

BEGRÜNDUNG

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“

Stadt Eisenach



Bildnachweis – Eisenach-online

Entwurf zur Auslegung

Stand: 01.06.2014



Inhaltsverzeichnis

0.	Gesetzliche Grundlagen	4
1.	Veranlassung und Ziele.....	5
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
3.1	Raumordnung, Regionalplanung	
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	
3.3	Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach ¹ (Zentrenkonzept)	
4.	Rahmenbedingungen.....	10
4.1	Geografische Lage und Topografie	
4.2	Naturräumliche Verhältnisse	
4.3	Schutzgebiete	
4.4	Denkmalschutz	
4.5	Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6	Verkehr	
4.7	Nutzungsbeschränkungen	
4.8	Altlasten	
4.9	Immissionen, Emissionen	
4.10	Grund und Boden	
4.11	Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz	
5.	Planinhalt	16
5.1	Städtebauliches Grundkonzept	
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.5	Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nach § 9 (2) 2 BauGB	
5.6	Erschließung	
5.7	Technische Infrastruktur	
5.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.9	Klimaschutzklausel	
6.	Grünordnung	26
6.1	Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 25 BauGB	
6.2	Zeitraum der Umsetzung	
7.	Hinweise	27

¹ Zentrenkonzept der Stadt Eisenach vom 27.11.2013

BEARBEITUNG

8.	Verfahren.....	29
8.1	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
8.2	Scoping/ frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	
8.3	Vorentwurf: erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB/ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	
8.4	1. Entwurf: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB	

BEARBEITUNG

0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. 2014 S. 49)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648)
8. **Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S 421)
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. 2004 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Dezember 2008 (GVBl. 2008 S. 574, 584)
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. 2003 S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. März 2014 (GVBl. 2014 S. 82, 83)
12. **Regionalplan (RP) Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Thüringer Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEntwPIV TH 2004)** vom 06. Oktober 2004 (GVBl. 2004 S. 754), zuletzt geändert durch Verordnung vom 09. Juli 2009 (GVBl. 2009 S. 726)

Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ - Stadt Eisenach

Entwurf zur Auslegung Stand: 01.06.2014

BEARBEITUNG

Planungsbüro **Kehrer & Horn GbR** – Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung – Mitglieder der AK – Thüringen,

98527 Suhl - Platz der Deutschen Einheit 4 ☎ 03681 / 35272-0 ☒ 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de info@kehrer-horn.de

1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Eisenach beabsichtigt den, am 27.05.2006 bekanntgemachten Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach- Stammwerk“ zu überarbeiten (1. Änderung).

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und war teilweise bebaut (ehemaliges Automobilwerk Eisenach [AWE – Stammwerk]).

Im Geltungsbereich der 1. Änderung soll die ursprünglich festgesetzte gewerbliche Nutzung des Baufeldes Nr. 7 dahingehend geändert werden, dass ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Nutzungsart „Möbelhaus“) festgesetzt wird. Das Sondergebiet soll das östlich der Friedrich-Naumann-Straße rechtskräftig festgesetzte Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Baufeld Nr. 9 - Möbelhaus) ergänzen.

Hierzu sind sowohl die Art der Nutzung als auch das Maß der Nutzung neu zu definieren.

Mit der Planänderung soll die Voraussetzung für den Erhalt und die Nachnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (ausgewiesen in der Bebauungsplansatzung Nr. 12.1) geschaffen werden. Um eine zukunftsfähige Nachnutzung des Denkmalensembles (Baufelder Nr. 8, 9, 10 und 20) in Korrespondenz zum geplanten Sondergebiet zu etablieren, entschied die Stadt Eisenach, den Standort für die branchenspezifische Entwicklung als großflächigen Möbel- Einzelhandel auszuweisen.

Die Stadt Eisenach traf diese Entscheidung im Wissen um die möglichen Konsequenzen, nämlich der marktwirtschaftlichen Veränderung des bestehenden Möbeleinzelhandels. (siehe hierzu Pkt. 3.3 Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach, sowie Pkt. 5 Planinhalt)

Die 1. Änderung erfolgt auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes. Die zeichnerischen Festsetzungen der Änderung beziehen sich nur auf den Änderungsbereich. Alle nicht geänderten Bereiche des Ursprungsplanes bleiben unberührt und gelten fort.

