbindungsweg zwischen Poststraße und Am Stadtwege.

In weiten Teilen entsprechen diese Wegeverbindungen nicht dem üblichen Standard, der für die Wege mit dieser Klassifizierung vorausgesetzt werden darf. Ähnliches gilt für die Anschlussverbindung bzw. die Weiterführung der Straße Am Stadtwege in westliche Richtung.

Beide Verkehrsverbindungen haben für die Umsetzung des Planzieles, mit der Weiterentwicklung des Standortes auch eine Stärkung des Nahversorgungszentrums zu erwirken, eine besondere Bedeutung. Es wird deshalb angeregt, die Wegeverbindung dringend zu ertüchtigen, insbesondere die Teile, die innerhalb des Planungsgebietes liegen.

4. Die größten Bedenken der Kleingärtner richten sich gegen den zu erwarteten LKW-Verkehr, zur Be- und Entladung, in der Bahnhofstraße. Da die Anfuhr entlang unserer Gartenanlagen erfolgt, sehen wir uns für eine Zusage nicht imstande.

Mit freundlichen Grüßen  


Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
F.	
1.	<p><b>Kennntnahme: kein Abwägungsbedarf</b> Es wird die Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss und der Zielsetzung zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p><b>Kennntnahme: kein Abwägungsbedarf</b> Es wird die Zustimmung zum 3. Entwurf mit der Erweiterung des Baumarktes um einen Baustoffbereich und dem Lückenschluss zwischen Lebensmittelmarkt und Baumarkt zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p><b>Kennntnahme: kein Abwägungsbedarf</b> Die Anregung zur Verbesserung der Anbindung des Gewerbegebietes für Radfahrer und Fußgänger in dem Abschnitt zwischen Poststraße und „Am Stadtweg“ sowie in der Verlängerung der Straße „Am Stadtweg“ in westliche Richtung wird soweit sie im vorliegenden Planverfahren zutreffen zur Kenntnis genommen. Für außerhalb des Geltungsbereiches liegende Flächen können keine Aussagen getroffen werden.</p>
4.	<p><b>Kennntnahme; Verweis auf 3. Entwurf</b> Die angebrachten Bedenken hinsichtlich der Lkw-Be- und Entladung sind nicht nachvollziehbar, da räumlich hier die Bahnhofstraße zitiert wird. Die Bedenken beziehen sich vermutlich auf ein anderes Bauleitplanverfahren.</p> <p>Der Lkw-Verkehr und die Be- und Entladung werden sich am bestehenden Heimwerkermarkt nicht wesentlich verändern, da die Erweiterung nur eine Fläche von 700 m<sup>2</sup> umfasst, sodass für die nächstgelegene Kleingartenanlage keine Veränderungen zu erwarten sind. Die Anlieferung des Elektrofachmarktes erfolgt ebenfalls von der Südseite, d.h. von der Straße „Am Stadtweg“. Schalltechnische Beeinträchtigungen der Kleingartenanlage können durch die Lage und die Abschirmung durch den Heimwerkermarkt ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 5.3 der Begründung).</p>



Stadtverwaltung Eisenach	
Eing. 0 2. DEZ. 2011	
PE-Nr.	Wahrgab. 6-7

Amt für Stadtentwicklung  
Markt 22  
99817 Eisenach

Absender:

Markt Eisenach

Stadtverwaltung Eisenach  
Frühentwurf

EMGE	0 2. DEZ. 2011
G 113 2014	

G

Eisenach, den 29.11.2011

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem vorliegenden „Änderungsentwurf“ soll der Bebauungsplan Nr. 40 geändert werden. Die geplante Erweiterung der noch vorhandenen Fläche würde bisher noch nicht absehbare Wettbewerbsnachteile für Läden in der Innenstadt bedeuten.

**In einem Gewerbegebiet soll eine Verlagerung von innerstädtischen Warensortimenten entstehen!!!**

Aus folgenden Gründen bin ich strikt gegen diese Genehmigungssabsticht.

1. Der Markt in Eisenach ist für das Warensortiment eines Elektromarktes bereits ausgereizt.
2. Die Entzettelung von weiteren Arbeitsplätzen begründet nicht den eventuellen Verlust von Arbeitsplätzen an anderer Stelle.
3. Laut GMA-Gutachten würde wohl ein Elektromarkt in dieser Größe rund 40 % des innerstädtischen Warensortimentes ausmachen, welches dann dort zu Schließung durch Wettbewerbsnachteile führen würde.
4. Im Genehmigungsfall wird hier ein Präzedenzfall für künftige ähnlich gelagerte Projekte geschaffen.
5. Ich bin nicht gegen Gewerbegebiete. Sie bringen Arbeitsplätze für uns und Gewerbesteuer für die Stadt. Aber...

!!! Stoppen Sie den unsinnigen Bebauungsplan-Änderung Nr. 40!!!

Mit freundlichen Grüßen



<p><b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b></p>	
G.	
1.	<p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b> Die Bedenken hinsichtlich der zu der zu erwartenden nicht absehbaren Wettbewerbsnachteile für die Läden der Innenstadt werden zur Kenntnis genommen und es wird diesbezüglich auf den Entwurf verwiesen (siehe auch Begründung zum 3. Entwurf Kapitel 5 und 6.1.1). Gemäß dem GMA Gutachten 2006 ist ein Abschmelzen von Betrieben zu erwarten, jedoch ist aufgrund der geringen Verkaufspräsenz des Elektrohändlers nicht von gravierenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Der Verkaufsflächenanteil dieser Branche am gesamten Einzelhandel der Einkaufsinnenstadt beträgt hier nur ca. 3 %.</p> <p>Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten (GMA 2006) davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort Media Markt in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird.</p>
2.	<p><b>Verweis auf 3. Entwurf</b> In Bezug auf einen bereits ausgereizten Markt für das Warensortiment eines Elektromarktes in Eisenach wird auf die Ergebnisse des Gutachtens der GMA (2006) und die Begründung zum 3. Entwurf (siehe Kapitel 5 und 6.1.1) verwiesen, die der Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden können. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in Eisenach ein Defizit hinsichtlich des Sortiments eines Elektromarktes (Schwerpunkt Braune Ware = Fernseher, Radios, Unterhaltungselektronik). Somit kann die Einschätzung nicht geteilt werden, dass in Eisenach der Markt für das Warensortiment eines Elektromarktes bereits ausgereizt ist.</p>
3.	<p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b> Es wird der eventuelle Verlust von Arbeitsplätzen angeführt, d.h. es ist nicht sicher mit der Errichtung des Elektromarktes der Verlust von Arbeitsplätzen verbunden. Mit der Errichtung des Marktes ist in jedem Fall die Schaffung neuer Arbeitsplätze verbunden.</p> <p>Das Gutachten der GMA (2006) kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der relativ geringen Verkaufspräsenz in der Einkaufsinnenstadt keine gravierend negativen Folgewirkungen zeigen, zumal davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Geschäfte bei einer Ansiedlung von Media-Markt in noch stärkerem Maße als bisher im Bereich Service-Installation und Reparaturarbeiten sich profilieren oder sich im Sortiment weiter spezialisieren werden.</p>
4.	<p><b>Kenntnisnahme:</b> Gemäß des Gutachtens der GMA von 2006 besteht im Bereich der Elektroware ein deutliches Defizit bei der Braunen Ware (Radios, Fernseher, Unterhaltungselektronik). Ziel aus stadtplanerischen Gründen ist die Schließung dieses Defizites im Elektrowarenbereich, bei gleichzeitiger Inkaufnahme von Umsatzverteilungen innerhalb des Stadtgebietes, da insgesamt mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes eine Kaufkraftsteigerung und damit eine Kaufkraftstärkung einhergeht.</p> <p>Ein Abschmelzen von Betrieben ist gemäß dem Gutachten (GMA, 2006) zu erwarten, jedoch ist aufgrund der geringen Verkaufspräsenz des Elektrohändlers nicht von gravierenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Der Verkaufsflächenanteil dieser Branche am gesamten Einzelhandel der Einkaufsinnenstadt ist nur von untergeordnetem Anteil.</p> <p>Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das GMA-Gutachten (GMA, 2006)</p>

	<p>davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird.</p>
5.	<p><b>Kenntnisnahme; kein Abwägungsbedarf</b>          Es wird nicht weiter ausgeführt in welcher Form es sich hier um einen Präzedenzfall handelt, sodass eine inhaltliche Bearbeitung nicht möglich ist.</p>

1. Bestätigung der Stellungnahme B-Plan Nr. 40

H

[Redacted]

2. Bitte gesamte Seite lesen.  
3. Die bereit informierten sind mit der Seite an Beauftragung an den zuständigen  
Bauamt einzureichen für Plan des Bebauungsplans  
Zusätzlich besteht Möglichkeit zur Reparatur der Bebauungspläne.

4. Die Kosten werden auf dem Konto des Bauamtes

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Amt für Stadtentwicklung und Wirtschaft  
Abteilung Stadtentwicklung  
Am Markt

98617 Eisenach

Datum: 21.11.2011

**Bebauungsplan Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda “  
Bedenken und Anregungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Rahmen der Beteiligung TOB möchte unser Verein folgende Stellungnahme zu o.g.  
Planung abgeben.

Die in der Begründung zum B 40 unter 3.2 angeführten Argumente werden als  
Übereinstimmung mit dem Regionalplan Südwestthüringen 2010 gewertet. Dem muss  
widersprochen werden.

1

Zitiert wird

„5.1-8 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 sollten“

Der erste und wesentliche Punkt dort lautet:

**„ die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgung- und  
Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden...“**

Dieser Punkt wurde wohl aus gutem Grund nicht zitiert.

2

Der Beschluss 0199/2005 über die Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des  
Bebauungsplanes Nr. 40 „SD Bau- und Heimwerkermarkt“ wurde zwar aufgehoben, die  
Argumente, die damals zu der Ablehnung geführt haben, sind damit jedoch nicht hinfällig  
geworden.

Im Gegenteil, der Handlungsbedarf, der sich aus der demographischen Entwicklung für  
die Region ergibt, hat sich verstärkt. Den drohenden nachteiligen strukturellen  
Veränderungen muss entgegen gewirkt werden. Der Regionalplan Südwestthüringen  
nimmt dazu deutlich Stellung. Unter 6.1-1 heißt es: „Zudem ist es regionalplanerisches

Seite 18 von 38

Anliegen, die Kernfunktionen öffentlicher Daseinsvorsorge zu gewährleisten und die Auswirkungen quantitativer Einschränkungen durch besondere Qualitätsanstrengungen auszugleichen oder zumindest abzumildern.“

3

Oberste Priorität muss die Innenstadtentwicklung haben. Die Stadt Eisenach verfügt bereits über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Verkaufsflächen an der Peripherie der Stadt. Die Befürwortung der hier geplanten Verkaufsflächen würde das Ungleichgewicht in der Struktur der Geschäftslagen weiter verschärfen.

Die für die Innenstadt einzig verträgliche Funktion des Elektrofachmarktes sollte als Magnet für die Innenstadt vorbehalten bleiben.

Der Hauptgeschäftsbereich Innenstadt droht angesichts weiterer geplanter Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen im Bereich Bahnhofsvorstadt bzw. am ehemaligen AWE-Gelände zu veröden.

Aus diesen Gründen raten wir dringend, das Vorhaben der Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen, wie im Bebauungsplan B 40 vorgesehen, abzulehnen.


Mit freundlichen Grüßen


Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf

H.

1.

  
Kenntnisnahme,  
Kenntnisnahme und Verweis auf die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, die kein Widerspruch zum Regionalplan Südwestthüringen 2010 angebracht hat.

Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes führt gemäß Gutachten GMA 2006 zu einer Rückgewinnung von Kaufkraft, die bislang an andere Einkaufsorte (z.B. Erfurt) abfließt und damit zu einer Anhebung der Versorgungszentralität von Eisenach. Gemäß der Stellungnahme der Stadt Gotha vom 24.11.2011 ist dort ein Einkaufszentrum u.a. mit der Branche Elektronik geplant, dies würde, soweit nicht in der Stadt Eisenach ein entsprechender Elektrofachmarkt errichtet wird, zu einer weiteren Kaufkraftschwächung führen.

Die Planungsregion Südwestthüringen verfügt über kein ausgeprägtes Oberzentrum. Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Eisenach und Suhl/ Zella-Mehlis als „Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums“ bestimmt, sodass Eisenach die zentralörtliche Bedeutung für die Ansiedlung Einzelhandelsprojekte aufweist. Gemäß des Gutachtens der GMA 2006 besteht im Bereich der Elektrowaren ein deutliches Defizit bei der Brauner Ware (Radios, Fernseher, Unterhaltungselektronik). Ziel aus stadtplanerischen Gründen ist die Schließung dieses Defizites im Elektrowarenbereich, bei gleichzeitiger Inkaufnahme von Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebietes, da insgesamt mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes eine Kaufkraftrückgewinnung und damit eine Kaufkraftstärkung einhergehen.

Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr hat unter anderem den Grundsatzes GZ-9 von der Genehmigung (Bescheid vom 22.02.2011 Seite 20ff) des Regionalplans ausgenommen, wonach im Rahmen der Errichtung von neuen sowie der Erweiterung oder wesentlichen Änderung bestehender Einzelhandelsprojekte mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadt- bzw. Ortszentrums und zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und den benachbarten Gemeinden ausgeschlossen werden soll, ist eine im Kern städtebauliche Regelung, die der Regelungskompetenz der Regionalplanung entzogen ist. In der Begründung dazu heißt es weiter: „Die Entscheidung, ob eine Gemeinde durch falsche Ansiedlungspolitik ihre eigenen Strukturen beeinträchtigen will, ist von der Gemeinde selbst zu treffen. Das Verbot der Beeinträchtigung zentralörtlicher Funktionen sowie zentraler Versorgungsbereiche von Nachbar-gemeinden ergibt sich aus § 2 Abs. 2, § 34 Abs. 3 BauGB. Zu den ebenfalls von der Genehmigung ausgenommenen Grundsatz 2.10 führt das Ministerium auf, dass „bei den dort vorgegebenen Kriterien für die Standortwahl von Einzelhandelsprojekten und großflächigen Einzelhandelsagglomerationen handelt es sich ausschließlich um städtebauliche Kriterien ohne raumordnerische Relevanz. Auch die Begründung des Grundsatzes nimmt nur auf Gefahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Bezug.“

Mit den zuvor genannten Punkten betont das Ministerium die Planungshoheit der Gemeinde innerhalb des Rahmens von § 2 Abs. 2, § 34 Abs. 3 BauGB und den bereits auf der Ebene des LEPs getroffenen Vorgaben (G 3.2.4 LEP 2004).

Der Regionalplan Südwestthüringen ist seit dem 09.05.2011 in Kraft.

Gemäß Genehmigungsbescheid des TM BLV vom 22.02.2011 – dem die Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen mit Beschluss vom 22.03.2011 beigetreten ist – wurden einigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans versagt. Sie sind nicht mehr im Regionalplan Südwestthüringen enthalten. Dies betrifft u. a. alle Ziele / Grundsätze im Abschnitt 3.2

	<p>Großflächiger Einzelhandel, da sie der kommunalen Planungshoheit widersprechen.</p>
2.	<p><b>Verweis auf 3. Entwurf</b>  Den drohenden nachteiligen strukturellen Veränderungen wird entgegen gewirkt. Gemäß des Gutachtens der GMA (2006) besteht im Bereich der Elektrowaren ein deutliches Defizit bei der Braunen Ware (Radios, Fernseher, Unterhaltungselektronik) (siehe auch Begründung zum 3. Entwurf Kapitel 5 und 6.1.1). Ziel aus städteplanerischen Gründen ist die Schließung dieses Defizites im Elektrowarenbereich, bei gleichzeitiger Inkaufnahme von Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebietes, da insgesamt mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes eine Kaufkraftgewinnung und damit eine Kaufkraftstärkung einhergeht.  Dies wird in der aktuellen Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Erfurt vom 30.11.2011 bestätigt, die einer Ansiedlung zustimmt und auch eine Attraktivitätssteigerung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrum sieht.</p>
3.	<p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b>  Eine Magnetwirkung durch den Elektrofachmarkt ist gemäß des Gutachtens der GMA (2006) zu erwarten und wird vom Förderverein ebenfalls so bewertet. Das Gutachten sieht jedoch auch bei einer Ansiedlung am Standort Stregda einen positiven Effekt für die Einkaufsinnenstadt, dazu wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.  Eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach ist Inhalt einer Studie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2006 (siehe auch Begründung zum 3. Entwurf Kapitel 6.1.1).  Ziel der Studie ist es, die möglicherweise auftretenden städtebaulichen und ökonomischen Auswirkungen der Ansiedlung zu prüfen. Bestandteil der Verträglichkeitsuntersuchung ist neben der Analyse des Standortes Mühlhäuser Chaussee, die Bewertung von zwei weiteren Alternativstandorten im Stadtgebiet. In den Vergleich wurden die Standorte Areal „Bahnhofsstraße“ (Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“) und „Einkaufszentrum PEP“ (Bebauungsplan 001 „Einkaufszentrum PEP Hötzelroda“) einbezogen.  Das Gutachten (GMA, 2006) kommt im Variantenvergleich zu dem Ergebnis, dass an allen drei Standorten grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel möglich ist, jedoch die Voraussetzungen für die Erschließung von zusätzlichem Kundenpotenzial (gemäß Gutachten über 130.000 zusätzliche Kunden pro Jahr), wegen der verkehrlichen Anbindung und der Erreichbarkeit der Kunden am Standort Mühlhäuser Chaussee besonders gut gegeben sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die besonderen Vorzüge des Standortes „Mühlhäuser Chaussee“ liegen in der Nahlage zur Autobahn (jetzt Stadtring) (Stichwort: Erschließung überörtlicher Kunden) und der relativen Lagebeziehung zur Kernstadt von Eisenach (S. 23 GMA, 2006).</li> <li>• Am Standort „Bahnhofsstraße“ sind als Vorteil die Agglomerationsvorteile durch eine Kontaktlage zur Einkaufsinnenstadt und zum Bahnhof hervorzuheben, andererseits ist hier aufgrund der begrenzten Grundfläche eine kostenintensive mehrgeschossige Bebauung notwendig und es können keine ebenerdigen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden (S. 23 GMA, 2012).</li> <li>• Der Standort „PEP Hötzelroda“ bietet dem Kundenverkehr in punkto Anfahrbarkeit und Stellplatzkapazität befriedigende bis gute Voraussetzungen, ist allerdings vergleichsweise weit vom Kernstadgebiet Eisenachs entfernt und verfügt nur über eine begrenzte Sichtbarkeit bzw. Werbewirksamkeit (S. 23 GMA, 2006).</li> </ul> <p>Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der Neuan siedlung des Elektrofachmarktes umfassend mit den verschiedenen Standortmöglichkeiten befasst. Im Rahmen ihrer Planungsho-</p>

heit und der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentrale Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.

Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes und des Lebensmittelmarktes soll ermöglicht werden, da gemäß einer Untersuchung von 2006 (GMA) damit sowohl eine Stärkung der Versorgungszentralität als auch eine Neukundenwerbung für Eisenach einhergeht. Zusätzlich wird mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ein im Rahmen des Gutachtens ermitteltes Defizit im Bereich der Braunen Ware, d.h. z.B. Radios, TV, Unterhaltungselektronik geschlossen.

Die geplanten Ansiedlungen von Einzelhandelsflächen im Bereich der Bahnhofsvorstadt bzw. am ehemaligen AWE- Gelände werden mit dem Ziel verfolgt, städtebauliche Missstände zu beseitigen, d.h. diese Flächen prioritär einer Nutzung zuzuführen, vor einem Bau auf der „Grünen Wiese“. Mit dem gleichen städtebaulichen Hintergrund wurde der Bebauungsplan Nr. 40 in Stregda ins Verfahren gebracht, da dort Gewerbebrachen und die Deponieflächen bestanden.

**[REDACTED]**  
Geschäftsstelle  
**[REDACTED]**  
99817 Eisenach

EINGEGANGEN im Amt #8  
28. NOV 2011  
LEBENSPLAN  
G.L.Z. 108/13

28.11.2011

1

Bebauungsplan Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des dritten Entwurfs zum Bebauungsplan

Wir geben hiermit folgende Einwendungen gegen den ausliegenden Entwurf zu Protokoll und fordern damit diesem Entwurf die Zustimmung zu verweigern:

1.  das Vorhaben steht im Widerspruch zu den im Landesentwicklungsprogramm vorgegebenen raumordnerischen Erfordernissen. Nach LEP, G 3.2.3 sollen Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage errichtet werden.
  - 1a  Nach G 3.2.3. des LEP ist ein Standort dann integriert, wenn er sich räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zuordnen lässt, indem er
    - 1b  in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (möglichst fußläufig erreichbar) liegt
    - 1c  über eine gute verkehrliche Anbindung verfügt (Straße, Fuß-, Radweg, häufige Bedienung durch den ÖPNV)
  - 1d  Im vorliegenden Fall wird keines der Erfordernisse erfüllt
  - 1e  sich räumlich in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einbindung in die vorhandene Einzelhandelsstruktur, Vorhandensein einer Funktionsbeziehung zwischen Zentrum und Standort)
- 1e  sich konzeptionell in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einzelhandelskonzept)

Im vorliegenden Fall kann nicht auf ein abgestimmtes und von der Stadt beschlossenes Einzelhandelskonzept zurückgegriffen werden!

Seite 21 von 38

2

2. Eine Bezugnahme des B-Planes auf den Landesentwicklungsplan entspricht in vollem Umfang den Forderungen des mit Wirkung vom 12. Juli 2011, 1. Entwurfs des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 "Kulturlandschaft im Wandel", das eine Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes bedeutet.

### Kapitel 2.6. Einzelhandelsgroßprojekte (S.36)

#### Leitvorstellung

Die Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten in Thüringen soll sich an der polyzentrischen Siedlungsstruktur des Landes orientieren, die gewachsenen Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten, nachhaltig stärken und zu einer insgesamt ausgewogenen und wettbewerbsgerechten Handelsstruktur beitragen.

#### Erfordernisse der Raumordnung:

- 2.6.1 Z: Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot).
  - 2.6.2 G: Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als Räumlicher Maßstab gelten insbesondere mittelzentrale Funktionsräume.
  - 2.6.3 Z: Die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte dürfen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsgesbot).
  - 2.6.4 Z: Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot).
- In der Begründung zu diesen Erfordernissen heißt es:
- "Im Interesse der Wahrung der historisch gewachsenen europäischen Stadt und eines ausgewogenen, gepflegten Siedlungssystems ist eine Steuerung der großen Einzelhandelsansiedlungen daher zwingend erforderlich, um nachteiligen raumordnerischen Auswirkungen zu begegnen."

Da, wie weiter formuliert wird, die Steuerung des Einzelhandels grundsätzlich durch die Bauleitplanung erfolgt, Einzelhandelsgroßprojekte aufgrund ihrer überörtlichen Auswirkungen zusätzlich durch die Raumordnung gesteuert wird, ist der Nachweis zu erbringen, inwieweit der Bebauungsplan Nr. 40 nicht gegen

das Konzentrationsgebot,

das Kongruenzgebot,

das Beeinträchtigungsgesetz und

das Integrationsgebot verstößt!

3. Die mit der Raumordnungsbehörde im Jahr 2001 erfolgte planerische Abstimmung ergab, dass der Anteil innenstadtrelevanter Sortimente auf 700 m<sup>2</sup> im Plangebiet begrenzt wird.

Weiterhin wird die Forderung gestellt, in den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen Einzelhandel auszuschießen.

Der vorliegende Planentwurf entspricht nicht dieser Anforderung. Die nunmehr vorgenommene wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Planung, einen Elektrofachmarkt, der ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben darstellt, ist mit seinen angebotenen Sortimenten in jedem Fall innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen!

4. Die Ansiedlung des Elektrofachmarktes an dem außerhalb der Kernstadt liegenden Standort wird das Stadtzentrum weder gestärkt noch verbessert, da bereits jetzt ein nicht unwesentlicher Teil der Verkaufsflächen nicht in der Innenstadt, sondern in den Randbereichen (auch mit zentrenrelevantem Sortiment) existiert.

Nach Einschätzung der IHK weist Eisenach bereits mit 3,7 m<sup>2</sup> die größte Verkaufsflächenzahl pro Einwohner aus. Diese Quadratmeterzahl pro Einwohner wird durch die geplante Ansiedlung außerhalb der Innenstadt wesentlich erweitert!

5. Die vorgelegte Planung entspricht nicht der mit der zuständigen Behörde des Landes abgestimmten Maßgabe zur Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente im vergangenen Planverfahren, 3.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zu genehmigen.

5.a

Vorliegende Gutachten zeigen die Unverträglichkeit der geplanten Ansiedlung und die Störung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eisenach auch im Hinblick auf rückläufige Bevölkerungszahlen und einer Überalterung

5.b

Es ist nicht statthaft auf den § 8 Abs.3 BauGB abzuheben, da der noch nicht beschlossene aber sich in der Auslegung befindene Flächennutzungsplan der vorliegenden Planung widerspricht!

Im vorliegenden Fall muss zwingend der § 8 Abs. 4 gelten (vorzeitiger B-Plan). Dieser bindet aber die Aufstellung solcher B-Pläne an sehr enge Voraussetzungen. Es müssen dringend die Gründe für die Planung vorliegen. Weiterhin darf der Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen und Entwicklungen nicht entgegenstehen!

Der Nachweis entgegen der oben angeführten Gründe die Planung zu betreiben, ist ausföhrlich und rechtlssicher zu föhren!

6. Es sind nachvollziehbar folgende fehlenden Faktoren zu erläutern und zu begründen:

- Standortwahl

- andere vorhandene Standortvarianten sind vergleichend darzustellen

7. Auszüge aus Fachliteratur die in der Abwägung bei Beibehalten der Planungsabsichten zu entkräften sind:

"Konferenz zur Schönheit und Lebensfähigkeit der Stadt" (März 2011)

Kapitel 7: Stadtrökonomie "Einzelhandel statt Ketten" von Wölff Doseking, Leiter des Stadtplanungsamtes in Freiburg im Breisgau

- Wichtig ist, dass kein Quadratmeter Flächenausweisung für zentrenrelevanten Einzelhandel auf der Grünen Wiese oder in Gewerbegebieten entstehen darf.
- Man muss wissen, dass jeder Arbeitsplatz, der durch Ausweisung neuer Flächen entsteht, an anderer Stelle verloren geht.

Die Stadt "der kurzen Wege" sollte Leitbild aller Städte sein bzw. werden. Die Philosophie, die damit verbunden ist, kann die Grüne Wiese bzw. der autogerechte Standort niemals leisten.

Handel gilt es nicht abzulehnen! Handel gilt es zu steuern!

**"Zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren" (Arbeitshilfe/Januar 2011)**  
Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

#### Kapitel 4.3. Empfehlungen

"Center in Randlage und abgesetzte Standorte meiden"

Besonders kritisch sind Center in Randlage, auch wenn sie über eine direkte Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich verfügen. Sie führen wegen ihrer Größe stets zu Ungleichgewichten in der Struktur der Geschäftslagen. Völlig risikobehaftet für die Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches und deshalb nicht mehr zu realisieren sind abgesetzt vom Hauptgeschäftsbereich liegende Einkaufszentren, da sie bekanntlich zu Umsatzrückgängen und damit zu starken funktionalen Störungen in den Hauptgeschäftsbereichen führen.

"Weißbuch" des Bundesbaueministers Ramsauer!

#### 2. Zur Situation und zu den Perspektiven der Innenstädte

##### Schlussfolgerungen:

Zentrale Aufgabe für eine integrierte Stadtentwicklungspolitik ist es, ein ökonomisch tragfähiges und vielfältiges Einzelhandelsangebot für die Innenstadt zu sichern und - womöglich - zu stärken. Dies ist durch eine entsprechende Landesentwicklungsplanung zu fördern und zu unterstützen.

##### Potenzielle Maßnahmen:

Die in mehreren Ländern getroffenen Regelungen sind richtungweisend:

Städte, die zu Lasten ihrer Zentren und ihrer Nachbargemeinden Flächen auf der Grünen Wiese ausweisen, sollten von der auf die Innenentwicklung ausgerichteten Städtebauförderung ausgeschlossen werden.

Das Kapitel "Marktplatz Innenstadt" erörtert umfanglich, weshalb der im B-Plan ermöglichten Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes am geplanten Standort nicht zu entsprechen ist.

[REDACTED]

Eisenach, den 28.11.2011

[REDACTED]

(Vorstandsprecher(in))

[REDACTED]

(Verstandsprecher)



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
1.	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Es besteht gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung (Z 3.2.1), wonach die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsprojekten in Orten höherer Stufe zulässig ist. Die Planungsregion Südwestthüringen verfügt über kein ausgeprägtes Oberzentrum. Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Eisenach und Suhl/ Zella-Mehlis als „Mittelpunkt mit Teilfunktion eines Oberzentrums“ bestimmt, sodass Eisenach die zentrale Bedeutung für die Ansiedlung von Einzelhandelsprojekte aufweist.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich in den folgenden Punkten auf Grundsätze des LEP. Grundsätze der Raumordnung (G) enthalten Vorgaben für nachfolgende Ermessens- oder Abwägungsentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. (siehe LEP 2004 Präambel). Grundsätze sind Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG)</p> <p>Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit den im LEP aufgeführten Grundsätzen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.</p> <p>Im Folgenden wird auf die einzelnen Punkte eingegangen:</p>
1a	<p><b>Erfordernis wird erfüllt</b></p> <p>Städtebaulich integriert ist gemäß LEP ein Standort, wenn er sich räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt zuordnet, dies kann neben dem Stadtzentrum und einem Nebenzentrum auch ein Ortsteilzentrum sein, wie es in diesem Fall Stregda mit den Märkten OBI und LIDL an dem Standort ist.</p>
1b	<p><b>Erfordernis wird erfüllt</b></p> <p>Der Elektrofachmarkt ist wie auch der Baumarkt aufgrund großvolumiger Artikel wie z.B. Elektrogeräte (Kühlschränke, Fernseher, Waschmaschinen) autokundenorientiert. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist zudem aus Stregda und Eisenach Nord gegeben.</p>
1c	<p><b>Erfordernis wird erfüllt</b></p> <p>Die Kriterien der verkehrlich Anbindung werden in Bezug auf die Straße durch die angrenzende Landesstraße L1016, die ehemalige BAB AA (jetzt Bundesstraße) und die L1021 erfüllt. Gleiches gilt für den ÖPNV, da am Standort an der Mühlhäuser Chaussee eine gut frequentierte Haltestelle und damit ein Anschluss an den ÖPNV besteht.</p>
1d	<p><b>Erfordernis wird erfüllt</b></p> <p>Mit der Einordnung des Elektrofachmarktes zwischen dem Lebensmitteldiscounter und dem Baumarkt ist die räumliche Integration in die örtliche Einzelhandelsstruktur am Standort gegeben. Städtebaulich integriert ist gemäß LEP ein Standort, wenn er sich räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt zuordnet, dies kann neben dem Stadtzentrum und einem Nebenzentrum auch ein Ortsteilzentrum sein, wie es in diesem Fall Stregda mit den Märkten OBI und LIDL an dem Standort ist. Eine Funktionsbeziehung zwischen Standort und Zentrum besteht, dass diese in vorliegenden Fall nicht als „kurze Verbindung“</p>

	<p>zu bewerten ist, wird seitens der Stadt Eisenach in Kauf genommen.</p>
1e	<p><b>Erfordernis wird erfüllt</b></p> <p>Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes Einzelhandelskonzept wird für das Planungsvorhaben für nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Das Gutachten (GMA, 2006) analysiert speziell die Elektrowarenortimente, die zwar auch in einem Einzelhandelskonzept betrachtet werden würden, im vorgenannten Gutachten jedoch mit einem besonderen Augenmerk, so dass dies als ausreichend bewertet wird. Das Gutachten dient dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung für die Standortfestlegung in dessen Entscheidung für den Standort in Stregda. Die konzeptionelle Integration in die örtliche Einzelhandelsstruktur wird als gegeben angesehen.</p> <p>Die Stadt Eisenach plant die Erstellung eines Zentrenkonzeptes als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei zukünftigen Bauleitplanungsverfahren im Stadtgebiet zu berücksichtigen ist, soweit Belange der Einzelhandelsentwicklung betroffen sind.</p>
2.	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Das Landesentwicklungsprogramm 2025 lag in einem ersten Entwurf vor. Es entfaltet keine Rechtswirkung, somit werden die Punkte nicht in die Abwägung eingestellt.</p>
3.	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>Der landesplanerischen Beurteilung von 2001 kann wegen der Beschlusslage vom 24.06.2011 bei der Abwägungsentscheidung nicht mehr gefolgt werden; es ist der ausdrückliche Wille der Stadt Eisenach, in Ausübung ihrer Planungshoheit am Standort 3.000 m² zusätzlicher innenstadtrelevanter Verkaufsfäche zu entwickeln.</p> <p>Der Forderung des Landesverwaltungsamtes vom 15.08.2011, in dem als Gewerbegebiet festgesetzten Teilfläche Einzelhandel auszuschließen, wurde mit dem vorliegenden Entwurf entsprochen.</p>

<p><b>4. Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b></p> <p>Es wird die Einschätzung, dass durch die Ansiedlung des Elektrofachmarktes außerhalb der Kernstadt das Stadtzentrum weder gestärkt noch verbessert wird, zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich positiver Auswirkungen durch die Magnetwirkung des Elektrofachmarktes, von der auch die Innenstadt profitieren wird, wird auf die Aussagen des Gutachtens GMA (2006) und die Begründung zum 3. Entwurf Kapitel 5 und 6.1.1) verwiesen. Die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte werden durch die Ansiedlung innerhalb des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Aus raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten werden keine Beeinträchtigungen durch Verödungen und Leerstände im Innenstadtbereich erwartet. Es wird auf die Ausführungen des GMA Gutachtens 2006 verwiesen. Die Ansiedlung von Media Markt resultiert in hohen Umsatzverteilungsquoten gegenüber dem bestehenden Einzelhandel.</p> <p>Gemäß dem Gutachten ist ein Abschmelzen von Betrieben zu erwarten, jedoch ist aufgrund der geringen Verkaufsfächenpräsenz des Elektrohandels nicht von gravierenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Der Verkaufsfächenanteil dieser Branche am gesamten Einzelhandel der Einkaufsinnenstadt beträgt hier nur ca. 3 %.</p> <p>Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort Media Markt in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird. Dies wird in der aktuellen Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Erfurt vom 30.11.2011 bestätigt, die einer Ansiedlung zustimmt und auch eine Attraktivitätssteigerung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrum sieht.</p> <p>Mit der Ansiedlung von 3.000 m<sup>2</sup> erhöht sich der Wert für Eisenach lediglich um 0,07 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche/ Einwohner.</p>	<p><b>5.a Verweis auf den Entwurf</b></p> <p>Die Aussagen sind nicht ganz verständlich, da der erste Absatz unvollständig ist.</p> <p>Der landesplanerischen Beurteilung von 2001 kann wegen der Beschlusslage vom 24.06.2011 bei der Abwägungsentscheidung nicht mehr gefolgt werden: es ist der ausdrückliche Wille der Stadt Eisenach, in Ausübung ihrer Planungshoheit am Standort 3.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfäche zu entwickeln.</p> <p>Es wird angegeben, dass „vorliegende Gutachten“ die Unverträglichkeit der geplanten Ansiedlung und die Störung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eisenach nachweisen würden. Es werden jedoch nicht diese Gutachten benannt oder Abschnitte zitiert, bzw. sind keine diesbezüglichen Gutachten bislang in das Verfahren eingebracht worden, sodass eine Äußerung dazu nicht möglich ist.</p> <p>Es kann an dieser Stelle nur auf das Gutachten von GMA von 2006 verwiesen werden, das zu dem Ergebnis kommt, dass eine Verträglichkeit am Standort Stregda gegeben ist. Dazu wird auf die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans zum vorliegenden 3. Entwurf im Kapitel 5 und 6.1.1 verwiesen.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>5.b Berücksichtigung</b></p> <p>Die gemäß § 8 Abs. 4 notwendigen Voraussetzungen zur Erstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind im vorliegenden Fall erfüllt.</p> <p>In Bezug auf die Erfordernis dringender Gründe muss das Planungsverfahren in der Gesamtheit seit dem Aufstellungsbeschluss am 07.11.2001 gesehen werden. Zu dem Zeitpunkt bestand ein städtebaulicher Missstand durch die ehemalige Deponienutzung und die Gewerbebrachen in der Ortsrandlage. Zudem bestand die Dringlichkeit und Notwendigkeit, die zu dem Zeitpunkt unsanitierte Deponie zu untersuchen und einer Nachnutzung im Sinne eines Flächenrecyclings zuzuführen. Hier wird insbesondere auf die städtebauliche Analyse für den Zeitpunkt 2001 in Kapitel 4 der Begründung verwiesen, aber auch auf die städtebauliche Analyse 2011.</p> <p>Zudem wird gemäß des Gutachtens der GMA 2006 mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes, das im Rahmen des Gutachtens ermittelte Defizit im Bereich der braunen Waren geschlossen.</p> <p>Der Bebauungsplan darf als zweite Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 4 nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen. Diese Voraussetzung wird durch den Aufstellungsbeschluss 07.11.2001 sowie die nachfolgenden Offenlagebeschlüsse erfüllt, die den städtischen Willen über einen Zeitraum von über 10 Jahren wiedergibt. Aktuell wurde der städtische Wille durch den Beschluss zur Erstellung (24.06.2011) und Offenlage des vorliegenden Entwurfs mit der Aufnahme eines Elektrofachmarktes in die Festsetzungen bekräftigt.</p> <p>In die Begründung werden diese Voraussetzungen übernommen.</p>	<p><b>6. Verweis auf 3. Entwurf</b></p> <p>In Bezug auf die Standortwahl und die Prüfung vorhandener Standortvarianten wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kapitel 8 verwiesen. Auf eine ausführliche Darstellung wurde verzichtet. Den Ansiedlungsbestrebungen eines Bau- und Heimwerkermarktes liegt eine Standortsuche auf der Basis der verkehrlichen Erschließung zugrunde.</p> <p>Eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach war Inhalt einer Studie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) aus dem Jahr 2006, deren Beauftragung durch den Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen wurde.</p> <p>Ziel der Studie ist es, die möglicherweise auftretenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung zu prüfen. Bestandteil der Verträglichkeitsuntersuchung ist neben der Analyse des Standortes Mülh Häuser Chaussee - die Bewertung von zwei weiteren Alternativstandorten im Stadtgebiet. In den Vergleich wurden die Standorte Areal „Bahnhofsstraße“ (Bebauungsplan Nr. 5 „Bahnhofsstadt“) und „Einkaufszentrum PEP“ (Bebauungsplan 001 „Einkaufszentrum PEP Hötzelroda“) einbezogen.</p> <p>Das Gutachten kommt im Variantenvergleich zu dem Ergebnis, dass an allen drei Standorten grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel möglich ist, jedoch die Voraussetzung für die Erschließung von zusätzlichem Kundenpotenzial (gemäß Gutachten über 130.000 zusätzliche Kunden pro Jahr), eine verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit der Kunden für den Standort Mülh Häuser Chaussee am besten geeignet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die besonderen Vorteile des Standortes „Mülh Häuser Chaussee“ liegen in der Nähe zur Autobahn (jetzt Stadtring) (Stichwort: Erschließung überörtlicher Kunden) und der relativen Lagebeziehung zur Kernstadt von Eisenach (S. 23 GMA, 2006).</li> <li>Am Standort „Bahnhofsstraße“ sind als Vorteil die Agglomerationsvorteile durch eine Komatlage zur Einkaufsinnenstadt und zum Bahnhof hervorzuheben, andererseits ist hier aufgrund der begrenzten Grundfläche eine kostenintensive mehrgeschossige Bebauung notwendig und es können keine ebenerdigen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden (S. 23 GMA, 2006).</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Standort „PEP Hötzelroda“ bietet dem Kundenverkehr in punkto Anfahrbarkeit und Stellplatzkapazität befriedigende bis gute Voraussetzungen, ist allerdings vergleichsweise weit vom Kernstadgebiet Eisenachs entfernt und verfügt nur über eine begrenzte Sichtbarkeit bzw. Werbewirksamkeit (S. 23 GMA, 2006).</li> </ul> <p>Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes und des Lebensmittelmarktes soll ermöglicht werden, da gemäß einer Untersuchung von 2006 (GMA) damit sowohl eine Stärkung der Versorgungszentralität als auch eine Neukundenwerbung für Eisenach einhergeht. Zusätzlich wird mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ein im Rahmen des Gutachtens ermitteltes Defizit im Bereich der Braunen Ware, d.h. z. B. Radios, TV, Unterhaltungselektronik geschlossen.</p>	<p>7. <b>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung</b></p> <p>Bei den Auszügen aus der Fachliteratur handelt es sich um Zitate allgemeiner Bedeutung, die nicht in Bezug auf das konkrete Planungsvorhaben und die örtlichen Gegebenheiten der Stadt Eisenach gesetzt wurden, so dass diese nur zur Kenntnis genommen werden können. Es wird z. B. beim Weißbuch des Bundesbauministeriums auf ein gesamtes Kapitel verwiesen, weshalb die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort Stregda abzulehnen sei, ohne Einzelargumente zu benennen. Eine fachliche Diskussion ist somit nicht möglich.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



J

An das  
Amt für Stadterneuerung  
MöbL 2.2  
09/17 Eisenach

**Behaltungsplan Nr. 40 SD "Ikon- und Holzwerkmark" Sreyda**

Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des dritten Entwurfs zum Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der im Sommer dieses Jahres vom Stadtrat beauftragte dritte Entwurf dieses B-Planes sieht im Gegensatz zum vorhergehenden zweiten Entwurf die Möglichkeit zur Anstellung eines 3000 qm großen Elektronikmarktes vor – auf einem Grundstück, das vorher von „Media-Saturn“ gekauft worden war. Das Unternehmen hatte in den vergangenen Jahren in den Ausbisschen nachdrücklich dafür geworben, auf seinem Grundstück einen „Media-Markt“ bauen zu dürfen. Der Ständfälligkeit der Stadtbegrüner war es zu verlocken, dass ihr das bislang verwehrt werden war.