Da mit der Planänderung die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann das Planverfahren nicht im einfachen Änderungsverfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Es wird ein Änderungsverfahren mit den Phasen *Vorentwurf* und *Entwurf zur Auslegung* durchgeführt. Nach § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung (Umweltbericht) zu erarbeiten. Hierzu wurde im Vorfeld eine Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im mittleren Teil des genehmigten Bebauungsplanes. Der Bereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha und betrifft nur das Flurstück- Nr. 2688/24 in der Flur 43, Gemarkung Eisenach (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- durch die Grundstücksgrenze des Flurstückes- Nr. 2688/ 24 und

- im Osten durch die Friedrich- Naumann- Straße
- im Süden durch die Willi- Enders- Straße
- im Westen durch den Heinrich- Ehrhardt- Platz (verlängerte Clemdastraße)
- und Norden durch den Heinrich- Ehrhardt- Platz.

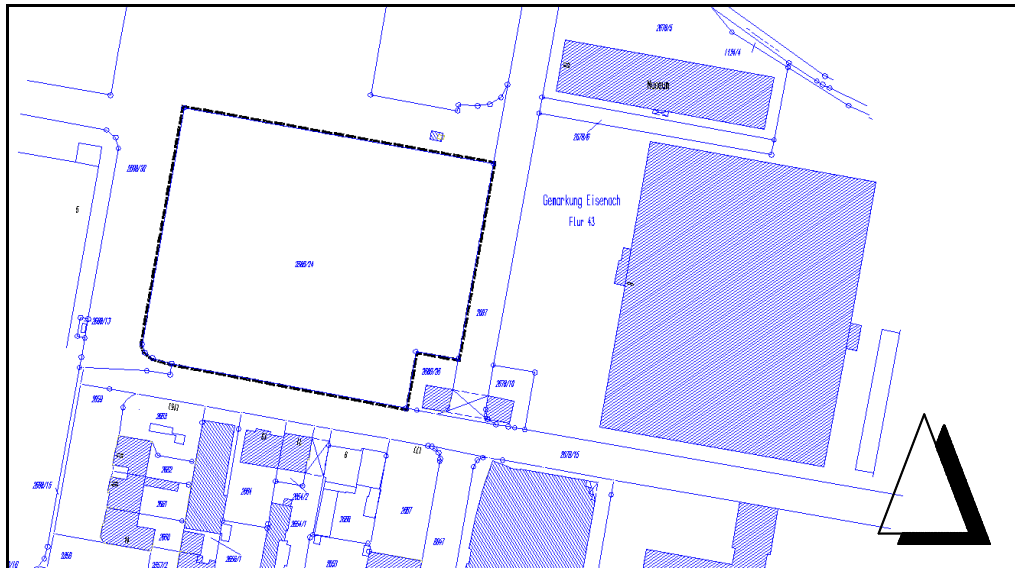


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Eisenach wurde gemäß Landesentwicklungsplan 2004 (LEP) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen als Oberzentrums bestimmt, Z -2.2.1 0. Diese Zentren sollen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahrnehmen.

Eisenach nimmt oberzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Kultur und Wirtschaft/Arbeitsstätten wahr.

Der Regionalplan Südwestthüringen (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011 sowie Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2012 vom 30.07.2012) legt hierzu fest, dass Eisenach als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden sollen (vgl. Abbildung 2).

Im Regionalplan Südwestthüringen werden jedoch keine Aussagen zu Einzelhandelsflächen getroffen. Das Erfordernis eines diesbezüglichen Regelungsbedarfs wurde als nicht gegeben angesehen. Damit werden einzig im Landesentwicklungsplan Rahmenkriterien bezüglich der Einzelhandelsausweisung und –entwicklung benannt.

Die Entscheidung über die Ansiedlung neuer Standorte obliegt eigenverantwortlich den Städten und Gemeinden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, in diesem Fall handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, ist in zentralen Orten höherer Stufe zulässig, vgl. Z-3.2.1 LEP.

Diese sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr errichtet werden.

Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Der Bedarf an neuen Handelsflächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innerstädtischen Zentrenstruktur.