Der Stadtrat und die Verwaltung verfolgen das Ziel, die Innenstadt zu stärken und die „Märkte auf der grünen Wiese“ einzudämmen. Der ausgelegte dritte B-Plan-Entwurf zielt nun auf das Gegenteil.

Ein „Media-Markt“ bei Sreyda wird die Eisenacher Innenstadt schwächen, Elektronikrisiko bilden bei Marktmachern die einzige namenswerte Sparte aus dem innerstadtrelevanten Sortiment, die im Zentrum von Eisenach unterrepräsentiert ist. Ein Elektronikfachhandel in der Innenstadt konnte also erfolgreich Fuß fassen, ohne den Geschäften im Zentrum Konkurrenz zu machen. Mit der Anstellung des Marktführers „Media-Saturn“ an der Peripherie würde einem großen Elektronikfachhandel, wie er für das Projekt „Jor zur Stadt“ in der Stadtmittre vorgesehen war, keine Entwicklungsmöglichkeit gegeben.

Die in der Begründung für den Entwurf aus einem Gutachten zitierte „Gewinnung von Kunden“ für die Eisenacher Innenstadt scheint mir für einen städtebaulich eingegrenzten Elektronikmarkt mit anzureichend Parkplätzen in der Innenstadt plausibler als für eine „Big Box“ bei Sreyda.

5.

Mit der neuen Dreiecksfläche im Gewerbegebiet Sreyda, die von Lebensmitteln über das sehr weit gefasste Spektrum von Obst nun bis zur gewaltigen Auswahl des Media-Marktes reichen soll, entsteht ein umfassendes Gegenangebot zur Innenstadt, das kaum Kunden motivieren wird die Altstadt zu besuchen. Das PEP bei Hölzelsroda bedeutet schon Schwächung genug für den Stadtkern.

6.

Der geplante Standort im Gewerbegebiet Sreyda ist fußläufig gar nicht, mit dem Fahrrad nur schwer zu erreichen.

7.

Da der „Media-Markt“ im Gewerbegebiet keinerlei gestalterische Auflagen bekommt, ist mit einer mauerartigen Verkaufshalle (trübe Halle) zu rechnen. Unsere Stadt umbezirkte sind geschätzte so schwach, dass dieser Missstand nicht weiter manifestiert werden darf.

8.

Ein Elektronik-Fachmarkt in der Stadtmittre würde gleichfalls Gewerbesteuer bezahlen, so dass die Einnahmestelle kein Kriterium für die Bezeichnung des B-Planes sein darf. Stattdessen sollte man sich die langfristigen Kosten einer kurzzeitigen Stadtplatzung vor Augen führen.

9.

Es geht nicht einen großen Elektronikmarkt zu verhindern, sondern einen für Eisenach klagen Ständer dafür zu definieren. Der vorgeschlagene Bauplatz bei Sreyda widerspricht allen Erkenntnissen und Forderungen der Städtebaulichen Fachverbände. Die Folgen dieses dritten Entwurfs sind mit dem Willen zu einer nachhaltigen, wirtschaftlichen Stadtplatzung für Eisenach nicht vereinbar. Dem ausbleibenden Entwurf sollte nicht zugestimmt werden.

Eisenach, den 14.11.2011



<b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b>	
<b>J.</b>	
1.	<p><b>Kenntnisnahme,</b> Die Ausführungen zum Grundstückskauf und den Ansiedlungsbestrebungen wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p><b>Kenntnisnahme; Verweis auf 3. Entwurf</b> Der Stadtrat hat mit dem Beschluss vom 24.06.2011 festgelegt, dass eine Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am Standort gewollt ist. Damit ist es mehrheitlicher Wille, den Standort in Stregda entsprechend zu entwickeln. Der Geltungsbereich ist keine Neuauweisung auf der „Grünen Wiese“, sondern wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, erfolgt hier im Wesentlichen ein Flächenrecycling. Der Elektrofachmarkt wird im Bereich der ehemaligen Deponiefläche eingeordnet.</p> <p>Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2001 (siehe Kapitel 4 der Begründung zum 3. Entwurf) waren im gesamten Geltungsbereich relativ wenige bauliche Anlagen vorhanden. Sie beschränkten sich auf die leer stehenden, eingeschossigen, barackenartigen Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels „Lagerland“ im nördlichen Bereich, ein leer stehendes Werkstatgebäude an der jetzigen L1016, eine Gartenlaube an der Straße „Am Alten See“ sowie die Garagenanlage im südlichen Bereich. Auf einem Großteil der Flächen war eine Mischung aus ruhmloser Bausubstanz, Schutz- und Abfallbereichen zu finden.</p> <p>Das Planungsgebiet sollte in seiner Nutzung als Abrundung der Ortslage Stregda dienen und gleichzeitig Kettenglied zwischen der Wohnbebauung südlich der Bundesautobahn BAB A 4 und der anschließenden Wohnbebauung nördlich des Plangebietes sein.</p> <p>Das Bebauungsgebiet stellt durch seine Nähe zu der Kernstadt Eisenach und seine gute Verkehrsanbindung einen attraktiven Handels- und Gewerbestandort dar. Mit der notwendigen Neuordnung der Flächen werden nachfolgende Ziele umgesetzt, die in Kapitel 1.1. 4 und 5 der Begründung zu entnehmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung</li> <li>• Gefahrenabwehr gemäß § 4 BBodSchG durch Sicherungsmaßnahmen zur langfristigen Verhinderung einer Ausbreitung von Schadstoffen im Bereich der bestehenden Deponie und Flächenrecycling (bereits erfolgt)</li> <li>• Sparsamer und schonender Umgang mit Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen (Gewerbebrache, Deponie) gemäß § 1a BauGB (bereits erfolgt)</li> <li>• Eine Neugestaltung des Plangebietes gemäß Erschließungsvertrag erfolgt)</li> <li>• Die Neugestaltung des Plangebietes erfordert eine Überarbeitung der Verkehrsanbindungsmöglichkeiten. Der vorhandene Kurvenradius der Straße „Am Stadtweg“ soll entsprechend erweitert werden (bereits erfolgt).</li> <li>• Verbesserung der Attraktivität und des Imagewertes des Gebietes durch ein qualitativ volles städtebauliches Konzept und Nutzung der vorhandenen Verkehrsanbindung für die Stärkung der zentralörtlichen Aufgabenerfüllung</li> </ul> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes bietet sich aufgrund der Großflächigkeit (3.000 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfäche aus städtebaulicher Sicht nur die direkte Nähe zum Bau- und Heimwerkermarkt und dem Lebensmittelmarkt an. Mit einer dortigen Anordnung wird der durch Altlagerungen vorbeistete Bereich beansprucht und mit einer Versiegelung durch eine Bebauung der Schutz vor Auswaschungen von Schadstoffen erhöht und den Anforderungen des Ressour-</p>

entschützes gemäß § 1a BauGB entsprechen.	
3.	<p><b>Kenntnisnahme</b> Wenn eine Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in der Innenstadt Fuß fassen könnte, ohne Geschäften im Zentrum Konkurrenz zu machen, wird schlussfolgernd auch keine Beeinträchtigung bei einer Ansiedlung in Stregda zu erwarten sein. Damit decken sich die Ansätze der Begründung zum Bebauungsplan und der Stellungnahme. Im Bebauungsplan am Tor zur Stadt wird die Elektrobranche nicht ausgeschlossen. Dass mit der Ausweisung eines Elektrofachmarktes in dieser Größe in Stregda eine weitere Ansiedlung in der Innenstadt erschwert wird, wird mit Hinweis auf die Beschlusslage des Stadtrates in Abwägung aller Belange in Kauf genommen.</p>
4.	<p><b>Kenntnisnahmen, Verweis auf 3. Entwurf</b> Der Umfang der Gewinnung von Neukunden für die Eisenacher Innenstadt wäre bei einer Ansiedlung in der Innenstadt womöglich höher, jedoch auch bei einer Ansiedlung in Stregda werden gemäß des Gutachten der GMA (2006) entsprechende Zuwächse zu erwarten sein (siehe auch Begründung zum 3. Entwurf Kapitel 5 und 6.1.1).</p> <p>Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten (GMA ) davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort Media Markt in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird. Es wird nicht bestritten, dass bei einem Elektrofachmarkt in der Innenstadt der Anteil der Kunden größer sein würde, die die Einkaufsinnenstadt zusätzlich besuchen.</p> <p>In der aktuellen Stellungnahme der IHK Erfurt vom 30.11.2011 stimmt die IHK einer Ansiedlung zu und sieht auch eine Attraktivitätserhöhung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrums.</p>
5.	<p><b>Kenntnisnahmen</b> Die Diversität im Gewerbegebiet Stregda kann kein umfassendes Gegenangebot zur Innenstadt bieten, da hier wesentliche Sortimente wie z.B. Bekleidung, Schmuck und Bücher fehlen. Zudem bestehen im Planungsgebiet bis auf die Bäcker im Heimwerkermarkt und im Nahversorger keine Angebote von Speisewirtschaften (Café, Restaurant). Gerade dies bedeutet, dass Verbraucher, die ihren Einkauf mit einem Stadtbummel verbinden wollen, nicht ausschließlich die Verkaufsangebote in Hätzelsroda und Stregda aufsuchen werden.</p>
6.	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der geplante Standort ist mit einer Bushaltestelle direkt am Rand des Geltungsbereiches an der Mühlhäuser Chaussee an den ÖPNV angeschlossen. Die fußläufige Erreichbarkeit bzw. die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist aus Stregda entlang der Mühlhäuser Chaussee sowie aus Eisenach- Nord durch die Unterführung unter der B 19 möglich.</p>
7.	<p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b> Gestalterisch ist der Rahmen so gefasst, dass eine Einpassung in baulicher Höhe und Dachausbildung sowie bei Werbeanlagen eine Einpassung in die bestehende Bebauung (OBl, LIDL) gewährleistet werden können (siehe Kapitel 6.1.2 und 6.1.3).</p>

8.	<p><b>Kennzeichnung</b>  Die Gewerbesteuer als Einnahmequelle ist kein Ansiedlungskriterium für den Standort in Stregda, da wie beschrieben auch bei einer Ansiedlung in der Verkaufsstadt diese Steuer anfallen würde.</p>
9.	<p><b>Kennzeichnung, Verweis auf 3. Entwurf</b>  Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Elektrofachmarktes umfassend mit mehreren Standortmöglichkeiten auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.</p> <p>Die Standortwahl wird als umfänglich untersucht bewertet, sodass die Auffassung eines „unklugen“ Standortes nicht geteilt wird. Gerade in Bezug auf die Argumente einer Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache und einer dauerhaften Gefahrenabwehr gemäß § 4 BBodSchG durch Sicherungsmaßnahmen zur langfristigen Verhinderung einer Ausbreitung von Schadstoffen im Bereich der bestehenden Deponie und Flächenrecycling ist die Standortnutzung positiv zu bewerten (siehe auch Begründung zum 3. Entwurf Kapitel 4 und 5).</p>

Stadtverwaltung Eisenach Quartiersmanager	25. NOV. 2011	Walter in b. A.
PE-Nr.		

17.11.2011

K

EINGEGABEN	28. NOV. 2011	953
Utzsch L.		

Stadtverwaltung Eisenach  
Markt 2

99817 Eisenach

**Stellungnahme des Ortsrates Hötzeisroda zum Bebauungsplan Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda gibt es bereits einen Abwägungsbeschluss vom 24.06.2005, wonach keine weiteren Verkaufsflächen in diesem Bereich geschaffen werden sollen.

Folgerichtig finden sich heute sowohl am OBI-Standort als auch im gegenüberliegenden Gewerbegebiet Stregda Verkaufsflächen vorrangig aus dem nicht-zentrenrelevanten Baumarktbereich. Die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche beläuft sich auf ca. 12.800 m<sup>2</sup>.

Davon, dass der Standort flächenmäßig begrenzt und der Ausbau zentrenrelevanter Sortimente verhindert wird, ist auch der Handel in der gesamten Stadt Eisenach ausgegangen. Wie aus verschiedenen Schreiben, die dem Rat der Stadt von der Verwaltung zur Kenntnis gebracht wurden hervorgeht, rechnete der Handel damit, dass „in diesem Außenbereich an einem nicht integrierten Standort“ (Medimax, 28.09.2011) keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente ermöglicht würden (PfmMarkt, 10.10.2011). Von Planungssicherheit bzw. Zuverlässigkeit kann bei der nun geplanten Planänderung weder für den ansässigen und zum Teil erweiterungswilligen Einzelhandel noch für bereits getätigte Investitionen die Rede sein.

Bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 SD war der Stadt Eisenach die Gefahr eines zusätzlichen dezentralen Einzelhandelsstandortes bewusst. Nun soll am Standort „Mühlhäuser Chaussee“ ein zusätzlicher, dezentraler Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen, welcher nicht nur die Zergliederung der Eisenacher Einzelhandelsstrukturen beschleunigt, sondern auch den Wettbewerbsdruck auf die Innenstadt und andere Einzelhandelsstandorte deutlich verschärft. Dies bedeutet, mit einem weiteren dezentralen Standort wird eine Schwächung des Innenstadtbereichs in Kauf genommen. Dies ist auch aus regionalplanerischer Sicht höchst bedenklich, so wurde bisher jedenfalls die Meinung des Landesverwaltungsamtes weitergegeben.

Die geringe räumliche Distanz zum Marktkauf-Standort Mühlhäuser Straße birgt zudem die Gefahr eines sukzessiven, funktionalen Zusammenwachsens beider Standorte in den Folgejahren, da auch in den kommenden Jahren mit weiterem, hohem Anliegedruck zu rechnen ist. Das Gesamtareal könnte zu einem dominierenden Einzelhandelsstandort der Stadt Eisenach werden. Dies bedeutet, die Realisierung des Planvorhabens am Standort „Mühlhäuser Chaussee“ entspricht keiner Einbindung in bestehende Standortsstrukturen, sondern verschiebt diese in stadttebaulich inkonstanter Weise.

-2-

5

Die Gefahr bzw. Absicht einen neuen Versorgungsschwerpunkt entstehen zu lassen erschließt sich des Weiteren vor der veränderten Verkehrssituation nicht. Denn mit der nördlichen Verlagerung der BAB4 hat sich die überregionale Erreichbarkeit des Standortes grundlegend verschlechtert. Die nächstgelegene Anschlussstelle ist Eisenach-West in ca. 5,5 km Entfernung, zu erreichen über die als Stadtstraße herabgestufte „alle“ BAB4. In östlicher Richtung ist über die Verbindungsstraße K2a, am Einkaufszentrum PEP vorbei, die neue Anschlussstelle Eisenach-Ost in ca. 8 km erreichbar.

Diese für das Einkaufszentrum PEP Hötzeisroda vorteilhafte, von der Stadt und der Regionalplanung gewollte Verkehrsführung dient der Standortisierung dieses Einzelhandelsunternehmens, das u.a. eine wesentliche Funktion als Nahversorgungszentrum wahrnimmt. Eine Schwächung auch dieses Einzelhandelsstandortes gilt es auf jeden Fall zu vermeiden.

6

Wir verbleiben bei unserem Standpunkt, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen einen namhaften Fachmarkt für Unterhaltungselektronik in Eisenach anzusiedeln, jedoch nicht um den Preis der Schwächung der Innenstadt oder bereits vorhandener Einzelhandelsstandorte.

Schon gar nicht kann akzeptiert werden, dass die Zustimmung des Landesverwaltungsamtes dadurch „erkauft“ wird, für die Zukunft keinerlei Entwicklung des Einzelhandels in der gesamten Stadt mehr zuzulassen.

Wir fordern den Stadtrat auf, den Bebauungsplan Nr. 40 SD in der vorliegenden Form nicht weiter zu verfolgen.

Der Rat sollte den Oberbürgermeister beauftragen, alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen namhaften Fachmarkt für Unterhaltungselektronik in vorhandenen Einzelhandelsstrukturen einzugliedern.

2

-2-

Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
K.	
1.	<p><b>Kenntnisnahme</b>  In der Stadtratssitzung vom 24.06.2011 wurde der Beschluss 0199/2005 über die Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „SD Bau- und Heimwerkermarkt“ aufgehoben. Zusätzlich wurde in der gleichen Sitzung der Beschluss gefasst, dass ein neuer Entwurf (3. Entwurf) zu erarbeiten ist, der neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (zwischen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> vorsieht.  Der Beschluss gibt den mehrheitlichen Willen des Stadtrats wider, die Planungsansätze in veränderter Form, d.h. gemäß dem vorliegenden 3. Entwurf, fortzuführen.</p>
2.	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Wegen der unter Punkt 1 vorgenannten aktuellen Beschlusslage des Stadtrates können vorläufige Planungsstände und Entwicklungsabsichten in der Planung nicht weiter berücksichtigt werden. Die Stadt Eisenach handelt hier im Rahmen ihrer gemeindlichen Planungshoheit. Auf die unternehmerischen Interessen von Mitbewerbern kann im Rahmen der Bauleitplanung nur begrenzt eingegangen werden.</p>
3.	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Es wird auf die Ausführungen des GMA Gutachtens 2006 verwiesen. Die Ansiedlung von Media Markt resultiert in hohen Umsatzverteilungsquoten gegenüber dem bestehenden Einzelhandel. Sie liegen über alle Warengruppen des Elektrofachhandels hinweg bei über 30 %. Wesentlich von Umsatzverteilungen betroffen sind die beiden Systemwettbewerbler. Dies wird seitens der Stadt in Kauf genommen.  Gemäß dem Gutachten ist ein Abschmelzen von Betrieben zu erwarten, jedoch ist aufgrund der geringen Verkaufsfächenpräsenz des Elektrohandels nicht von gravierenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Der Verkaufsflächenanteil dieser Branche am gesamten Einzelhandel der Einkaufsinnenstadt beträgt hier nur ca. 3 %.  In der aktuellen Stellungnahme der IHK Erfurt vom 30.11.2011 stimmt die IHK einer Ansiedlung zu und sieht auch eine Attraktivitätserhöhung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrums.</p>
4.	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Ein Zusammenwachsen der Standorte ist aufgrund der Verkehrsachsen in dem Bereich nicht möglich. Neben der im vorliegenden Entwurf enthaltenen Zielstellung bestehen keine weiteren Planungsabsichten für den Einzelhandel.  Mit der Einordnung des Elektrofachmarktes zwischen dem Lebensmittelcounter und dem Baumarkt ist die räumliche Integration in die örtliche Einzelhandelsstruktur am Standort gegeben. Eine Funktionsbeziehung zwischen Standort und Zentrum besteht, dass diese in vorliegenden Fall nicht als „kurze Verbindung“ zu bewerten ist, wird seitens der Stadt Eisenach in Kauf genommen.</p>
5.	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Die Angaben zu den Autobahnanschlüssen sind großzügig aufgerundet, so beträgt der Abstand zur BAB Anschlussstelle Eisenach West ca. 4,9 km und nicht ca. 5,5 km und der Abstand zur Anschlussstelle Eisenach Ost beträgt ca. 7,2 km und nicht ca. 8 km.</p>

	<p>Eine Schwächung des Standortes PEP ist mit der Realisierung eines Media Marktes am Standort Stregda nicht zu erwarten, da keine sortimentgleichen Märkte dort bestehen.</p>
6.	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Die Auffassung, dass alle Anstrengungen unternommen werden müssen, einen namenhaltigen Fachmarkt für Unterhaltungselektronik in Eisenach anzusiedeln, wird geteilt. Nicht geteilt wird die Einschätzung, dass mit einer Ansiedlung am Standort im OT Stregda eine Schwächung der Innenstadt oder bereits vorhandener Einzelhandelsstandorte verbunden ist. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Punkt 3 verwiesen.</p>



Stadtvorwaltung Eisenach  
 Eing. 05. DEZ. 2011  
 FE-Nr. [redacted]

1.12.2011 BEGANGEN  
 05. DEZ. 2011  
 FE-Nr. [redacted]

Stadtvorwaltung Eisenach  
 Frührentierung

L

Der Stadtrat von Eisenach hat dem Drängen der Firma Media-Saturn-Markt nachgegeben, sich in Stregda anzusiedeln. Es gibt zahlreiche Einwände gegen diese Ansiedlung. Das schlagkräftigste Argument gegen die Niederlassung sind die Korruptionen innerhalb dieser Firma, die kürzlich bekannt geworden sind. Hoffentlich ist es unserer Stadt noch möglich, ihre Zusage zu widerrufen.

[redacted]

EING. 05. DEZ. 2011  
 07. DEZ. 2011  
 64.03 | 2032

[redacted]

Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
L	[redacted]
1.	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>In der Stadtratssitzung vom 24.06.2011 wurde der Beschluss gefasst, dass ein neuer Entwurf (3. Entwurf) zu erarbeiten ist, der neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (zwei-schen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfäche von 3.000 m<sup>2</sup> vorsieht.</p> <p>Der Beschluss gibt den mehrheitlichen Willen des Stadtrats wider, die Planungsansätze in veränderter Form, d.h. gemäß dem vorliegenden 3. Entwurf, fortzuführen.</p> <p>Die Korruptionsverdächtigungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>



1.a.B

Eisenach litt schon immer unter dem Problem, dass sich außerhalb der Innenstadt großflächige Handelseinrichtungen (PEP, Karusselle, Marktkauf etc.) etablierten und so eine starke Schwächung der Innenstadt zur Folge hatten. In den letzten Jahren ist es den Entscheidungsträgern der Stadt Eisenach gelungen, die Innenstadt durch diverse Maßnahmen wieder zu stärken und attraktiv zu machen. Ausdruck hiervon ist auch die Fixierung auf das Projekt „Tor zur Stadt“.

Ausdruck hiervon ist ebenfalls der im Zuge der Planung des „Tor zur Stadt“ 2006 gefasste Beschluss der Stadt Eisenach, großflächige Handelseinrichtungen außerhalb der Innenstadt nicht mehr zu genehmigen und in erster Linie dem Tor zur Stadt vorzubehalten.

Das gesamte Bemühen der letzten Jahre wird durch die Ansiedlung von Media Markt in Sregda kontextualisiert und widerspricht vollkommen der (bisherigen) Städtebaupolitik der Stadt Eisenach.

b) Ein aktuelles Einzelhandels- oder Zentrenkonzept liegt für die Stadt Eisenach nicht vor. Ein solches Konzept wäre aber städtebauliche Voraussetzung für die Rechtfertigung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in dezentraler Lage.

1.b.1

Das beiliegende Gutachten der [REDACTED] zeigt deutlich auf, dass

1.b.2

aa) Alternativstandorte in den Innenstadt existieren und es zu einem massiven Verdrängungswettbewerb mit Schließungen in der Innenstadt kommen wird.

Die Standortauswahl der Stadt Eisenach erfolgte unter Verstoß gegen LEP und städtebauliche Entwicklungsrichtlinien und stützt sich auf eine Untersuchung der GMA, der zufolge sich der Standort Sregda „aus Betreibersicht“ für die Ansiedlung eignet – mehr muss zur Städtebaupolitik der Stadt Eisenach nicht gesagt werden.

## 2. Massive städtebauliche Schädigung der Innenstadt

Hervorzuhelbende Ergebnisse der beiliegenden [REDACTED] Untersuchung sind:

a) Der Standort Sregda hat keine räumlich-funktionalen Beziehungen zur Einkaufsinnenstadt von Eisenach und weist eine nicht integrierte Lage auf. Es sind keine positiven Auswirkungen auf die Eisenacher Innenstadt zu erwarten.

b) Die geplante Fläche des Media-Marktes liegt knapp 90% über der aktuellen Bestandsfläche der Eisenacher Innenstadt im Bereich Elektrowaren; die Umsatzrückgänge innerstädtische Betriebe liegen teilweise bei knapp 40%

c) In Verbindung mit Medimax (Marktkauf-Center) wird sich – bei einer Ansiedlung in Sregda – im Bereich Elektrowaren ein Verkaufsfächenschwerpunkt in dezentraler Lage in Eisenach-Nord herausbilden.

d) Eine Ansiedlung in Sregda sieht im Widerspruch zu den Grundsätzen der Landesplanung.

e) Eine Ansiedlung in Sregda nimmt Projekten der Eisenacher Innenstadt die Chance auf eine mögliche Entwicklung (bspw. auch „Tor zur Stadt“).

2.1

Das Gutachten der BBE zeigt damit deutlich die gravierenden Auswirkungen des Vorhabens für und auf die Eisenacher Einkaufsinnenstadt – und stimmt insoweit auch mit der GMA-Untersuchung, die als Rechtfertigung der geplanten Ansiedlung dient, überein, die ähnliche negative Auswirkungen prognostizieren.

Im Unterschied zum Gutachten GMA 10/2006 („aus Betreibersicht“ eignet sich der Standort in Sregda), stellt das Gutachten [REDACTED] 05/2011 aber klar, was aus städtebaulicher Sicht der Stadt Eisenach sinnvoll wäre – denn Potentialflächen sind in der Innenstadt Eisenachs vorhanden.

2.2

Das diese Potentialflächen Ankermieter aus dem Bereich Elektrowaren benötigen, zeigen auch die Verhandlungssprache des aktuellen Projektentwicklers (Bereich Tor zur Stadt) mit einem in Eisenach ansässigen Elektrowarenhändler, der zum Umzug zum Projekt Tor zur Stadt bewegt werden soll. Zwangsläufige Folge ist die massive Schwächung eines existierenden Einzelhandelsstandortes in der Stadt Eisenach.

2.3

Einer der wesentlichen Gründe der Stadt Eisenach für die Planung Elektromarkt in Sregda ist die Behauptung, dass sich diese Märkte in der Innenstadt nicht ansiedeln lassen. Dem widerspricht die o. g. Verhandlung sowie die eindeutige Aussage von Expert (s. Anlage 2).

## 3. Schallschutz

Die Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan stammt vom 06.09.2002 und kann somit die aktuelle Situation nicht betrachten haben. Die Thematik Schallschutz wurde daher nur unzureichend gewürdigt.

Für Rückfragen steht Ihnen [REDACTED] jederzeit sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

## Auswirkungsanalyse für einen geplanten Elektrofachmarkt in Eisenach-Stregda an der Mühlhäuser Chaussee

Fr. Zeilner

Innenstadt

Vorsitz Herr

Dellert

### Standort Eisenach

Sehr geehrter

wollen Dank für das informative und ausführliche Gespräch am Montag, den 19.09.2011 in Göttingen

Nach internen Absprachen möchten wir Ihnen mitteilen, dass das Interesse der [REDACTED] an dem Standort Eisenach sehr groß ist. Wir könnten uns vorstellen einen Fachmarkt in der Nähe der Innenstadt Eisenachs zu eröffnen.

Die Gesamtfläche eines Fachmarktes beträgt 2.200 qm. Mit der Eröffnung würden wir außerdem ca. 30 neue Arbeitsplätze schaffen.

Wir würden es begrüßen einen neuen Fachmarkt in Eisenach zu ertlichen und würden uns freuen die Verhandlungen weiter führen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

<p><b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b></p>	<p><b>M. [REDACTED]</b></p> <p>1. keine Berücksichtigung Die Stadt Eisenach hat zur Ansiedlung des großflächigen Elektrofachmarktes ausführlich mit den verschiedenen Standortmöglichkeiten auseinandergesetzt. Zur Entscheidungsfindung wurde u. a. auch eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes durch die Stadt in Auftrag gegeben (Studie der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2006). Außerdem lag eine Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung eines Elektro- Fachmarktes in der Stadt Eisenach durch die [REDACTED] vor. Beide Gutachten sagen aus, dass die Ansiedlung eines MediaMarktes in Eisenach grundsätzlich als verträglich eingestuft werden kann. Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in der Größenordnung von 3.000 m² Verkaufsfläche ist auf Grund der Zentralität der Stadt Eisenach, des großen Einzugsbereichs (Gutachten (GMA): 166.320 EW, [REDACTED] 280.191 EW) und einer derzeit unterdurchschnittlichen Angebots- und Wettbewerbssituation grundsätzlich zu befürworten. Mit der Erhöhung der Kaufkraftbindung können gleichzeitig neue Konsumenten an den Standort Eisenach gezogen werden. In den Gutachten wurden drei mögliche Standorte untersucht: Bahnhofstraße - Tor zur Stadt, Stregda - Mühlhäuser Chaussee, Areal OBI/Lidl und Hötzelroda - PEP Einkaufszentrum. Ziel der Studien war es, die möglicherweise auftretenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung zu prüfen. Die Gutachten kommen im Variantenvergleich zu dem Ergebnis, dass an allen drei Standorten grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel möglich ist, mit unterschiedlichen Bewertungen der einzelnen Vor- und Nachteile. So war zu entscheiden, an welchem Standort ein solcher Markt aus städtebaulichen Prämissen und im Sinne einer ganzheitlichen und nachhaltigen Stadtentwicklung akzeptiert werden kann. Diese Entscheidung obliegt der Stadt im Rahmen der ihr vom Gesetzgeber ausdrücklich zugestandenen Planungshoheit. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken. Mit Beschluss vom 24.06.2011 hat der Stadtrat diese Entscheidung manifestiert und die Fachverwaltung mit einer bauleitplanerischen Auseinandersetzung am Standort im Ortsteil Stregda beauftragt mit dem Ziel, die dort vorhandene Einzelhandelsagglomeration baulich wie funktional zu einem städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort zu entwickeln.</p>
<p>Zeitpunkt 2001 in Kapitel 4 der Begründung verwiesen, aber auch auf die städtebauliche Analyse 2011. Der Bebauungsplan darf als zweite Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 4 nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen. Diese Voraussetzung wird durch den Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2001 sowie die nachfolgenden verfahrensimmanenten Beschlüsse erfüllt, die den städtischen Willen über einen Zeitraum von über 10 Jahren wiedergeben. Aktuell wurde der Planungswille durch den Beschluss zu Erstellung (24.06.2011) und Offenlage (09.09.2011) des 3. Entwurfs mit der Aufnahme eines Elektrofachmarktes in die Festsetzungen des Bebauungsplanes bekräftigt.</p>	<p>1.a.2 <b>keine Berücksichtigung</b> Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes Einzelhandelskonzept wird als Grundlage für das Planungsvorhaben für nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Das Gutachten (GMA, 2006) analysiert speziell die Elektrowarensortimente, die zwar auch in einem Einzelhandelskonzept betrachtet werden würden, im vorliegenden Gutachten jedoch mit einem besonderen Augenmerk, so dass dies als ausreichend bewertet wird. Das Gutachten diene u. a. dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung für den Standort in Stregda, wobei die Integration des Standortes in die örtliche Einzelhandelsstruktur – wie unter 1. ausgeführt - durch die Ansiedlung des Elektrofachmarktes abgerundet werden soll. Der Stadtrat hat am 24.06.2011 mit einem verfahrensorientierten Beschluss diesen planerischen Willen der Stadt Eisenach manifestiert. Eine darüber hinaus gehende Willensbildung auf konzeptioneller Grundlage ist insoweit im vorliegenden Einzelfall entbehrlich. Die Stadt Eisenach plant dennoch die Erstellung eines Zentrenkonzeptes als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei zukünftigen Bauleitplanungsverfahren im Stadtgebiet zu berücksichtigen ist, soweit Belange der Einzelhandelsentwicklung berührt sind. Der Einzelhandelschwerpunkt im Ortsteil Stregda wird in dieses Konzept gemäß der Beschlusslage beim vorliegenden Bauleitplanverfahren eingehen.</p>
<p>1.a.3 <b>Keine Berücksichtigung</b> Der landesplanerischen Beurteilung von 2001 kann wegen der Beschlusslage vom 24.06.2011 bei der Abwägungsentscheidung nicht mehr gefolgt werden: es ist der ausdrückliche Wille der Stadt Eisenach, in Ausübung ihrer Planungshoheit am Standort 3.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu entwickeln.</p>	<p>1.a.4 <b>Die Vorgaben des LEP werden nicht verletzt</b> Im LEP wird als Grundsatz eine integrierte Lage von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorgegeben. Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit den im LEP aufgeführten Grundsätzen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken. Laut LEP wird eine städtebaulich integrierte Lage wie folgt begründet: gut erreichbare Lage, gute verkehrliche Anbindung, Einbindung in vorhandene Einzelhandelsstruktur, Integration in ein vorhandenes Einzelhandelskonzept und unmittelbarer Anschluss an vorhandene Bebauung Im Folgenden wird auf die einzelnen Punkte eingegangen. Der Elektrofachmarkt ist wie auch der Baumarkt aufgrund großvolumiger Artikel wie z.B. Elektrogeräte (Kühlschränke, Fernseher, Waschmaschinen) autokundenorientiert. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist zudem aus Stregda und Ebenach Nord gegeben.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Kriterien der verkehrlich Anbindung werden in Bezug auf die Straße durch die angrenzende Landesstraße L1016, die ehemalige BAB A4 jetzt Stadtring und die L1021 in jedem Fall erfüllt. Gleiches gilt für den ÖPNV, da am Standort an der Mühlenhäuser Chaussee eine gut frequentierte Haltestelle und damit ein Anschluss an den ÖPNV besteht. Ausreichend Parkraum ist vorhanden.</li> <li>Mit der Einordnung des Elektrofachmarktes zwischen den Lebensmitteldiscountern und dem Baumarkt ist die räumliche Integration in die örtliche Einzelhandelsstruktur am Standort gegeben. Eine Funktionsbeziehung zwischen Standort und Zentrum besteht, dass diese in vorliegenden Fall nicht als „kurze Verbindung“ zu bewerten ist, wird seitens der Stadt Eisenach in Kauf genommen.</li> <li>Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes Einzelhandelskonzept wird für das Planungsvorhaben als nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Das Gutachten (GMA, 2006) analysiert speziell die Elektrowarensortimente mit einem besonderen Augenmerk, so dass dies als ausreichend bewertet wird. Das Gutachten dient u. a. dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung für den Standort in Stregda, wobei die Integration des Standortes in die örtliche Einzelhandelsstruktur – wie unter 1. ausgeführt – durch die Ansiedlung des Elektrofachmarktes abgerundet werden soll. Die Stadt Eisenach plant die Erstellung eines Zentrenkonzeptes, als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei zukünftigen Bauleitungsverfahren im Stadtgebiet zu berücksichtigen ist, soweit Belange der Einzelhandelsentwicklung berührt sind. Der Einzelhandelschwerpunkt im Ortsteil Stregda wird in dieses Konzept gemäß der Beschlusslage beim vorliegenden Bauleitplanverfahren eingehen.</li> <li>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch einen städtebaulichen Missstand (Deponie, Gewerbebrache, etc.) geprägten Bereich am Ortsrand, in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils Stregda.</li> </ul> <p><b>Standortwahl</b></p> <p>In Bezug auf die Standortwahl und die Prüfung vorhandener Standortvarianten wird auf die Ausführungen im Umweltbericht in Kapitel 8 und oben unter Nummer 1 verwiesen. Auf eine ausführliche Darstellung wurde verzichtet.</p> <p>Die Ausführungen im Gutachten der vom 16.05.2011 zu dem Standortvergleich Mühlenhäuser Chaussee und Innenstadt, mit den beispielhaft eingebrachten Standorten Tor zu Stadt und Karl-Marx-Straße, werden zur Kenntnis genommen. Dem Standortvergleich liegt eine andere Bewertungsmethodik zugrunde als dem Gutachten der GMA (2006), sodass die Aussagen nicht direkt vergleichbar sind.</p>	<p>1.a.5</p> <p><b>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung</b></p> <p>Die schriftliche Willensbekundung wird zur Kenntnis genommen. Diese ist noch recht unkonkret, da nur geäußert wird, „Wir könnten uns vorstellen einen Fachmarkt in der Nähe der Innenstadt Eisenachs zu errichten“. Im Bebauungsplan zum Tor der Stadt wird die Elektrobranche nicht ausgeschlossen, somit wird die Ansiedlung in der Innenstadt möglich sein. Das mit der Ausweisung eines Elektrofachmarktes in dieser Größe in Stregda eine weitere Ansiedlung in der Innenstadt erschwert wird, wird in Abwägung aller Belange in Kauf genommen.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>1.a.6</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Elektrofachmarktes umfassend mit mehreren Standortmöglichkeiten auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung und ihrer Planungshoheit hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.</p>	<p>1.a.7</p> <p><b>Verweis auf 3. Entwurf</b></p> <p>Der Umfang der Gewinnung von Neukunden für die Eisenacher Innenstadt wäre bei einer Ansiedlung in der Innenstadt vermutlich höher, jedoch auch bei einer Ansiedlung in Stregda werden gemäß des Gutachtens der GMA (2006) entsprechende Zuwächse zu erwarten sein. Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht die GMA (2006) davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort Media Markt in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird.</p> <p>In der aktuellen Stellungnahme der IHK Erfurt vom 30.11.2011 stimmt die IHK einer Ansiedlung zu und sieht auch eine Attraktivitätserhöhung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrums.</p>
<p>1.a.8</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Elektrofachmarktes umfassend mit mehreren Standortmöglichkeiten auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung und ihrer Planungshoheit hat sich die Stadt in Kenntnis des Planungsstandes am „Tor zur Stadt“ mit dem verfahrenslitendenden Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2011 bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.</p>	<p>1.b.</p> <p><b>Kenntnisnahmen, keine Berücksichtigung</b></p> <p>Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes Einzelhandelskonzept wird für das Planungsvorhaben als nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Das Gutachten (GMA, 2006) analysiert speziell die Elektrowarensortimente mit einem besonderen Augenmerk, so dass dies als ausreichend bewertet wird. Das Gutachten dient u. a. dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung für die Standortfestlegung in Stregda.</p> <p>Die Stadt Eisenach plant die Erstellung eines Zentrenkonzeptes, als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei zukünftigen Bauleitungsverfahren im Stadtgebiet zu berücksichtigen ist, soweit Belange der Einzelhandelsentwicklung berührt sind. Der Einzelhandelschwerpunkt im Ortsteil Stregda wird in dieses Konzept gemäß der Beschlusslage beim vorliegenden Bauleitplanverfahren eingehen.</p>
<p>1.b.1</p> <p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b></p> <p>Hinsichtlich der Bewertung von Alternativstandorten wird auf die Ausführungen zu Punkt 1. (oben) verwiesen.</p>	