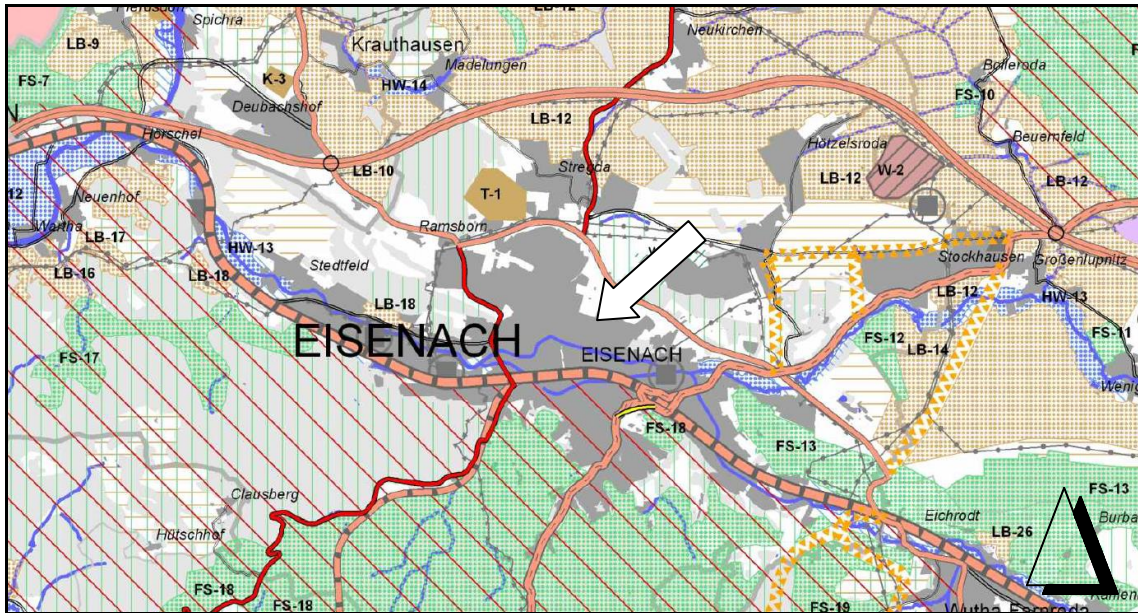


Abbildung 2: AUSZUG RP SÜDWESTTHÜRINGEN

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Eisenach liegt noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Dieser befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach – Stammwerk“ ist eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird demgemäß als *vorzeitiger Bebauungsplan* nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Bezüglich der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ist folgender Stand erreicht.

Seit März 2010 liegt ein geänderter 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, der vom 26. April bis einschließlich 26. Juni 2010 der Öffentlichkeit zur Äußerung von Anregungen (Beteiligungsverfahren) zur Kenntnis gegeben und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben worden war. Die Abwägung der Hinweise und Anregungen beschloss der Stadtrat am 26. November 2010.

Im Ergebnis der Abwägung ist die Erarbeitung und neuerliche Offenlegung eines 3. Entwurfes nach derzeitigem Stand für 2014 vorgesehen.

Die Beschlussfassung des FNP als Planwerk und die Genehmigung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgten bisher nicht. Die Beschlussfassung zum FNP ist im Anschluss an das Auslegungs- und Beteiligungsverfahren zum 3. Entwurf vorgesehen.

Im 2. Entwurf des Flächennutzungsplans sind die Inhalte dieses Bebauungsplanentwurfs zur 1. Änderung nicht berücksichtigt und die Darstellungen des Flächennutzungsplans geben die Inhalte des Bebauungsplans nicht wieder. Im FNP- Entwurf erfolgte die Darstellung der Gewerbebegebietsfläche in Übernahme der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12.1.

Hinsichtlich der Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans auf seine erforderliche Entwickelbarkeit aus dem FNP (§ 8 Abs. 2 BauGB) stellt sich die Situation zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt dar:

Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ - Stadt Eisenach

Entwurf zur Auslegung Stand: 01.06.2014

BEARBEITUNG

Planungsbüro **Kehrer & Horn GbR** – Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung – Mitglieder der AK – Thüringen,

98527 Suhl - Platz der Deutschen Einheit 4 ☎ 03681 / 35272-0 ☐ 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de info@kehrer-horn.de

Zu Beginn dieses Bebauungsplanverfahrens war auf Grund des Fehlens eines wirksamen Flächennutzungsplans der Bebauungsplan als "vorzeitiger Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Danach kann ein Bebauungsplan "aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird". Dabei waren aus Sicht der Stadt die Gründe, die die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlassten und die eine Aufstellung erforderlich machten, hinreichend genug, um als dringende Gründe für die "vorzeitige" Aufstellung des Bebauungsplans zu gelten.

Zum Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens wird der Bebauungsplan letztendlich auf Grund der zeitlichen Abfolge der erforderlichen Beschlüsse aufgestellt, bevor der FNP genehmigt ist. Durch die Stadt wird jedoch sichergestellt werden, dass die Inhalte des Bebauungsplans auf die Ebene der Flächennutzungsplanung transferiert und integriert werden und letztendlich damit auch, dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Dringende Gründe für den vorgezogenen Bebauungsplan:

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall liegt ein dringendes öffentliches Interesse zur Umsetzung des Vorhabens vor. Die Stadt Eisenach beschloss, mit der Aufstellung dieses Planänderungsverfahrens, die Erweiterung der mit der rechtskräftigen Plansatzung Nr. 12.1 erfolgten Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel – Möbelhaus, um einen zentralen Versorgungsschwerpunkt für den Möbelhandel zukunftsfähig zu sichern.

Mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von max. 7.000 m² zu den bereits festgesetzten max. 14.300 m² Verkaufsfläche entsteht, mit einer Gesamtausweisung von 21.300 m² Verkaufsfläche für den großflächigen Möbelhandel, in Zentrumsrandlage der branchenspezifische Schwerpunkt.

Die Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandel- Möbelhaus der rechtskräftigen Plansatzung Nr. 12.1 erfolgte in einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, dessen Erhalt und Nachnutzung durch die geplante Planänderung bewerkstelligt werden soll.

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Plansatzung Nr. 12.1 befindet sich ein unter Denkmalschutz stehendes städtebauliches Ensemble, dessen 4 Bestandteile jeweils als Einzeldenkmale ausgewiesen sind.

Es handelt sich um die einzig zusammenhängend verbliebenen Werksgebäude des historischen „Automobilwerkes Eisenach“ (siehe hierzu Pkt. 4.4 Denkmalschutz).

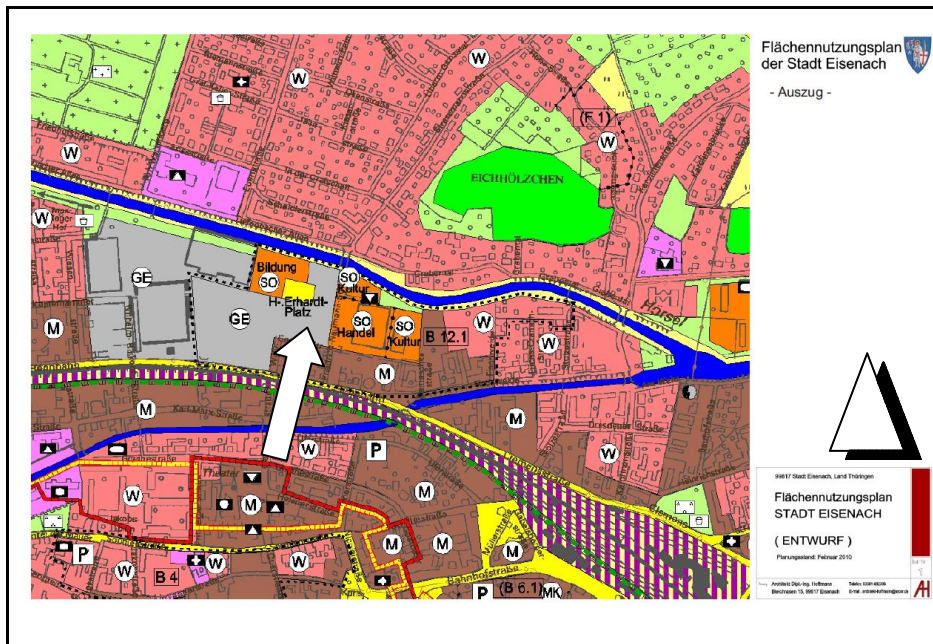


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan Stadt Eisenach (STAND ENTWURF FEBRUAR 2010)

Diese Maßnahme steht der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen. Der konzentrierte branchenspezifische Standort ist im „**Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach**“ (Zentrenkonzept) benannt.

3.3 Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach¹ (Zentrenkonzept)

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss am 27.11.2013 das Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche.

„Ein Zentrenkonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist ein von der Gemeinde zu beschließendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Es ermöglicht eine gezielte Steuerung neuer Vorhaben im Einzelhandelsbereich.“²

Das aus drei Teilen bestehende Konzept der Stadt Eisenach (Festlegungen, Begründung und Vorprüfung) weist u.a. die zentralen Versorgungsbereiche mit den entsprechenden Entwicklungsempfehlungen aus und trifft Aussagen zum Umgang mit geplanten Neuansiedlungen und zur Beschränkung weiterer Handelsflächen.

Wichtigste Ziele sind u. a. die Stärkung und der Erhalt der Einkaufs- Innenstadt, der Ausschluss weiterer Einzelhandelsagglomerationen mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten und die Versagung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zur Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wurde im Zentrenkonzept die Festlegung getroffen, dass nur die Entwicklung der Sondergebiete planerisch begleitet wird, die in bereits laufenden Bebauungsplanverfahren, wie im Planänderungsverfahren Nr. 12.1, zur Diskussion stehen.

¹ Zentrenkonzept der Stadt Eisenach vom 27.11.2013

² Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, Verlag C.H.Beck, Stand 01.06.2010

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Konzentration zweier Sondergebietsflächen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 21.300 m² in verkehrsgünstiger Innenstadtrandlage zur Verdrängung branchengleicher Handelsbetriebe führt.