1.b.2	<p><b>Keine Berücksichtigung</b> Die Ansiedlung von Media Markt resultiert in hohen Umsatzverteilungsquoten gegenüber dem bestehenden Einzelhandel. Sie liegen über alle Warengruppen des Elektro Einzelhandels hinweg bei über 30 %. Wesentlich von Umsatzverteilungen betroffen sind die beiden Systemwettbewerb, die allerdings auch autokundenorientiert sind. Dies wird seitens der Stadt in Kauf genommen.</p> <p>Gemäß dem GMA Gutachten (2006) ist ein Abschmelzen von Betrieben zu erwarten, jedoch ist aufgrund der geringen Verkaufsfächenpräsenz des Elektrohandels in der Innenstadt nicht von gravierenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen, zumal davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Geschäfte bei einer Ansiedlung von Media-Markt in noch stärkerem Maße als bisher im Bereich Service, Installation und Reparaturarbeiten sich profilieren oder sich im Sortiment weiter spezialisieren werden. Der Verkaufsfächenanteil dieser Branche am gesamten Einzelhandel der Einkaufsinnenstadt beträgt auch nur ca. 3 %.</p> <p>Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort Media Markt in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird.</p>
2.a	<p><b>Kenntnisnahme</b> Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort Media Markt in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird. Hinsichtlich der räumlich funktionalen Beziehung und der Standortintegration wird auf die Ausführungen oben unter 1.a.4 und 2.c verwiesen.</p>
2.b	<p><b>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung</b> Es wird auf die Ausführungen oben unter Nr. 1.b.2 verwiesen, die die Umsatzrückgänge und -umverteilungen bewertet.</p>
2.c	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Elektrofachmarktes umfassend mit mehreren Standortmöglichkeiten auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung und ihrer Planungshoheit hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die In der Stadtratssitzung vom 24.06.2011 wurde der Beschluss 0199/2005 über die Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „SD Bau- und Heimwerkermarkt“ aufgehoben. Zusätzlich wurde in der gleichen Sitzung der Beschluss gefasst, dass ein neuer Entwurf (3. Entwurf) zu erarbeiten ist, der neben den vorhandenen Einzelhandeleinrichtungen (zwischen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m² vorzieht. Der Beschluss gibt den mehrheitlichen Willen des Stadtrats wieder, die Planungsansätze in veränderter Form, d.h. gemäß dem 3. Entwurf fortzuführen und die Fachverwaltung mit einer baufileplanerischen Auseinandersetzung am Standort im Ortsteil Stregda zu beauftragen mit dem Ziel, die dort vorhandene Einzelhandelsagglomeration baulich wie funktional zu einem städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort zu entwickeln.</p>
2.d	<p><b>Kenntnisnahme</b> Es wird auf die Ausführungen unter 1.a.4 verwiesen, die deutlich machen, dass die Ansiedlung des Vorhabens nicht im Widerspruch zum Landesentwicklungsplan steht.</p>

2.e	<p><b>Kenntnisnahmen</b> Durch die Realisierung des Vorhabens werden Eisenacher Innenstadtpjekten nicht die Entwicklungschancen nehmen. Dies machen die Ausführungen unter 1.a.4 deutlich.</p>
2.1	<p><b>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung</b> Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Elektrofachmarktes umfassend mit mehreren Standortmöglichkeiten auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken. Zusätzlich wird auf die Ausführungen zu den Umsatzverteilungen unter Nr. 1.b.2 verwiesen.</p>
2.2	<p><b>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung</b> Im Bebauungsplan zum Tor der Stadt wird die Elektrobranche nicht ausgeschlossen, somit wird eine Ansiedlung in der Innenstadt möglich sein. Dass mit der Ausweisung eines Elektrofachmarktes in dieser Größe in Stregda eine weitere Ansiedlung in der Innenstadt erschwert wird, wird in Abwägung aller Belange in Kauf genommen.</p>
2.3	<p><b>Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung</b> Es wird auf die Ausführungen unter 1 und 2.1 hinsichtlich der Standortentscheidung verwiesen, die den Entscheidungsprozess darlegen. Diese Erläuterungen zeigen deutlich, dass die Entscheidung für den Standort nicht damit begründet ist, dass sich ein Elektromarkt in der Innenstadt nicht ansiedeln lässt.</p>
3.	<p><b>Kenntnisnahme, Verweis auf 3. Entwurf</b> Es wird auf die Ausführungen zum Schallschutz in der Begründung zum 3. Entwurf in Kapitel 7 und im Umweltbericht in Kapitel 4.1 verwiesen, die nachfolgend wiedergegeben werden: In Bezug auf die Schallimmissionen wird auf die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster &amp; Wollgast GbR (2002) verwiesen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis kommt, dass mit der Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für die Tageszeit um mehr als 6 dB(A) sowie aufgrund der Tatsache, dass das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird, ausgeschlossen wird, dass vom geplanten Bau- und Heimwerkermarkt Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch die Geräusche des Vorhabens in der Nachbarschaft verursacht werden. Der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster &amp; Wollgast GbR (2002) liegt eine durch den Gutachter vorgenommen Einstufung der nächstgelegenen Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet zugrunde, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch kein genehmigter Flächennutzungsplan bzw. der dortige Bebauungsplan noch nicht den entsprechenden Planungsstand aufwies. Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes weisen diese Flächen nunmehr als Mischgebiet aus bzw. stellen es als Gemischte Baufläche dar. Der dafür geltende Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da die bereits strengeren Werte für ein Allgemeines Wohngebiet unterschritten werden, ist eine Einhaltung der Werte für Mischgebiete in jedem Fall gewährleistet.</p>

**BAULEITPLANUNG DER STADT EISENACH – OT STREGDA  
BEBAUUNGSPLAN NR. 40**

**3. ENTWURF**

**„BAU- UND HEIMWERKERMARKT STREGDA“**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB**

**Verzeichnis der Behörden,  
die Anregungen vorgebracht haben**

<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Straße</b>	<b>PLZ</b>	<b>Ort</b>
1	Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 310	Weimarplatz 4	99423	WEIMAR
2	Thüringer Landesamt für Vermes- sung und Geoinformation Katas- terbereich Gotha	Schlossberg 1	99867	GOTHA
3	Thüringer Landesanstalt für Um- welt und Geologie	Göschwitzer Straße 41	07745	JENA
4	Straßenbauamt Südwestthüringen	Am Köhlergehäu 6	98544	ZELLA-MEHLIS
5	Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH	An der Feuerwache 4	99817	EISENACH
6	Trink- und Abwasserverband Ei- senach - Erbstromtal	Am Frankenstein 1	99817	EISENACH
7	OHRA Hörselgas GmbH	Am Bahnhof 4	99880	FRÖTTSTEDT
8	E.ON Thüringer Energie AG Netzbetrieb Region West	Hohenkirchener Str. 18	99885	OHRDRUF
9	Industrie- und Handelskammer	Arnstädter Straße 34	99096	ERFURT
10	Residenzstadt Gotha Stadtverwaltung Gotha	Hauptmarkt 1	99867	Gotha





1

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 2249 · 99403 Weimar

WERKRAUM UMWELT  
Büro für Raum- und Umweltplanung  
Mühlgasse 8  
99826 Mihla

Unser Zeichen

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Datum

310-4621.20-5006/2011-16056000-  
GE/SO-Baumarkt Stregda

22.11.2011

#### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im städtebaulichen Verfahren nach § 4 BauGB

Ihre Anforderung einer Stellungnahme vom 24.10.2011 (Posteingang 26.10.2011) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ der Stadt Eisenach

Anlagen: 2

Durch o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung und Landesplanung
2. Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB

Ich übergebe Ihnen als Anlagen 1 und 2 die Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu diesen Belangen.

Für Rücksprachen steht Ihnen Herr Schmidt, Ref. 310, Tel (0361) 37737242 zur Verfügung.

  
Stephan

Anlage Nr. 1 zum Schreiben vom 22.11.2011 (Az.: 310-4621.20-5006/2011-16056000-GE/SO-Baumarkt Stregda)

#### Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Einwände
1. ( ) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
  - b) Rechtsgrundlage
  - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. (x) Fachliche Stellungnahme
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
- 1 Zu dem seit 2001 im Verfahren befindlichen und z.T. realisierten Bebauungsplan „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ wurde zuletzt im August 2011 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben.
- Die Planungsinhalte des jetzt eingereichten Bebauungsplanentwurfes entsprechen im Wesentlichen den zuletzt beurteilten Planungsunterlagen. Änderungen betreffen die zulässigen Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet; mit dem Ausschluss von Einzelhandel und Photovoltaik-Freiflächenanlagen in diesem Teil des Plangebietes wird den diesbezüglichen Hinweisen der letzten Stellungnahme entsprochen.
- 2 Zu den übrigen Planungsinhalten ist die o.g. Stellungnahme weiterhin gültig; insbesondere betrifft dies die Festsetzungen zur Zulässigkeit eines Elektrofachmarktes.
- Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass für Eisenach kein von der Stadt beschlossenes Einzelhandelskonzept vorliegt, mit dem dieses Vorhaben unteretzt werden kann.
- Gemäß der landesplanerischen Abstimmung aus dem Jahr 2001 zur Errichtung des Bau- und Gartenmarktes soll der Anteil zentrenrelevanter Sortimente im Plangebiet auf 700 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Der geplante Elektrofachmarkt mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar, die angebotenen Sortimente sind den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Die diesbezüglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen hierzu im Widerspruch.

Anlage Nr. 1 zum Schreiben vom 15.08.2011 (AZ: 310-4621.20-3294/2011-16056000-GE/SO-Baumarkt Stregda)

### Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
1. ( ) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen  
b) Rechtsgrundlage  
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. ( ) Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen  
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. ( ) Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen  
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. ( x ) Weiter gehende Hinweise
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
- Auf der Grundlage des seit 2001 im Verfahren befindlichen und bislang nicht genehmigten Bebauungsplanes „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ wurden im Plangebiet ein Bau- und Heimwerkermarkt, ein Lebensmittelmarkt sowie eine Lagerfläche realisiert. Mit dem nunmehr angestrebten Abschluss des Planverfahrens sollen diese Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll hier die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ermöglicht werden.
- 1 Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Eisenach nicht vor. Im zuletzt beurteilten Planentwurf (Stand 02/2010) ist der betreffende Bereich entsprechend dem Bebauungsplan, Stand 2003 dargestellt. Ausführungen zu den hier vorgenommenen Flächenausweisungen fehlen (siehe Stellungnahme vom 24.06.2010). Ein abgestimmtes und von der Stadt beschlossenes Einzelhandelskonzept liegt für Eisenach nicht vor.
- 2 Zur Errichtung des Bau- und Gartenmarktes wurde im Jahr 2001 eine landesplanerische Abstimmung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Erfordernissen steht, wenn die anrechenbare Gesamtverkaufsfläche auf

10.000 m<sup>2</sup> und der Anteil innenstadtrelevanter Sortimente auf 700 m<sup>2</sup> begrenzt werden.

Im zuletzt beurteilten Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2003 ist der Bau- und Gartenmarkt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt, die Verkaufsfächen entsprechen dem Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung (s.o.).

In der zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahme vom 02.06.2003 wurde unter Bezug auf die landesplanerische Abstimmung die Forderung erhoben, in den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen Einzelhandel auszuschließen. Dem wurde unter Verweis auf die zur Nahversorgung des Ortsteiles Stregda erforderliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht gefolgt. Im Ergebnis der Abwägung (Schreiben vom 15.07.2005) wurde festgelegt, die betreffende Teilfläche ebenfalls als Sondergebiet Einzelhandel (SO 2) mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> auszuweisen. Die Verkaufsfläche des Sondergebietes Bau- und Gartenmarkt sollte auf 10.700 m<sup>2</sup> erhöht werden, um zusätzlich das Sortiment Baustoffe zu ermöglichen.

Im jetzt eingereichten Planentwurf beträgt die anrechenbare Gesamtverkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes im SO 1 max. 10.700 m<sup>2</sup>, der Anteil innenstadtrelevanter Sortimente wird auf 700 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im SO 2 wird die Gesamtverkaufsfläche mit 4.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, davon sollen max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahversorgung (entsprechend dem realisierten Vorhaben sollte ein Lebensmittelmarkt festgesetzt werden) und 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den geplanten Elektrofachmarkt zulässig sein.

Die vorhandene Lagerfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt; von den zulässigen Nutzungen ausgenommen sind Vergnügungsstätten.

Zu den Festsetzungen der bestehenden Verkaufsfächen gibt es keine weiteren Hinweise.

Die Forderung, im Gewerbegebiet Einzelhandel auszuschließen, wird weiterhin aufrechterhalten. Darüber hinaus sollte hier auch der Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen geprüft werden.

3

Eine wesentliche Änderung gegenüber den bisher beurteilten Planungen für diesen Standort ist die geplante Errichtung eines Elektrofachmarktes mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Elektrofachmarkt stellt ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben dar, die angebotenen Sortimente sind den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Das Vorhaben ist aus Sicht der Raumordnung wie folgt zu bewerten:

Die Stadt Eisenach ist gemäß Landesentwicklungsplan 2004 (LEP) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt.

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist in Zentralen orten höherer Stufe zulässig (LEP, Z 3.2.1). Diesbezüglich besteht für das geplante Vorhaben Übereinstimmung mit den raumordnerischen Vorgaben.

Hinsichtlich der konkreten standörtlichen Einordnung außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Innenstadt Eisenachs steht das Vorhaben im Widerspruch zu den im LEP vorgegebenen raumordnerischen Erfordernissen. Gemäß LEP, G 3.2.3 sollen Einzelhandelsgroßprojekte in städtebaulich integrierter Lage errichtet werden. Nach der Begründung zu LEP, G

3.2.3 ist ein Standort dann integriert, wenn er sich räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zuordnet, indem er

- 3a - in zentraler und für Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (möglichst fußläufig erreichbar) liegt,
- 3b - über eine gute verkehrliche Anbindung verfügt (Straße, Fuß-, ggf. Radweg, ausreichender Parkraum, häufige Bedienung durch den ÖPNV),
- 3c - sich räumlich in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Einbindung in vorhandene Einzelhandelsstruktur, Vorhandensein einer Funktionsbeziehung zwischen Standort und Zentrum),
- 3d - sich konzeptionell in die örtliche Einzelhandelsstruktur integriert (Integration in ein vorhandenes Einzelhandelskonzept) und
- 3e - in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Bebauung erfolgt.

3f.1 Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, die Funktionsfähigkeit der Innenstädte und die Funktionsfähigkeit der Handelsstruktur des Zentralen Ortes sowie benachbarter Zentraler Orte sollen nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP, G 3.2.4).

Der Bedarf an neuen Handelsflächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innerstädtischen Zentrenstruktur. Dementsprechend werden Einzelhandelsgroßprojekte, eingepasst in das zentralörtliche Versorgungssystem, hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so zu konzipieren sein, dass sie der Versorgungsfunktion der Standortgemeinde entsprechen und die Funktion der Innenstädte stärken. Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit einem überwiegend innenstadtrelevanten Sortimentsangebot ist ein wichtiger Faktor, der zur Revitalisierung und Stärkung leistungsfähiger Innenstädte beiträgt. (vgl. LEP, Begründung zu G 3.2.4)

3f.2 Bereits jetzt befindet sich ein wesentlicher Teil der Verkaufsflächen der Stadt Eisenach nicht in der Innenstadt, sondern in den Randbereichen, wo auch der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten sehr hoch ist, so dass schon jetzt ein deutlicher Anteil an Kaufkraft aus dem Stadtzentrum abfließt.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung des Elektrofachmarktes an einem außerhalb der Kernstadt liegenden Standort das Stadtzentrum Eisenachs gestärkt oder verbessert wird. Der vorliegende Vergleich mit den Alternativstandorten „Bahnhofstraße“ und PEP Hötzelroda zeigt, dass der Standort Stregda ausschließlich auto-kundenorientiert ist, sodass davon auszugehen ist, dass die derzeitige Situation damit weiter verschärft wird.

3f.3 Darüber hinaus ist für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben am Standort Stregda weiterhin die o.g. landesplanerische Abstimmung heranzuziehen, da sich die Grundlagen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftpotential) nicht geändert haben. Ein wesentliches Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung ist die Maßgabe zur Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente. 3.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente stehen dem entgegen.

3f.4 Ein aktuelles Einzelhandels- oder Zentrenkonzept liegt für die Stadt Eisenach nicht vor. Prinzipiell wird ein entsprechendes Konzept oder Gutachten für erforderlich angesehen, um damit die bestehende und beabsichtigte Entwicklung des Einzelhandels aufzuzeigen und eine Entscheidungsgrundlage zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur im Kontext mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eisenach zu haben. Auch angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen und der Überalterung sollte eine solche perspektivische Betrachtung der Einzelhandelsentwicklung vorgenommen werden.

4 Hinweis: Der Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW) wurde mit Bescheid vom 22.02.2011 durch das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 verbindlich geworden; der Regionale Raumordnungsplan von 1999 ist damit außer Kraft getreten. Die Begründung des Bebauungsplanes ist diesbezüglich zu aktualisieren.

<b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b>	
<b>1</b>	<b>Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 310 Weimarplatz 4 99423 WEIMAR</b>
<b>1.a</b>	<b>- Belange der Raumordnung und Landesplanung (Schreiben vom <u>22.11.2011</u>)</b>
1.	<b>Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf</b>
2.	<b>Kenntnisnahme; Verweis auf die Ausführungen zur Stellungnahme vom 15.08.2011</b> Der Hinweis auf die landesplanerische Abstimmung und der Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme von 15.08.2011 werden zur Kenntnis genommen, es wird auf die Ausführungen zu der Stellungnahme vom 15.08.2011 verwiesen (siehe nachfolgend).