Im Ergebnis der Analyse zur Entwicklung der Verkaufsflächen in der Stadt Eisenach wird im Zentrenkonzept ausgeführt, dass die mit 3,36 m² Verkaufsfläche/ Einwohner bekannt weit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 1,49 m² Verkaufsfläche/ Einwohner liegende Verkaufsfläche (Thüringer Durchschnitt: 1,77 m² Verkaufsfläche/ Einwohner) Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben wird³.

Von einer Zunahme der Kaufkraft bzw. des Kaufkraftpotentials ist im Einzugsbereich Eisenach nicht auszugehen. Gründe hierfür sind u. a. die prognostizierte rückläufige Bevölkerungsentwicklung, keine Veränderung/ Vergrößerung des Einzugsbereiches, der weiter an Bedeutung gewinnende Internethandel und die Veränderung der Altersstruktur (Zunahme des Anteils an Senioren).

Mit dem Zentrenkonzept legte die Stadt Eisenach im Hinblick auf die vorgenannte Zielsetzung eine dreigeteilte Sortimentsliste fest, die jeweils die nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente abschließend aufführt.

Diese Sortimentsliste bildet die Grundlage für die Festsetzung der einzelnen Sortimente im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Nutzungsart „Möbelhaus“) werden die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausnahmslos ausgeschlossen und die nichtzentrenrelevanten Sortimente nach Auswahl beschränkt. (siehe Punkt 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung)

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich westlich der Friedrich-Naumann-Straße auf dem ehemaligen Gelände des Stammwerkes des Automobilwerkes Eisenach. Das Gelände ist im Änderungsbereich fast eben.



Abbildung 4: Luftbildauszug (QUELLE: „GEOPROXY“ THÜRINGEN)

³ Zahlenmaterial entnommen aus: Handelsatlas der Industrie- und Handelskammer Erfurt 2011

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Gebiet der Planänderung ist eine Konversionsfläche des ehemaligen „Automobilwerkes Eisenach – AWE“, die nahezu keine Vegetation erkennen lässt.

4.3 Schutzgebiete Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Hörsel“ (vgl. Abbildung 5).

Durch die obere Wasserbehörde wurde im April 2012 die bevorstehende Ausweisung eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes für den Flusslauf Hörsel bekannt gegeben. Mit einer solchen Ausweisung sind für die betroffenen Bereiche weitreichende Einschränkungen verbunden.

Mit der Bekanntmachung im Thüringer Staatsanzeiger- Nr. 18/ 2013 vom 06.05.2013 erfolgte die amtliche Bekanntmachung zur vorläufigen Sicherung des nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebietes der Hörsel.

Innerhalb der vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete gelten die rechtlichen Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). In Anwendung der wasserrechtlichen Gesetzlichkeiten besteht u. a. ein generelles Planungsverbot für Bebauungspläne. Die Ausweisung neuer Baugebiete ist untersagt.

Im Planverfahren erfolgte hierzu eine Abstimmung mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde zu den Auswirkungen hinsichtlich der Betroffenheit nach § 78 Abs. 2 WHG auf die Bebauungsplanung mit folgendem Ergebnis.

Die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans gemäß dem vorgelegten Vorentwurf mit Stand 03.02.2012 stellt **keine Ausweisung eines neuen Baugebietes dar**.

Das Planänderungsverfahren kann unter Berücksichtigung eines Zulässigkeitsrahmens weitergeführt werden.

Die Fläche ist bereits im derzeit gültigen Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen. Die überbaubare Fläche / das Baufenster der Baufäche Nr. 7 des derzeit gültigen Bebauungsplans ist größer als das Baufenster auf o. g. Entwurf. Des Weiteren wird auch die GRZ von 0,8 beibehalten, so dass es insgesamt zu keiner Vergrößerung der überbaubaren Fläche kommt.

Insofern ist kein Antrag auf Genehmigung nach § 78 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig.

Die Hochwassergefahr für diese Fläche bleibt dessen ungeachtet bestehen und sollte in Ihrer weiteren Planung entsprechend berücksichtigt werden. Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Darüber hinaus bestehen in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten weitere in § 78 Abs. 1 WHG geregelte Verbote wie z. B. die Errichtung baulicher Anlagen und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen. Ausnahmegenehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Genehmigungsfähigkeit muss im Zuge der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes bereits geklärt werden.

Quelle: Stellungnahme Thüringer Landesverwaltungsamtes / Referat 440 / Wasserwirtschaft (Frau Frühwein) vom 14.03.2013

(siehe hierzu Umweltbericht, Pkt. 1.2 Übergeordnete Ziele; Pkt. 2.1.6. Hochwasserschutz)

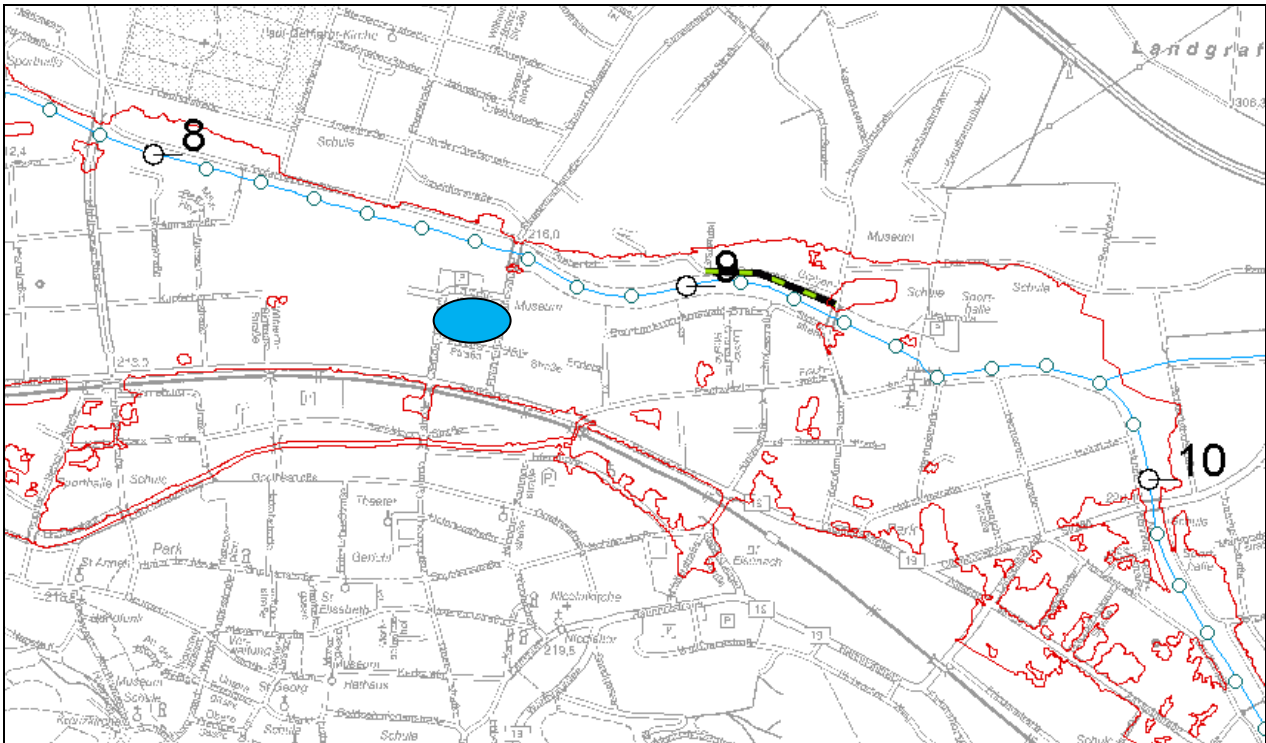


Abbildung 5: Auszug Risikokarte Hörssel – HQ 100 (QUELLE: THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE)

4.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der bestehenden Plansatzung befinden sich vier als Einzeldenkmale ausgewiesene Bauwerke, wovon drei unmittelbar an den Planänderungsbereich angrenzen:

- das denkmalgeschützte Torhaus des Stammwerkes (Haupteingang),
- das Verwaltungsgebäude [umgangssprachlich als „O 1“ bezeichnet], ein ehemaliges Fabrikgebäude mit Fertigmacherei, Fertigmontage, Spezialmaschinenbau/ Versuchsabteilung, Verwaltung und
- das Verwaltungsgebäude [umgangssprachlich als „O 2“ bezeichnet], mit Sitz der ehemaligen Werksleitung und jetziges Automobilmuseum der Stadt Eisenach.

Die sogenannte Ostkantine „O5“ schließt sich als 4. Gebäude im Osten an die Willy- Enders-Straße an.

Gemäß Hinweis des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege Erfurt werden bei Einhaltung des bisherigen Baufeldes des Bebauungsplanes keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

Umgebungsschutz

Zu o.g. Vorhaben liegt eine Stellungnahme des Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 25.07.2011 im Rahmen des Scoping-Verfahrens (§ 4 (1) BauGB) vor.

Da zur Beteiligung zum Vorentwurf im Mai 2012 keine Stellungnahme abgegeben wurde, erfolgte die telefonische Abfrage, um Auflagen und Hinweisen zu erhalten.