<b>1.a</b>	<b>- Belange der Raumordnung und Landesplanung (Schreiben vom <u>15.08.2011</u>)</b>
1.	<b>Kenntnisnahme</b> <u>Flächennutzungsplan</u> Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 zur Rechtswirksamkeit gebracht werden. Das Verfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach soll zeitnah fortgeführt werden. Der neu zu erstellende Entwurf des Flächennutzungsplans wird den aktuellen Stand des Bebauungsplans übernehmen.  <u>Einzelhandelskonzept</u> Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes Einzelhandelskonzept wird für das Planungsvorhaben als nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Das Gutachten (GMA, 2006) untersucht speziell die Elektrowarensortimente, die zwar auch in einem Einzelhandelskonzept betrachtet werden würden, im Gutachten jedoch mit einem besonderen Augenmerk, so dass dies als in jedem Fall ausreichend bewertet wird. Das Gutachten diene dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung für die Standortfestlegung. Der Stadtrat hat daher am 24.06.2011 mit einem verfahrensleitenden Beschluss den planerischen Willen der Stadt Eisenach manifestiert, die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes am betreffenden Standort verwirklichen zu wollen. Eine darüber hinaus gehende Willensbildung auf konzeptioneller Grundlage ist insoweit im vorliegenden Einzelfall entbehrlich. Die Stadt Eisenach betreibt dennoch aktuell die Erstellung eines Zentrenkonzeptes als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei zukünftigen Bauleitplanung im Stadtgebiet zu berücksichtigen ist, soweit Belange der Einzelhandelsentwicklung berührt sind.
2.	<b>Verweis auf 3. Entwurf</b> Der Forderung, im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandel auszuschließen wurde mit dem 3. Entwurf nachgekommen. Ebenfalls wurden Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit dem 3. Entwurf ausgeschlossen.
3.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Bestätigung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung (Z 3.2.1) wird zur Kenntnis genommen, wonach die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche

	Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten in Orten höherer Stufe zulässig ist. Die Planungsregion Südwestthüringen verfügt über kein ausgeprägtes Oberzentrum. Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Eisenach und Suhl/ Zella-Mehlis als „ <u>Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums</u> “ bestimmt, so dass Eisenach die zentralörtliche Bedeutung für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten aufweist. Es ist der ausdrückliche planerische Wille der Stadt Eisenach, die am Standort vorhandene Einzelhandelsagglomeration durch die bauliche wie funktional abrundende Ansiedlung eines Elektrofachmarktes städtebaulich besser zu integrieren.
	<b>Keine Berücksichtigung</b> Die Stellungnahme bezieht sich in den folgenden Punkten auf Grundsätze des LEP. <u>Grundsätze</u> der Raumordnung (G) enthalten Vorgaben für nachfolgende Ermessens- oder Abwägungsentscheidungen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen (siehe LEP 2004 Präambel). Grundsätze sind Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit den im LEP aufgeführten Grundsätzen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.  Im Folgenden wird auf die einzelnen Punkte eingegangen. (3a-3f2)
3a	Der Elektrofachmarkt ist wie auch der Baumarkt aufgrund großvolumiger Artikel wie z.B. Elektrogeräte (Kühlschränke, Fernseher, Waschmaschinen) autokundenorientiert. Die fußläufige <u>Erreichbarkeit</u> des Standortes ist zudem aus Stregda und Eisenach Nord gegeben.
3b	Die Kriterien der <u>verkehrlich Anbindung</u> werden in Bezug auf die Straße durch die angrenzende Landesstraße L1016, die ehemalige BAB A4 jetzt Stadtring und die L1021 in jedem Fall erfüllt. Gleiches gilt für den ÖPNV, da am Standort an der Mühlhäuser Chaussee eine gut frequentierte Haltestelle und damit ein Anschluss an den ÖPNV besteht. Ausreichend Parkraum ist vorhanden.
3c	Mit der Einordnung des Elektrofachmarktes zwischen den Lebensmitteldiscounter und dem Baumarkt ist die <u>räumliche Integration</u> in die örtliche Einzelhandelsstruktur am Standort gegeben. Eine Funktionsbeziehung zwischen Standort und Zentrum besteht, dass diese in vorliegenden Fall nicht als „kurze Verbindung“ zu bewerten ist, wird seitens der Stadt Eisenach in Kauf genommen.
3d	Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes <u>Einzelhandelskonzept</u> wird für das Planungsvorhaben als nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Das Gutachten (GMA, 2006) analysiert speziell die Elektrowarensortimente, die zwar auch in einem Einzelhandelskonzept betrachtet werden würden, im Gutachten jedoch mit einem besonderen Augenmerk, so dass dies als in jedem Fall ausreichend bewertet wird. Das Gutachten diene dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung für die Standortfestlegung (siehe 1.), Beschluss vom 24.06.2011), in dessen Entscheidung für den Standort in Stregda die <u>konzeptionelle Integration in die örtliche Einzelhandelsstruktur</u> als gegeben angesehen wird. Es ist der ausdrückliche planerische Wille der Stadt Eisenach, die am Standort vorhandene Einzelhandelsagglomeration durch die bauliche wie funktional abrundende Ansiedlung eines Elektrofachmarktes städtebaulich noch besser zu integrieren. Die Stadt Eisenach plant die Erstellung eines Zentrenkonzeptes als sonstige städtebauliche

	Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei zukünftigen Bauleitplanungsverfahren im Stadtgebiet zu berücksichtigen ist.
3e	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch einen städtebaulichen Missstand (Deponie, Gewerbebrache, etc.) geprägten Bereich am Ortsrand, in <u>unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung</u> des Ortsteils Stregda.
3f.1	<p>Eine <u>Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung</u> kann ausgeschlossen werden, da ein Elektrofachmarkt i.d.R. nicht der wohnortnahen Versorgung dient. Dies zeigt das Gutachten GMA 2006 auf, das ein Einzugsgebiet für den Elektrofachmarkt mit einer Einwohnerzahl von ca. 166.000 (2005) ermittelt hat.</p> <p>Das Gutachten der GMA 2006 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der relativ geringen Verkaufsflächenpräsenz im Bereich Elektroartikel in der Einkaufsinnenstadt keine gravierend negativen Folgewirkungen zu erwarten sind, zumal davon auszugehen ist, dass die vorhandenen Geschäfte bei einer Ansiedlung von Media-Markt in noch stärkerem Maße als bisher im Bereich Service-Installation- und Reparaturarbeiten sich profilieren oder sich im Sortiment weiter spezialisieren werden. Wesentlich betroffen von den Umsatzumverteilungen werden gemäß des Gutachtens der GMA die beiden Systemwettbewerber im Stadtgebiet sein, die jedoch auch autokundenorientiert sind. Dies wird seitens der Stadt in Kauf genommen. Eine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung kann gemäß LEP dann gegeben sein, wenn es in Wohngebieten zu Geschäftsaufgaben vor allem im Lebensmitteleinzelhandel in Folge der stärkeren Kaufkraftbindung durch Einzelhandelsgroßprojekte kommt. Dies ist gemäß des Gutachtens nicht zu erwarten.</p> <p>Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten davon aus, dass bei Ansiedlung eines Elektrofachmarktes über 130.000 neue Konsumenten an den Standort in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird. Somit ist eine <u>Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt</u> zu erwarten. In der aktuellen Stellungnahme der IHK Erfurt vom 30.11.2011 wird zwar auf eine sehr hohe Verkaufsfläche von mehr als 3 m<sup>2</sup> je Einwohner verwiesen, doch stimmt die IHK einer Ansiedlung zu und sieht auch eine Attraktivitätserhöhung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrums.</p> <p>Die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes führt gemäß Gutachten GMA zu einer Rückgewinnung von Kaufkraft, die bislang an andere Einkaufsorte (z.B. Erfurt) abfließt und damit zu einer <u>Anhebung der Versorgungszentralität</u> von Eisenach. Gemäß der Stellungnahme der Stadt Gotha vom 24.11.2011 ist dort ein Einkaufszentrum u.a. mit der Branche Elektronik geplant, dies würde, soweit nicht in der Stadt Eisenach ein entsprechender Elektrofachmarkt errichtet wird, zu einer weiteren Kaufkraftschwächung führen.</p> <p>Die Planungsregion Südwestthüringen verfügt über kein ausgeprägtes Oberzentrum. Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Eisenach und Suhl/ Zella-Mehlis als „<u>Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums</u>“ bestimmt, sodass Eisenach die zentralörtliche Bedeutung für die Ansiedlung Einzelhandelsgroßprojekte aufweist. Gemäß des Gutachtens der GMA besteht im Bereich der Elektrowaren ein deutliches Defizit bei der Braunen Ware (Radios, Fernseher, Unterhaltungselektronik). Ziel aus stadtplanerischen Gründen ist die Schließung dieses Defizites im Elektrowarenbereich, bei gleichzeitiger Inkaufnahme von Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebietes, da insgesamt mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes eine Kaufkraftrückgewinnung und damit eine Kaufkraftstärkung einhergehen.</p> <p>Das Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr hat unter anderem den Grundsatz G2-9 von der Genehmigung (Bescheid vom 22.02.2011 Seite 20ff: <a href="http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/suedwest/regionalplan/rrop/index.asp">http://www.regionalplanung.thueringen.de/rpg/suedwest/regionalplan/rrop/index.asp</a>) des Regionalplans ausgenommen, wonach im Rahmen der Errichtung von neuen sowie der Er-</p>

	weiterung oder wesentlichen Änderung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte mit typischen zentrenrelevanten Sortimenten eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Stadt- bzw. Ortszentrums und zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde und den benachbarten Gemeinden ausgeschlossen werden soll. Dies ist eine im Kern städtebauliche Regelung, die der Regelungskompetenz der Regionalplanung entzogen ist. Zu den ebenfalls von der Genehmigung ausgenommen Grundsatz 2.10 führt das Ministerium auf, dass „ <i>bei den dort vorgegebenen Kriterien für die Standortwahl von Einzelhandelsgroßprojekten und großflächigen Einzelhandelsagglomerationen handelt es sich ausschließlich um städtebauliche Kriterien ohne raumordnerische Relevanz. Auch die Begründung des Grundsatzes nimmt nur auf Gefahren für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Bezug.</i> “ Mit den zuvor genannten Punkten betont das Ministerium die <u>Planungshoheit der Gemeinde</u> innerhalb des Rahmens von § 2 Abs. 2, § 34 Abs. 3 BauGB und den bereits auf der Ebene des LEPs getroffenen Vorgaben (G 3.2.4 LEP 2004), welche durch die planerische Entscheidung der Stadt Eisenach hier im Rahmen der Abwägung ausgeübt wird
3f.2	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Ansiedlung des Elektrofachmarktes an einem außerhalb der Kernstadt liegenden Standort hat keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Stadtzentrum Eisenachs. Es wird auf die Ausführungen unter 3d verwiesen. Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das Gutachten (GMA, 2006) davon aus, dass bei Ansiedlung eines Elektrofachmarktes über 130.000 neue Konsumenten an den Standort in Eisenach gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird. Somit ist eine <u>Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt</u> zu erwarten. Dies wird in der aktuellen Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Erfurt vom 30.11.2011 bestätigt, die einer Ansiedlung zustimmt und auch eine Attraktivitätserhöhung für die Stadt und eine Ausstrahlung auf die Handelsbetriebe des eigentlichen Stadtzentrums sieht.</p> <p>Ein Elektrofachmarkt ist aufgrund großvolumiger Artikel wie z.B. Elektrogeräte (Kühlschränke, Fernseher, Waschmaschinen) grundsätzlich <u>autokundenorientiert</u>, d.h. es ist immer eine Standortvoraussetzung, ein entsprechendes Parkplatzangebot zu gewährleisten. Wengleich ein Ausgleich des hohen Defizits im Angebot an Elektrokleinwaren im Bereich der Einkaufsinnenstadt durch die beabsichtigte Ansiedlung natürlich nicht eintreten kann, ist eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches im Sinne von schädlichen Auswirkungen gleichermaßen ausgeschlossen.</p>
3f.3	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der landesplanerischen Beurteilung von 2001 kann wegen der Beschlusslage vom 24.06.2011 bei der Abwägungsentscheidung nicht mehr gefolgt werden: es ist der ausdrückliche Wille der Stadt Eisenach, in Ausübung ihrer Planungshoheit am Standort 3.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche zu entwickeln.</p>
3f.4	<p><b>Keine Berücksichtigung</b></p> <p>In Bezug auf ein aktuelles <u>Einzelhandels- oder Zentrenkonzept</u> wird auf die Ausführungen in 3d oben verwiesen. Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes <u>Einzelhandelskonzept</u> wird für das Planungsvorhaben als nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Die Stadt Eisenach plant zudem die Erstellung eines Zentrenkonzeptes, als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, um damit eine Entscheidungsgrundlage zu den Einzelhandelsstrukturen im Kontext mit der städtebaulichen Entwicklung zu haben.</p>

4.	<b>Verweis auf 3. Entwurf</b> Der Hinweis zum Regionalplan Südwestthüringen wurde im 3. Entwurf berücksichtigt und die Begründung des Bebauungsplans diesbezüglich angepasst.
----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebotes des § 8 Abs. 2 BauGB**

- Keine Einwände
1. ( ) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen  
b) Rechtsgrundlage  
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2. (x) Fachliche Stellungnahme
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
- 1 Zum vorliegenden Planentwurf wurde durch das TLVwA mit Datum vom 15.08.2011 letztmalig eine Stellungnahme abgegeben. Bereits in dieser Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass der vorgelegte Planentwurf planungsrechtlich zumindest in wesentlichen Teilen nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan zu bewerten ist.
- 2 Die Stadt Eisenach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Auch kann das sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, soweit es das Sondergebiet 2 betrifft nicht zur Anwendung kommen. Weder entspricht der letzte hier bekannte Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand Februar 2010) dieser nunmehrigen Planungsabsicht, noch ist eine Abstimmung insbesondere zu den raumordnerischen Auswirkungen der Planung eines Elektrofachhandels am Standort bislang erfolgt. Auf Anlage 1 dieser Stellungnahme wird hingewiesen.
- 3 § 8 Abs. 4 BauGB bindet die Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne an enge Voraussetzungen. So müssen dringende Gründe für die Planung vorliegen und der Bebauungsplan darf der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Das Vorliegen beider Planungsvoraussetzungen wurde nicht nachgewiesen bzw. ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Diesbezüglich besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf.

Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
1a.	<p>Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 310 Weimarplatz 4 99423 WEIMAR - Belange der Raumordnung und Landesplanung</p>
1.b	- Beachtung Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB
1.	<p><b>Kenntnisnahme; Berücksichtigung</b> Die Bewertung des Bebauungsplans als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB wird geteilt.</p>
2.	<p><b>Berücksichtigung</b> Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zur Rechtswirksamkeit gebracht werden. Das Verfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach soll zeitnah zu diesem Bebauungsplan fortgeführt werden. Der neu zu erstellende Entwurf des Flächennutzungsplanes wird den aktuellen Stand des Bebauungsplanes übernehmen. Hinsichtlich der Erforderlichkeit zur Abstimmung der raumordnerischen Auswirkungen der Planung wird auf die Ausübung der Planungshoheit der Stadt Eisenach im Zusammenhang mit der erörterten Beschlusslage des Stadtrates im betreffenden Fall hingewiesen.</p>
3.	<p><b>Verweis auf 3. Entwurf und Berücksichtigung</b> Die gemäß § 8 Abs. 4 notwendigen Voraussetzungen zur Erstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind im vorliegenden Fall erfüllt. In Bezug auf die Erfordernis dringender Gründe muss das Planungsverfahren in der Gesamtheit seit dem Aufstellungsbeschluss am 07.11.2001 gesehen werden. Zu dem Zeitpunkt bestand ein städtebaulicher Missstand durch die ehemalige Deponienutzung und die Gewerbebrachen in der Ortsrandlage. Zudem bestand die Dringlichkeit und Notwendigkeit, die zu dem Zeitpunkt unsanierte Deponie zu untersuchen und einer Nachnutzung im Sinne eines Flächenrecyclings zuzuführen. Hier wird insbesondere auf die städtebauliche Analyse für den Zeitpunkt 2001 in Kapitel 4 der Begründung zum 3. Entwurf verwiesen, aber auch auf die sich daran anschließende städtebauliche Analyse 2011. Zudem wird gemäß des Gutachtens der GMA 2006 mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes das im Rahmen des Gutachtens ermittelte Defizit im Bereich der braunen Waren geschlossen. Der Bebauungsplan darf als zweite Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 4 nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen. Diese Voraussetzung wird durch den Aufstellungsbeschluss 07.11.2001 sowie die nachfolgenden Offenlagebeschlüsse erfüllt, die den städtischen Willen über einen Zeitraum von über 10 Jahren widergibt. Aktuell wurde der städtische Wille durch den Beschluss zur Erstellung (24.06.2011) und Offenlage des 3. Entwurfs (09.09.2011) mit der Aufnahme eines Elektrofachmarktes in die Festsetzungen bekundet. Das Verfahren zum Flächennutzungsplan wurde und wird weiterhin parallel geführt. In die Begründung werden die Voraussetzungen</p>

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Gotha Schloßberg 1 99867 Gotha

2

WERKRAUM UMWELT  
Mühlgasse 8  
99826 MihlaIhr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
WRU 08.11 Bp. 24.10.2011Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  
243 U-T05 531170/11-179Telefon, Bearbeiter  
03621 353241 Herr LeischnerDatum  
01.11.2011**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**Stadt: Eisenach  
Gemarkung(en): Stregda  
Flur(en): 4  
Flurst.(e): 457/11 u.a.hier: Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ der  
Stadt Eisenach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aktuell sind dem Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha,  
keine das Plangebiet betreffenden Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB bekannt.1 Die verwendete Plangrundlage für den o.g. Bebauungsplan wurde mit dem derzeitigen aktuellen Stand der  
Liegenschaftskarte verglichen und Übereinstimmung festgestellt.2 In dem Maßnahmeplan ist die nördl. Grenze des Flurstückes 472/3 durch die Flächensignatur nicht mehr  
sichtbar. Der aufgeführte Maßstab im Textfeld entspricht nicht der Kartendarstellung.Dem entsprechend kann auch die Übereinstimmung zu gegebener Zeit durch das Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha bescheinigt werden.Für die Bescheinigung des katastermäßigen Bestandes ist auf dem B-Plan ( unter Verfahrensvermerke )  
folgender Text einzutragen:Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*,  
sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom  
..... übereinstimmen. (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum

Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Gotha

Siegel

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrund-  
stücken ( z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit ) in die Rechte und Pflichten der Grund-  
stückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken haben dafür zu sorgen, die jemals angebrach-  
ten Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen. Daher wird zuzüglich der Beteiligung der  
Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten  
Maßnahmen zu sichern ( amtliche Katastervermessung ).Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Festpunkte (TP und  
NivP) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Von Seiten des zuständigen Dezernates Geodäti-  
sche Grundlagen gibt es keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme.Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
Thomas Leischner



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
<b>2.</b>	<b>Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schlossberg 1 99867 Gotha</b>
1.	<b>Kenntnisnahme</b> Es wird die Übereinstimmung der Planungsgrundlage des Bebauungsplans mit dem derzeitigen Stand der Liegenschaftskarte zur Kenntnis genommen.
2.	<b>Berücksichtigung</b> Flächensignatur der nördlichen Grenze des Flurstücks 472/3 wird angepasst, damit die Lesbarkeit gegeben ist. Der Ausdruck erfolgte nicht maßstabsgerecht, die zur Bestätigung vorzulegende Plangrundlage wird maßstabsgerecht ausgedruckt, sodass eine Übereinstimmung mit dem Textfeld gegeben ist.



Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie  
Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena (D)

Telefon: (0 36 41) 68 40  
Telefax: (0 36 41) 68 42 22/68 46 66

WerkRaum Umwelt  
Mühlgasse 8

Bearbeiter: Herr Dr. Geletneký  
Außenstelle Weimar  
Abt. 6 – Geologischer Landesdienst,  
Boden, Altlasten  
Telefon: (0 36 41) 68 4 632  
Telefax: (0 36 41) 68 46 66

99826 Miha

Internet: <http://www.tlug-jena.de>  
E-Mail: [joern.geletneký@tlug.thueringen.de](mailto:joern.geletneký@tlug.thueringen.de)

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
24.10.2011, WKU 08.11 BP  
Posteingang: 26.10.2011

(Bitte bei Antwort angeben)  
Unser Zeichen  
62 – 96 123/4927  
Gy/Hdt-0306

Datum  
14.11.2011

**Stellungnahme zum Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“, Eisenach, Wartburgkreis**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß ThürStAnz Nr. 34/2005, S. 1538 - 1548 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o.g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der erneuten Beteiligung der Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) als Träger öffentlicher Belange gegenüber der bereits abgegebenen Stellungnahme vom 25.07.2011 (Aktenzeichen: 62 – 96 123/4927 Str/Hdt-1766) keine Änderungen oder Ergänzungen.

1

**Erdaufschlüsse** (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtliche Grundlagen dazu sind das „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBl. I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des „Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro“ vom 10. November 2001 (BGBl. I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die „Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten“ in der Fassung des BGBl. III 750-1-1 sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I, Nr. 16, S. 502 ff.).