Folgende Aussagen wurden von Herrn Dr. Dietl getroffen:

Die Bebauungsplanänderung betrifft nur das Baufeld 7. Das Vorhaben ist von Bauflächen umgeben, die als Gewerbe- und Sondergebiet ausgewiesen sind.

Die Stellungnahme zum Scoping-Verfahren gilt weiter. Entscheidend ist, dass der Abstand des Baufeldes Nr. 7 zum Torhaus des Stammwerkes (Haupteingang), wie im Vorentwurf dargestellt, beibehalten wird.

Der Umgebungsschutz ist gewahrt, wenn der Abstand zum Torhaus wie geplant erhalten bleibt. Die gestalterische Anpassung der Fassaden möglicher Baukörper an die städtebaulich bedeutsame, wie auch optisch prägnante vorhandene und unter Denkmalschutz stehende Bebauung wird durch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung sichergestellt.



Abbildung 6: Torhaus des ehemaligen AWE-Werkes (QUELLE: GOOGLE)

Nach Aussage des Thüringischen Landesamtes für Archäologische Denkmalpflege Weimar wurden im Plangebiet keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004, Änderung vom 23. November 2005). § 2, Abs. 7, bekannt.

Hinweis:

Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden.

Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen. Diese Hinweise und Forderungen sowie ein Verweis auf die Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes sind in den Bauunterlagen zu verankern.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Im Änderungsbereich existiert keine Bebauung, diese wurde beraumt. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich eine kleingliedrige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, im Osten grenzt das ehemalige Fabrikgebäude an, das als Möbelkaufhaus (O1) umgebaut werden soll (Baufeld Nr. 9 - Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel „Möbelhaus“) sowie das Automobilmuseum „automobile welt eisenach“. Nördlich befindet sich ein neu errichtetes Bildungszentrum und im Westen ein Einkaufsmarkt.

4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist von allen Seiten verkehrlich erschlossen. Im Süden über die Willi-Enders-Straße, im Osten über die Friedrich-Naumann-Straße, im Norden über den Heinrich-Ehrhardt-Platz und im Westen über die Clemdasstraße.

Vom Amt für Tiefbau und Grünflächen / Stadtverwaltung Eisenach – Erschließungs- und Beitragsrecht erfolgte der Hinweis zum schlechtem Zustand der Willi-Enders-Straße im Bereich der geplanten Zufahrten.

4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen bestehen hinsichtlich der Überschwemmungsgefahr auf dem Areal. Hierfür sind die Auflagen und Hinweise der Unteren Wasserbehörde unter Punkt 4.3 Schutzgebiete/ Überschwemmungsgebiet zu beachten.

(siehe hierzu auch Umweltbericht, Pkt. 1.2 Übergeordnete Ziele; Pkt. 2.1.6. Hochwasserschutz)

4.8 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Grundstückes als Betriebsteil des ehemaligen Automobilwerkes Eisenach (Stammwerk) erfolgten bereits während der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 12.1 Untersuchungen zum Vorhandensein möglicher Altlasten. Im Ergebnis der durchgeführten Beprobungen bestätigte sich der Altlastenverdacht.

Durch die damalige Eigentümerin, die AWE GmbH i. L., war die Beräumung weiter Teile des Werksgeländes vorgesehen, um einen Teil der Grundstücke, die bebaut kurzfristig keiner Nachnutzung zugeführt werden konnten, als Bauland veräußern zu können.

Infolge des mit Schreiben des Staatlichen Umweltamtes Suhl vom 08.07.1997 an die damalige Eigentümerin ergangenen Bescheides zur Sanierung der ökologischen Altlasten wurde am 26.11.1998 ein Sanierungsplan aufgestellt, der die Grundlage für die Behebung der ökologischen Altlasten (Gebäude-, Boden- und Gewässerverunreinigungen [Grundwasser]) in den Folgejahren bildete.

Im Dezember 2005 wurde dem Staatlichen Umweltamt Suhl der Ergebnisbericht über die durchgeführten Sanierungsarbeiten vorgelegt (Abschlussbericht über die durchgeführten Sanierungsarbeiten auf dem Stammwerkgelände der AWE GmbH i. L. in Eisenach vom 30.06.2005, erstellt durch TCE Techno Cons Eisenach).