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*Ina Pustal*  
Ina Pustal

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie,  
Göschwitzer Str. 41, 07745 Jena  
Telefon (0 36 41) 68 40, Telefax (0 36 41) 68 42 22  
E-Mail: [poststelle@tlug.thueringen.de](mailto:poststelle@tlug.thueringen.de)

Außenstelle Weimar  
Carl-August-Allee 8-10, 07811 Weimar  
Telefon (0 36 41) 68 46, Telefax (0 36 41) 68 46 66  
E-Mail: [poststelle@tlug.thueringen.de](mailto:poststelle@tlug.thueringen.de)

Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie  
Staatliche Vogelschutzstation Seebach  
Ländelhof 3, 99568 Weiberg, Ortsteil Seebach  
Telefon (0 36 01) 22 09 65, Telefax (0 36 01) 22 09 64  
E-Mail: [verwaltung@tlug.thueringen.de](mailto:verwaltung@tlug.thueringen.de)

Bahnanschluss: Göschwitz (Stadteil von Jena)  
Straßenbahn: Linie 1, Linie 3 und Linie 4  
Haltestelle Bahnhof Göschwitz  
Bus: Linie 13, Haltestelle Bahnhof Göschwitz

Bahn- Bus: Linie 142, 143 (von Mühlhausen und Bad Langensalza)

**Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf**

3.	<p><b>Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie Göschwitzer Straße 41 07745 Jena</b></p>
1.	<p><b>Berücksichtigung und Aufnahme als Hinweis</b> Die fachlichen Hinweise werden in Teil B Textfestsetzungen unter Hinweisen und die Rechtsgrundlage „Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)“ ergänzt.</p> <p>Ebenfalls wird in der Begründung des Bebauungsplanes folgender Text als Hinweis aufgenommen:</p> <p>"Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse bodenkundlicher oder geologischer Untersuchungen wie Schichtverzeichnisse, Erkundungsdaten oder Lagepläne von Bohrfirmen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich mitzuteilen bzw. zu übergeben."</p>



SBA Südwestthüringen · PSF 12 62 · 98537 Zella-Mehlis

WERKRAUM UMWELT  
Mühlgasse 8  
99826 Mihla

Geschäftszeichen	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Telefon, Bearbeiter	Datum
1.3.-11-06-04	WRU 08.11 BP 24.10.2011	/ 03682/ 400 155 Manfred Müller	08.12.2011

Reg.Nr.: A1/0191 – M – bitte immer angeben

**Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD " Bau- und Heimwerkermarkt "**  
**Stregda – 3. Entwurf**  
**Straße: L 1016** **Kreis: kreisfreie Stadt Eisenach**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns übergebenen Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan wurden in Zusammenarbeit mit unseren zuständigen Fachbereichen geprüft.

Bei der Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass die unter Punkt 9.2 -Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Entwurf), letzter Satz aufgeführte 2. Zufahrt erwähnte 2. Zufahrt zum Baumarkt nicht erkennbar ist.

Das Straßenbauamt stimmt den Unterlagen des Bebauungsplanes unter folgender Bedingung/Auflage zu:

Die 2. Zufahrt zum Baumarkt innerhalb des Bebauungsgebietes ist in die Unterlagen des Bebauungsplanes zeichnerisch einzuarbeiten und dem Straßenbauamt Südwestthüringen zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Wiese

**Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf**

<b>4.</b>	<b>Straßenbauamt Südwestthüringen</b> <b>Am Köhlersgehäu 6</b> <b>98544 Zella-Mehlis</b>
1.	<b>Berücksichtigung</b> Im Entwurf des Bebauungsplanes ist eine Zone ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Weitere Ein- und Ausfahrten sind an anderer Stelle nicht ausgeschlossen. Zudem besteht ein Erschließungsvertrag, der an die aktuellen Gegebenheiten angepasst wird und mit den Baulastträgern abzustimmen ist. Demzufolge wird das Straßenbauamt Südwestthüringen in jedem Fall beteiligt. Die Angaben dazu werden jedoch nicht im Bebauungsplan selbst geregelt.



5

EVB Netze GmbH · An der Feuerwache 4 · 99817 Eisenach

Werkraum Umwelt  
Mühlgasse 8  
99826 Mihla

Telefon: 03691 682-100  
Telefax: 03691 682-111

www.evb-netze.de  
info@evb-netze.de

Durchwahl:

Sachbearbeiter: 120

Geschäftszeit: Herr Nehrig

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: neh/sch Tag: 29.12.2011

### Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte entschuldigen Sie die verspätete Stellungnahme der EVB Netze GmbH zu dem o.g. Bebauungsplan.

1 Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Hochdruckgasleitung PN 25 mit zugehörigem Steuer- und Kommunikationskabel der EVB Netze GmbH im Bereich der Flurstücks-Nr. 438/34 und 438/33 betroffen. Die verlegte Hochdruckgasleitung ist durch Leitungsrechte inkl. Schutzstreifen dinglich gesichert. Eine Überbauung, Pflanzung von Bäumen und „Groß“-Sträuchern ist nicht statthaft. Daraus resultierend ist die vorgesehene Streuobstwiese am Schutzstreifen zu beenden und Ihre dargestellte Bebauungsgrenze ist vor die Schutzstreifengrenze im betroffenen Bereich zu legen.

Durch die Straßenbaumaßnahme „Neubau Umgehungsstraße Stregda - L1016“ war eine Umverlegung unserer Hochdruckgasleitung auf dem Flurstück 438/33 erforderlich. Den hierfür aktuellen Versorgungsanlagenbestand entnehmen Sie bitte der beiliegenden Anlage.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
für Rückfragen steht Ihnen Herr Nehrig gerne zur Verfügung.

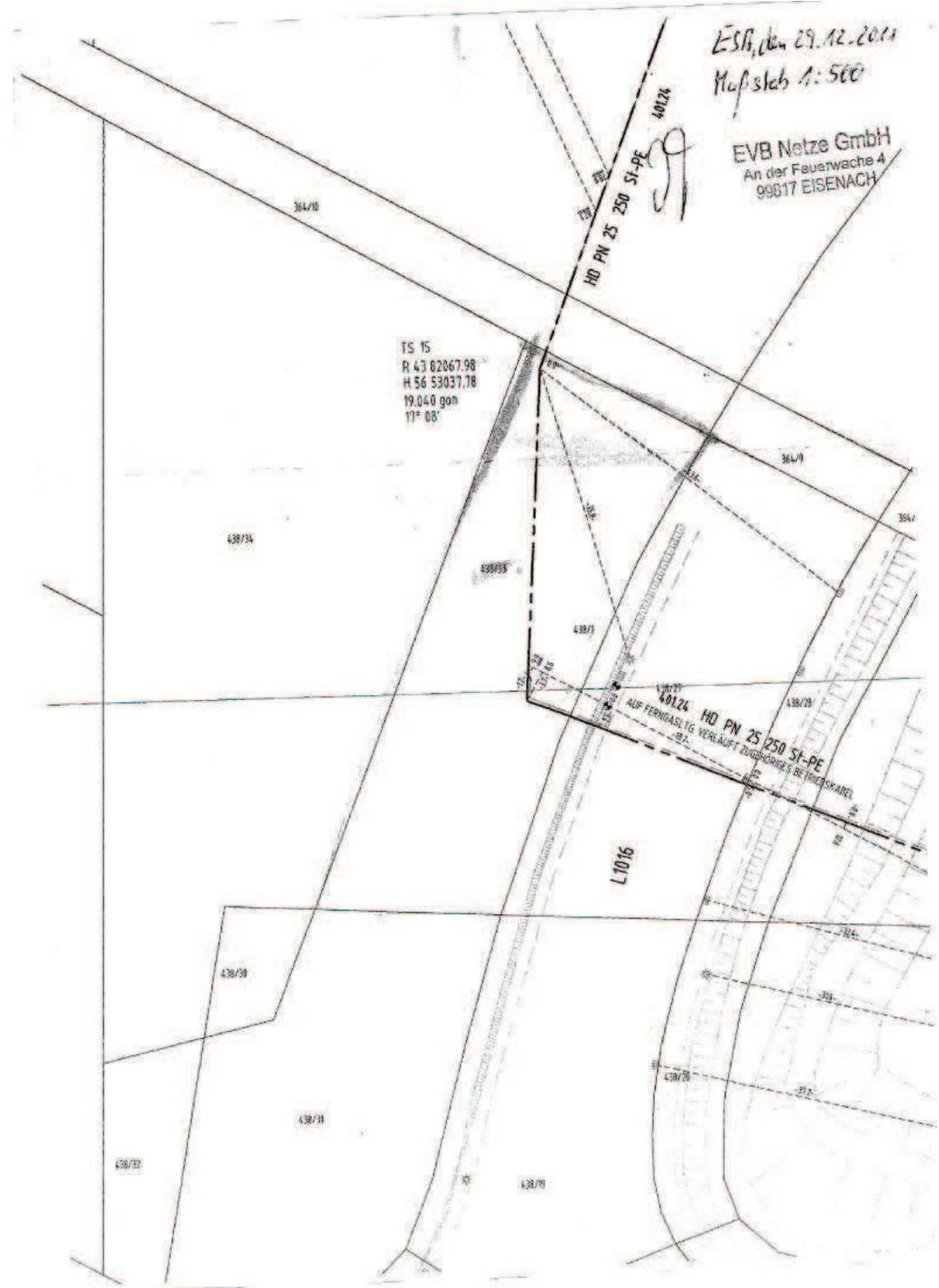
Mit freundlichen Grüßen

**EVB Netze GmbH**

Anlage

Verteiler:  
ENG  
Frau Cott  
Herr May/Werner

Seite 13 von 25



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
<b>5.</b>	<b>EVB Netze GmbH An der Feuerwache 4 99817 Eisenach</b>
1.	<p><b>Berücksichtigung</b></p> <p>Die Hinweise werden in der Plandarstellung durch nachrichtliche Übernahme der aktuellen Leitungsbestände und deren nicht überbaubaren Freihaltezonen korrigiert und im Teil B Textfestsetzungen unter Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise soweit noch nicht erfolgt – ergänzt.</p> <p>Die Maßnahmenfläche A beinhaltet die Entwicklung und den dauerhaften Erhalt einer extensiv genutzten Grünlandfläche, die Anlage einer Streuobstwiese war bereits im 3. Entwurf nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen (Planzeichnung Festsetzung 3.2.1), sodass mit der dargestellten Maßnahmenplanung bereits den Forderungen, hinsichtlich des Verzichts auf Obstbaumpflanzungen, entsprochen wird. Die in der Planzeichenerklärung für die Maßnahmenfläche A noch enthaltene Bezeichnung „Streuobstwiese“ wird gemäß der Festsetzung (3.2.1) in „Extensivgrünland“ korrigiert.</p>



6

**Trink- und Abwasserverband  
Eisenach - Erbstromtal**

Trink- und Abwasserverband - Am Frankenstein 1 99817 Eisenach OT Stedtfeld

**WERKRAUM UMWELT**  
M. Kempe und A. Lufen GbR  
Mühlgasse 8  
99826 Miha

Am Frankenstein 1  
99817 Eisenach OT Stedtfeld  
Telefon (03 69 28) 9 61-0  
Fax (03 69 28) 9 61-4 44

www.tavee.de  
info@tavee.de

Steuernummer: 157/144/08191

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom  
WRU 08 1 1 BP v. 24.10.2011

Unsere Zeichen/Datei  
Putz  
Stregda 40 stregda.doc

Telefon  
036928 961-220

Ort, Datum  
Eisenach, 15.11.2011

**Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda  
hier: Beteiligung TÖB  
Reg.-Nr.: 366-270-2011Z**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht in die Unterlagen zum oben benannten Bebauungsplan geben wir mit heutigem Schreiben unsere Stellungnahme ab. Mit der Erschließung der Flächen SO 1 und SO 2 hat sich der Leitungsbestand geändert. Wir bitten um Änderung bzw. Ergänzung nachfolgend aufgeführter Punkte.

1

**5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Fläche des Gewerbegebietes (GE) ist zur Zeit noch nicht erschlossen. Die Modalitäten zur Erschließung sind mit dem Trink- und Abwasserverband Eisenach- Erbstromtal zu regeln.

2

**6.1.7 Hauptwasserversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen**

Über das Gewerbegebiet führt eine Wasserversorgungsleitung DN 200 GG vom Hochbehälter Wartenberg zum Distriktwasserzählerschacht Stregda und eine Anschlussleitung PE DA 32 zur Versorgung des Flurstücks 440/5 und des Einkaufsmarktes. Eine eventuell erforderliche Umverlegung dieser Leitungen und Neueintragung der Grunddienstbarkeit für die Wasserversorgungsleitung DN 200 GG geht zu Lasten des Grundstückseigentümers und ist mit dem Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal vertraglich zu regeln. In der Straße Am Alten See verläuft eine Wasserversorgungsleitung DN 150 GGG zur Versorgung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Stregda sowie ein Steuerkabel.



In der Straße Am Stadtweg befindet sich ein Mischwasserkanal DN 400 Stz welcher an den Verbindungssammler Hötzelsroda- Eisenach am Schacht 82527002 auf dem Flurstück 827/10 angebunden ist.

Zur Zeit wird der Anlagenbestand durch uns ergänzend erfasst, so dass wir Ihnen die Unterlagen digital zur Verfügung stellen können. Diesbezüglich teilen Sie uns bitte das gewünschte Datenformat mit.

Bei weiterem Schriftverkehr, Konsultationen usw. geben Sie bitte unsere Reg.-Nr. an.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Kahlenberg  
Werkleiter

Frank Sauer  
Leiter Bereich Technik

<b>Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf</b>	
<b>6.</b>	<b>Trink- und Abwasserverband Eisenach – Erbstromtal Am Frankenstein 1 99817 Eisenach</b>
1.	<b>Kenntnisnahme</b> Es ist der Stadt Eisenach bekannt, dass die Flächen des GE wasser- und abwassertechnisch noch nicht erschlossen sind. Es besteht jedoch die Möglichkeit des Anschlusses des Plangebietes. Weitere Regelungen trifft der Bebauungsplan nicht.
2.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise werden in der Plandarstellung durch nachrichtliche Übernahme der aktuellen Leitungsbestände und deren nicht überbaubaren Freihaltezonen korrigiert und im Teil B Textfestsetzungen unter Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise soweit noch nicht erfolgt – ergänzt.

Ohra Hörse Gas GmbH · Am Bahnhof 4 · 99880 Fröttstädt  
**Werkraum Umwelt**  
 Büro für Raum- und Umweltplanung  
 Mühlgasse 8  
 99826 Mihla

Udo Hurtig  
 H:\Technik (Aktenablagen NEU)\07 -  
 Standortzustimmung\2011\Stregda\Stregda-BPlan  
 BauundHeimwerkermarkt-WerkRaumUmwelt.doc

Telefon: 03622 621-228  
 Telefax: 03622 621-140  
 E-Mail: udo.hurtig@ohragas.de

Datum: 12.12.2011

**Stellungnahme zum Vorhaben:  
 Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD  
 „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorab möchten wir uns für unsere verspätete Stellungnahme entschuldigen und hoffen zugleich auf Ihr Verständnis.

Zum Vorhaben selbst teilen wir Ihnen mit, dass sich in Ihrem Planungsgebiet ein Leitungsbestand unseres Unternehmens befindet. Zum Schutz der Rohrleitungen sind die nachfolgend genannten allgemeinen Auflagen einzuhalten und bereits bei der Planung zu berücksichtigen.

- 1 - *Der bauausführende Betrieb hat sich vor Baubeginn bei unserer Planauskunft zu melden und die dort erhaltenen Weisungen und Hinweise bei seiner Arbeit umzusetzen.*
- *Die genaue Lage der Leitung ist ggf. durch Suchschachtlungen festzustellen.*
- *Während der Bautätigkeit ist eine ausreichende Überdeckung der Leitung oder anderweitiger Schutz zu gewährleisten, um Leitungsbeschädigungen durch Baumaschinen auszuschließen.*
- *Bei der Parallelverlegung von Versorgungsleitungen muss der Mindestabstand zu unseren Rohrleitungen 40 cm, bei Kreuzungen 20 cm betragen.*
- *Näherungen sind mit den zuständigen Mitarbeitern unseres Unternehmens abzustimmen.*
- *Eine Überbauung der Rohrleitungen ist nicht statthaft.*
- 2 - *Für die in der südlichen Ausgleichsfläche befindliche Hochdrucktrasse DN 300 besteht ein Leitungsrecht, welches einen Schutzstreifen von beidseitig je 3,00m innehat. Einer Bepflanzung dessen kann nicht zugestimmt werden.*
- 1 - *Werden Gasrohrleitungen bei Tiefbauarbeiten freigelegt (auch ohne Beschädigung), ist uns das sofort anzuzeigen, damit entsprechende Schutzmaßnahmen festgelegt werden können.*

Seite: 2  
 Schreiben an: WerkRaumUmwelt  
 vom: 12.12.2011

- *Die erforderlichen Erdarbeiten im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der Überdeckung von freigelegten Gasleitungen sind grundsätzlich unter Aufsicht und Kontrolle von Mitarbeitern unseres Unternehmens vorzunehmen.*


Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung, dass zum Zeitpunkt der Bestandsplanerstellung die gegenwärtig amtliche ALK/2 noch nicht vorlag und sich hier Abweichungen ergeben können. Verbindlich sind die auf Gebäude bezogenen Maßangaben.

- 3 Unter den genannten Bedingungen erteilen wir dem Vorhaben unsere Zustimmung. Diese ist mit obigem Datum auf zwei Jahre begrenzt und muss, falls das Vorhaben zu einem späteren Termin begonnen werden soll, neu beantragt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Ohra Hörse Gas GmbH  
 Netze**

  
 Stötzer

  
 i. A. Hurtig

**Anlage**  
 Bestandsplanausschnitt



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
<b>7.</b>	<b>OHRA Hörselgas GmbH Am Bahnhof 4 99880 Fröttstädt</b>
1.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise wurden in der Plandarstellung durch nachrichtliche Übernahme der aktuellen Leitungsbestände und deren nicht überbaubaren Freihaltezonen berücksichtigt und im Teil B Textfestsetzungen unter Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise allgemein benannt.
2.	<b>Keine Berücksichtigung</b> Im Entwurf des Bebauungsplanes sind keine Pflanzungen in dem betreffenden Bereich geplant. Insoweit kein Planänderungserfordernis.
3.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

E.ON Thüringer Energie AG · Netzbetrieb Region West  
Hohenkirchener Str. 18 · 99885 Ohrdruf

Werkraum Umwelt  
Mühlgasse 8  
99826 Mihla

Freitag, 11. November 2011

**Stellungnahme: Stregda - Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 40 SD "Bau- und Heimwerkermarkt" Stregda**  
**Ihr Zeichen: WRU 08.11 Bp**  
**Unser Zeichen: 34494**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wenden wir uns als vertraglicher Dienstleister des zuständigen Netzbetreibers, der TEN Thüringer Energienetze GmbH, an Sie.

1 Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme zu oben genannten Vorhaben. Es gibt zur geplanten Baumaßnahme seitens des Netzbetreibers keine Einwände, es sind jedoch folgende Hinweise zu beachten:

Im ausgewiesenen Baubereich befinden sich Stromversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Gasversorgungsanlagen sind nicht vorhanden.

Als Anlage erhalten Sie unsere Bestandspläne mit eingezeichneten Anlagen. Wir bitten um Übernahme des Bestandes in Ihre Planunterlagen. Die Pläne dienen nur der Information und dürfen nicht zur Lagefeststellung verwendet werden.

Unsere Bestandsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und absolute Lagerichtigkeit. Der Baumtnehmer ist aufgrund seiner erhöhten Sorgfaltspflicht von Rechts wegen verpflichtet, im Baufeld den Leitungsbestand durch geeignete Maßnahmen selbst zu ermitteln.

Sollten Konfliktpunkte mit unserem Anlagenbestand auftreten, benötigen wir für Änderungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen einen entsprechenden Auftrag. Damit die Maßnahmen in unserem Hause fristgerecht geplant werden können, ist die rechtzeitige Übergabe des Änderungsverlangens erforderlich.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die vorliegende Stellungnahme nicht als Auftrag zur Umverlegung gewertet wird. Die Kostentübernahme regelt sich nach dem Verursacherprinzip bzw. nach bestehenden Verträgen (Konzessionsvertrag, geltenden Rahmenvertrag).

1/6

**E.ON Thüringer Energie AG**  
Netzbetrieb Region West  
Sachbearbeiter NR6  
Hohenkirchener Str. 18  
99885 Ohrdruf  
www.eon-  
thuringerenergie.com

Rüdiger Kanka  
T +49 361/652-3213  
F +49 361/652-3579  
Planauskunft:  
Ohrdruf.NR6@eon-  
thuringerenergie.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Dierk Paskert

Vorstand:  
Reinund Gotzel  
(Vorsitzender)  
Jürgen Gnauck  
(stv. Vorsitzender)  
Dr. Hilmar Klepp  
Stefan G. Reindl

Sitz: Erfurt  
Schwerborner Straße 30  
99087 Erfurt  
Registergericht Jena  
HRB 502044

Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der E.ON Thüringer Energie AG ist durch das ausführende Bauunternehmen im Netzservice Eisenach, Ringstraße 26, 99817 Eisenach/Stregda, Tel.0361-652-330 leinzuholen.

2

#### Zusätzliche Hinweise Stromversorgungsanlagen

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände für Freileitungen bis 45 kV nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0211, DIN EN 50423 gewährleistet bleiben, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1, BGV A3 und AGFW FW 601 beachtet werden.

Das Unterschreiten der Schutzabstände ist technologisch auszuschließen.

Die Standsicherheit der Leitungsstützpunkte darf nicht beeinträchtigt werden. Die Masten der Freileitung müssen für Wartungs- und Inspektionsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Ein Bereich von 2,0 m um den Maststandort ist von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

Bei unserer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der freie Bauraum über den Kabeln sowie die geordnete Kabelverlegung gewährleistet werden. Angaben zur Tiefenlage der Kabel sind leider nicht möglich. Zu beachten sind die Mindestabstände im Kabelbau gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinie für die Planung (DIN 1998).

Energiekabel müssen vor Baubeginn geortet, in ihrer Lage gekennzeichnet und gegen jegliche Beschädigung geschützt werden. Im 2 m - Bereich kann nur die Handschachtung ausreichend Schutz bieten. Die Kabeltrassen im unmittelbaren Baubereich sollen im Endausbau eine Mindestüberdeckung von 0,65 bis 1,20 m haben und während der Bauphase möglichst verschlossen und geschützt im vorhandenen Sandbett/Erddreich verbleiben.

Bei Bepflanzungen im Bereich von Kabeltrassen nach DIN 18920 orientieren wir hier auf einen Mindestabstand von ca. 2,5 m (Sträucher) bis 5,0 m (Bäume). Maßgebend ist in jedem Fall der Wurzelwuchs im ausgewachsenen Zustand. Ein Freilegen der Kabel soll auch zukünftig ohne zusätzliche Wurzelschutzmaßnahmen möglich sein.

Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der E.ON Thüringer Energie AG erteilt Ihnen die

Thüringer Netkom GmbH  
Schwanseestraße 13  
99423 Weimar.

2/6

Auskunft ist nur lesbar und vollständig gültig!

### Zusätzliche Hinweise 110-kV-Stromversorgungsanlagen

Das von o. g. Vorhaben betroffene Gebiet wird von der 110-kV-Doppelleitung UW Eisenach – UW Eisenach West gekreuzt. Diese Leitung wurde im Jahre 1978 in diesem Bereich errichtet, rechtliche Grundlage war die Energieverordnung der Deutschen Demokratischen Republik in der damals gültigen Fassung. Die 110-kV-Freileitung befindet sich in Rechsträgerschaft der E.ON Thüringer Energie AG und wie für solche Anlagen üblich, wurde diese Leitung entsprechend Grundbuchbereinigungsgesetz vom 20.12.1993, durch Eintragung einer persönliche beschränkte Dienstbarkeit im gesamten Trassenverlauf auf allen privaten und öffentlichen Grundstücken dinglich gesichert.

Diese Dienstbarkeit räumt uns unter anderen das Recht zum Betrieb und technischen Erhalt der Hochspannungsleitung ein. Maßnahmen die den Betrieb, die Wartung sowie die Störungsbeseitigung betreffen müssen jederzeit möglich sein.

Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Folgende Hinweise sind jedoch zu berücksichtigen:

Bei einer Zustimmung gehen wir davon aus, dass die notwendigen Schutzabstände für Freileitungen entsprechend DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 nach Beendigung des o. g. Vorhabens erhalten bleiben.

Ein Bereich von 2,0 m um den Maststandort ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Bebauung in Mastnähe, die Durchführung von Schachtarbeiten sowie die Verlegung von elektrisch leitfähigen Materialien ist nur unter besonderen Auflagen und Sicherheitsmaßnahmen möglich. Die Anfahrt zu den Maststandorten ist zu gewährleisten. Rohrleitungen und Kabel dürfen nicht mit leitenden Konstruktionsteilen des Mastes bzw. der Mast-Erderanlage verbunden werden.

Geplante Änderungen am Geländeniveau sowie andere Objektplanungen und Anpflanzungen im unmittelbaren Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung bedürfen einer gesonderten Abstimmung und Planung.

Als besonders schutzwürdig gilt der Schutzstreifen einer 110-kV-Freileitung. Innerhalb des Schutzstreifens sind nur Straucharten mit einer max. Endwuchshöhe von 3,0 m anzupflanzen. Eine vorgesehene Bepflanzung außerhalb des Schutzstreifens jedoch in unmittelbarer Leitungsnähe kann nur mit dafür geeigneten Bäumen und Sträuchern erfolgen, welche eine Gefährdung der Leitungstrasse hinsichtlich Ausbreitung und Wachstum ausschließen (Schutzstreifen der 110-kV-Leitung + Endwuchshöhe der geplanten Anpflanzungen = seitlicher Anpflanzungsstandort von der Trassenachse). So ist z.B. ein Spitz-Ahorn mit einer Endwuchshöhe von 30,0 m mindestens 51,0 m von der Trassenachse der Freileitung anzupflanzen. Einen Lageplan des 110-kV-Freileitungsabschnittes haben wir Ihnen als Anlage beigelegt. Aus diesem können Sie die Schutzstreifenbreite im Bereich Ihrer Planung entnehmen.

Einer Anpflanzung, entsprechend dem Maßnahmeblatt A1 im südlichen Bereich des Planungsgebietes entlang der Verkehrsfläche „Am Stadtweg“, mit Spitz-Ahorn, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winter-Linde und Berg-Ahorn stimmen wir nicht zu! Auch eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen der 2. Ordnung findet bei uns keine Zustimmung, innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur Straucharten mit einer max. Höhe von 3,0 m angepflanzt werden.

Für die Kreuzung und Parallelführung mit unserer 110-kV-Freileitung sind die zutreffenden Vorschriften einzuhalten, u. a. DIN EN 50341, DIN VDE 0105 sowie die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen.

Die Mindestforderungen für einzuhaltende Sicherheitsabstände baulicher Anlagen, Verkehrswege usw. zu 110-kV-Freileitungen werden in der DIN EN 50341 geregelt. So ist z.B. ein Mindestabstand von mehr als 7,0 m zu einer Straße und mehr als 6,0 m zum freien Gelände erforderlich. Bei geplanten Bebauungen unter einer 110-kV-Freileitung ist z. B. vom geplanten Dach bis zum ausgeschwungenen Leiterseil ein waagerechter Abstand von mehr als 3,0 m einzuhalten, gleichzeitig ist ein lotrechter bzw. direkter Abstand von mehr als 5,0 m bei Dachneigung kleiner 15° oder mehr als 3,0 m bei Dachneigung größer 15° mit feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 einzuhalten. Ohne feuerhemmende Bedachung ist ein lotrechter bzw. direkter Abstand von mehr als 12,0 m einzuhalten.

Bei einer beabsichtigten Bebauung oder Erweiterung im Schutzstreifen einer 110-kV-Freileitung, ist ein Abstandsnachweis nach DIN EN 50341 zu führen. Dieser ist von einer durch die E.ON Thüringer Energie AG zu genehmigenden Fachfirma zu erstellen und uns zur Prüfung vorzulegen. Bei Nichteinhaltung o. g. Vorschriften wird der E.ON Thüringer Energie AG durch die Fachfirma ein Lösungsvorschlag (mögliche Umbauten) zur Prüfung unterbreitet, wobei Änderungen an der 110-kV-Freileitung nach Möglichkeit zu vermeiden sind. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist eine Revisionsvermessung der Kreuzungsstellen durchzuführen, die revidierten und bestätigten Kreuzungsunterlagen (1 Satz) sind der E.ON Thüringer Energie AG zu übergeben.

Zur Festlegung von notwendigen Umbaumaßnahmen benötigen wir aktuelle Pläne zur zukünftigen Geländegestaltung im Kreuzungs- und Nahbereich unserer Anlagen mit entsprechenden Höhen im Deutschen Haupthöhennetz von 1992 (DHHN92) sowie mit entsprechenden Gauß-Krüger-Koordinaten im System PD83 12°.

Sollte sich aus dem Kreuzungs- und Abstandsnachweis ein umfangreicher Umbau unserer 110-kV-Freileitungen ergeben, so sind diese Umbauplanungen im Rahmen des Planverfahrens für das Vorhaben öffentlich-rechtlich genehmigen zu lassen.

Sämtliche Leitungen und Anlagen werden auf unbegrenzte Zeit weiterhin zur Erfüllung unserer Versorgungsaufgaben benötigt. Wir möchten darauf hinweisen, dass für die vorhandenen Energieversorgungsanlagen Bestandsschutz besteht. Zu Umbauten an Leitungsanlagen, die sich infolge örtlicher Anpassung ergeben sollten, möchten wir die notwendigen Abstimmungen noch in der Planungsphase abschließen und bitten daher um frühzeitige Terminvereinbarung. Soweit das Bauvorhaben Änderungen, Umbauten und andere spezielle Schutzmaßnahmen an unseren Anlagen erfordert, sind diese mit uns vertraglich zu vereinbaren. Die Kosten für einzuordnende Netzmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers bzw. regeln sich über geltende Rahmenverträge.

Eine Beeinflussung von Rohrleitungen und Kabeln durch unsere Hochspannungsfreileitung kann nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz dieser sind geeignete Maßnahmen anzuwenden.

Hinsichtlich der Technologie und Ausführung der Arbeiten im Bereich der 110-kV-Freileitung verweisen wir auf die einzuhaltenden Schutzabstände (mindestens 3,0 m nach allen Seiten) sowie auf weitere Sicherheitsbestimmungen entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, insbesondere auf die BGV A 2, BGV C 22, VBG 40, ZH 1/46 sowie die DIN VDE 0105-100.

Das Eindringen in den Gefahrenbereich der 110-kV-Freileitung z.B. bei Kran-, Bagger- und Transportarbeiten ist lebensbedrohend und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Das Unterschreiten der Schutzabstände ist technologisch auszuschließen.

Die Zugänglichkeit von Freileitungsmasten und deren Standfestigkeit müssen erhalten bleiben. Aufgrabungen nahe den Masten dürfen deren Standfestigkeit nicht gefährden. Bei größeren Masten ist im Boden mit großflächigen Fundamenten zu rechnen, deren Auflast nicht beeinträchtigt werden darf.

Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit im Bereich von Freileitungsmasten wird in deren unmittelbarem Umfeld verzinktes Bandedisen strahlenförmig verlegt. Wird dieses verzinkte Bandedisen freigelegt oder anderweitig beschädigt, ist dies wegen der damit verbundenen Gefahr unverzüglich der E.ON Thüringer Energie mitzuteilen. Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH bezieht.

Erkundigen Sie sich bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung.

Für Auskünfte und Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Als Dienstleister der TEN Thüringer Energienetze GmbH  
E.ON Thüringer Energie AG  
Netzbetrieb Region West

Anlagen

**Strom**

- Kabel Hochspannung (HS)
- Freileitung HS
- Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (HS)
- Kabel Mittelspannung (MS)
- Kabel MS - Verlauf unbekannt
- Freileitung MS
- Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (MS)
- Kabel Niederspannung (NS)
- Kabel NS - Verlauf unbekannt
- Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (NS)
- Stromverteiler (NS)
- Anschluss (NS)
- Kabel Straßenbeleuchtung (SB)
- Kabel SB - Verlauf unbekannt
- Freileitung SB
- Verbinder Kabel/ Freileitung; Muffe (SB)
- Stromverteiler (SB)
- Beleuchtungsanlage (SB)
- Stromstation

**Gas**

- Leitungsabschnitt Hochdruck
- Leitungsabschnitt Hochdruck - Verlauf unbekannt
- Leitungsabschnitt Mitteldruck
- Leitungsabschnitt Mitteldruck - Verlauf unbekannt
- Leitungsabschnitt Niederdruck
- Leitungsabschnitt Niederdruck - Verlauf unbekannt
- Gas - Anlage
- Kappe
- Reduzierung
- T - Stück
- Schieber

**allgemein**

- Status Bestand in Planung
- Status Bestand außer Betrieb
- Planungsumring
- Fremdleitung ausschließlich zur Information (am Bsp. Kabel)



Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
<b>8.</b>	E.ON Thüringer Energie AG Netzbetrieb Region West Hohenkirchener Str. 18 99885 OHRDRUF
1.	<b>Kenntnisnahme</b> Die grundsätzliche Zustimmung zum Vorhaben wird zur Kenntnis genommen.
2.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise wurden in den Plan durch nachrichtliche Übernahme der aktuellen Leitungsbestände und deren nicht überbaubaren Freihaltezonen übernommen und im Teil B Textfestsetzungen unter Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise soweit noch nicht erfolgt – ergänzt. Es erfolgt ein Abgleich der aktuellen Pläne des Versorgungsträgers mit der Plandarstellung und ggf. eine Korrektur.
3.	<b>Kenntnisnahme, Berücksichtigung</b> In den bisherigen Beteiligungen zu den vorrangegangenen Entwürfen wurden keine Hinweise zu dem Schutzstreifen durch die E.ON Thüringer Energie AG eingebracht. Mit der Realisierung des Heimwerkermarktes und des Lebensmittelmarktes wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße „Am Stadtweg“ vorgenommen. Es ist damit bereits die überwiegende Anzahl der nachzuweisenden Bäume vorhanden. Da nicht der genaue Standort, jedoch die Anzahl festgesetzt wurde, wurde einige am nördlichen Rand der Grünfläche gepflanzt, der Abstand beträgt dort ca. 20 m zur Schutzzone.  Die zusätzlichen Hinweise zur 110-kV-Stromversorgungsanlage werden beachtet und der Maßnahmenplan des Umweltberichtes hinsichtlich der Endwuchshöhe der Gehölzpflanzungen im Bereich der Maßnahmenflächen A1 und A3 angepasst. Durch Schnittmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen ist die Berücksichtigung der Endwuchshöhen sicherzustellen, bzw. noch jüngere Bäume umzupflanzen und durch Sorten mit kugelförmiger Krone und geringer Endwuchshöhe zu ersetzen.



Stadtverwaltung Eisenach	
Eing. D 1. DEZ. 2011	
PE-Nr. 1807	Wohng. Nr. G. 23



10

Stadtverwaltung Gotha - Hauptmarkt 1 - 99867 Gotha

Stadtverwaltung Eisenach  
Amt für Stadtentwicklung  
Markt 22  
99817 Eisenach

*Eine gute Adresse*

Der Oberbürgermeister	
Am:	Stadtplanungsamt
Abteilung:	611
Auskunft erteilt:	Frau Menzel
Telefon:	03621/222 App. 607

Bei Schriftverkehr Amt und Kurzzeichen des MA angeben!

Ihr Zeichen:                      Ihre Nachricht:                      Unser Zeichen: 611me-rh336                      Datum: 24.11.2011

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt“ Stregda  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits 2001 wurde die Stadt Gotha im Zuge der landesplanerischen Abstimmung zum Vorhaben OBI-Baumarkt Stregda beteiligt und brachte Ihre Bedenken zum Ausdruck.

Im jetzt öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 40 sind zusätzlich zum

- SO 1 - 10700 m² Bau- und Heimwerkermarkt -** noch weitere Flächen im
- SO 2 - 4000 m² Einzelhandelsfläche - (davon 3000 m² Elektronikfachmarkt und 1000 m² Nahversorgung)**

festgesetzt.

1 Durch die konzentrierte Lage der SO-Gebiete Eisenachs nordwestlich der Kernstadt am Rand der Ortsteile Hötzelsroda und Stregda (in Autobahnnähe) sind Kaufkraftabschöpfungen, besonders im westlichen Teil des Landkreises Gotha, zu erwarten. Als Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum hat Gotha Versorgungsfunktionen für Stadt und Landkreis zu erfüllen. Die Stadt Gotha sieht ihre Belange durch diese Planung beeinträchtigt. Die nicht integrierte Lage in direkter Autobahnnähe lässt Umsatzeinbußen in der Stadt Gotha erwarten.

Zur Verbesserung der Kaufkraftbindung und den Abbau bestehender Defizite (u. a. in der Branche Elektronik) plant die Stadt Gotha zeitgleich den Bau eines Einkaufszentrums in direkter Innenstadtlage. Diese Planung in integrierter Lage wird durch die extensive Planung der Stadt Eisenach wesentlich beeinträchtigt, wenn nicht gar unmöglich gemacht. Damit wird die weitere Stärkung der Gothaer Innenstadt als Handelsstandort konterkariert. Auch die Entwicklungsmöglichkeiten der Branche Bau- und Gartenmarkt sind durch die Eisenacher Ballungen eingeschränkt.

2

Mit freundlichen Grüßen

Kreuch  
Oberbürgermeister

**BANKVERBINDUNGEN:**  
Kreissparkasse Gotha  
(BLZ 020 530 20) IBAN: DE31 0205 0300 0750 1001 50  
Kto.-Nr. 750 100 100, BIC: HELADEF1GTH  
Deutsche Bank  
(BLZ 800 700 00) IBAN: DE23 8207 0000 0252 0195 00  
Kto.-Nr. 2 520 195, BIC: DEUTDE33XXX  
USI-Nr.: DE 150125375  
Steuer-Nr.: 150/14400061 - Finanzamt Gotha

**FRISTENBRIEFKASTEN:**  
Rathaus  
Hauptmarkt 1  
99867 Gotha

Telefon: 0 36 21 / 2 22-0  
Telefax: 0 36 21 / 2 22-2 30

**ÖFFNUNGS- UND SPRECHZEITEN:**  
Mo. 09.00 – 12.00 Uhr  
Di. 12.00 – 16.00 Uhr  
Mi. 09.00 – 12.00 Uhr  
Do. 09.00 – 12.00 Uhr  
Fr. 09.00 – 12.00 Uhr

**BÜRGER BÜRO:**  
Mo. – Do. 08.00 – 18.00 Uhr und Fr. 08.00 – 14.30 Uhr  
Gleittende Arbeitszeit:  
Falls Sie Ihren Gesprächspartner außerhalb der Kernarbeitszeit  
(Mo. – Fr. von 08.45 – 12.00 Uhr;  
Mo. + Mi. von 13.00 – 15.00 Uhr;  
Di. von 13.00 – 16.00 Uhr und  
Do. von 13.00 – 17.30 Uhr)  
nicht erreichen sollten, bitten wir um Ihr Verständnis.

Abwägungsvorschlag der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf	
10.	<b>Residenzstadt Gotha Stadtverwaltung Gotha Hauptmarkt 1 99867 Gotha</b>
1.	<b>Keine Berücksichtigung</b> Als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ist Gotha in der Bedeutung mit der Stadt Eisenach gleichzusetzen, die den gleichen Status aufweist. Die Stadt Gotha zeigt auf, dass der Bau eines Einkaufszentrums zur Verbesserung der Kaufkraftbindung und den Abbau bestehender Defizite (u.a. Branche Elektronik) vorgesehen ist. Die durch die Stadt Gotha dahingehend geäußerten Bedenken, dass mit dem Planungsvorhaben in Stadtgebiet von Eisenach die Stärkung der Gothaer Innenstadt als Handelsstandort konterkariert wird, kann nur zurückgewiesen werden, da in umgekehrter Weise das Vorhaben in Eisenach durch das Vorhaben in Gotha in Frage gestellt werden könnte. Die räumliche Abgrenzung der Ferneinzugsgebiete beider Städte wird sich im Randbereich überschneiden. Die Kaufkraftabflüsse sind somit als untergeordnet zu bewerten. Da die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes in jedem Fall mit einer hohen Verkehrsgunst hätte einhergehen müssen, ist die Integration des Mikrostandortes im Stadtgefüge für die Auswirkungen auf das Ferneinzugsgebiet Gotha insoweit als untergeordnet zu bewerten.
2.	<b>Keine Berücksichtigung</b> Die zwei genannten SO-Gebiete bestehen bereits seit vielen Jahren. Aktuelle Veränderungen der Kaufkraftabschöpfungen müssen durch die bestehenden Nutzungen nicht neu erwartet werden, da sich die Einkaufsangebote diesbezüglich nicht verändert haben. Eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten der Branchen Bau- und Gartenmarkt durch „Eisenacher Ballungen“ sind nicht gegeben, dies wurde im Rahmen der Landesplanerischen Beurteilung 2001 seitens des Landesverwaltungsamtes nicht gesehen. Es wurde im Ergebnis festgestellt, dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit den raumordnerischen Erfordernissen steht.