Mit Schreiben des Staatlichen Umweltamtes vom 17.01.2006 wurde dem damaligen 2. Entwurf zum Bebauungsplan, der Grundlage für die rechtskräftige Bebauungsplansatzung war, mit Auflagen zu erforderlichen Monitoringmaßnahmen zugestimmt. Die Monitoringmaßnahmen beziehen sich jedoch nicht auf den Bereich der Planänderung. (siehe hierzu Umweltbericht, Pkt. 2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Der erfolgreiche Abschluss der Altlastensanierungsmaßnahmen (Quellsanierung) wurde zwar festgestellt, zugleich jedoch darauf verwiesen, dass neue Erkenntnisse über altlasten- und bodenschutzrechtliche Belange sowie weitere altlastenbezogene Maßnahmen zukünftig nicht auszuschließen seien und diese entsprechend Berücksichtigung finden müssten.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Planänderung standen zwei Werksgebäude, die ehemalige Schmiede und Gebäudeteile der Endmontage (sogenannte „neue Halle“ mit dem Auslaufbereich), die komplett abgerissen worden sind.

Im Bereich der ehemaligen Schmiede waren Altlastenvorkommen bestätigt und abschließend im Zuge der Abrissmaßnahmen saniert worden.

Das Grundstück galt zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Bebauungsplansatzung Nr. 12.1 als von Altlasten beräumt. Eine entsprechende Kennzeichnung als „Altlastenverdachtsfläche“ wurde als nicht erforderlich erachtet und somit im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Mit dem 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan erfolgte die vorgeschriebene Anhörung der Umweltfachbehörden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Umweltfachbehörden (Scoping) sowie der Beteiligung zum Vorentwurf wurde darüber informiert, dass der Altstandort im Thüringer Altlasteninformationssystem (Thalis) unter der Bezeichnung „Automobilwerk Eisenach“ Nr. 08286 verzeichnet ist. Die Registrierung der bei der Landesanstalt für Umwelt und Geologie Jena geführten Verdachtsflächendatei bezieht sich auf das gesamte ehemalige Betriebsgelände.

Bei dem Geltungsbereich der 1. Änderung handelt es sich um eine Teilfläche des registrierten Altstandortes. Im 1. Entwurf der 1. Änderung zum Bebauungsplan wurde eine entsprechende Kennzeichnung als „Altlastenverdachtsfläche“ (Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) in Konsequenz der vorliegenden Stellungnahme vorgenommen. (siehe hierzu Umweltbericht, Pkt. 2.1.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

4.9 Immissionen, Emissionen

Im Planbereich bestehen Festsetzungen des Ursprungsplanes zu einem „Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel“ [FSP]). Grundlage für die Festsetzungen war das schalltechnische Gutachten des Institutes Schalltechnik, Raumakustik und Wärmeschutz Dr. Ing. Klapdor GmbH 1998. Diese Festsetzungen werden übernommen.

(siehe auch Umweltbericht Punkt - 2.1.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB - Immissionen/ Emissionen)

Für das Baufeld TG 7 wird ein maximaler Schalleistungspegel (FSP) - $L'_{w,r}/dB(A)/m^2$ von:

tags 63 dB(A)/m² und

nachts 48 dB (A) / m²

festgesetzt.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 26.02.2013 wird der Übernahme der schalltechnischen Richtwerte aus dem Ursprungsplan zugestimmt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gutachterlich der Nachweis der Einhaltung der Flächenschalleistungspegel (FSP) für alle, dem Vorhaben zu zuordnenden Geräusche zu erbringen (Planurkunde - Punkt 6. Hinweise zum Schallschutz).

4.10 Grund und Boden

Das Grundstück befindet sich in privatem Eigentum (Stand Februar 2013).

4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz, Baugrundbewertung / Geotopschutz keine Bedenken. (Stellungnahme vom 04.07.2011).

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Die Festsetzungen für die Bebauung des Baufeldes werden entsprechend den Vorgaben der Projektstudie von SWG – Architekten Eisenach sowie den Hinweisen der Behörden vorgenommen. Diese erfolgen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Umgebungsbebauung.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Handelsbetrieb" (SO Handel) festgesetzt.

- Im Sondergebiet "großflächiger Handelsbetrieb" wird als Art der Nutzung "Möbelkaufhaus" festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung mit o.g. Zweckbestimmung erfolgt, um die geplante Nutzung des Möbelmarktes als „großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche (VK) von 7.000 m²“ zu ermöglichen. Die ursprüngliche Nutzungsart – Gewerbegebiet ermöglicht diese Einordnung nicht.

- Im sonstigen Sondergebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Maß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Begründung

Die Bauflächenauslastung / Versiegelung soll entsprechend der Festsetzung des Ursprungsplanes beibehalten werden. Aufgrund der Lage des Baufeldes 7 im einstweilig gesicherten Überschwemmungsgebiet und der daraufhin erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen, deren Inhalte durch planerische Festsetzungen gesichert werden, dürfen keine weiteren Versiegelungen über die 80%-Grenze zugelassen werden.

Überschreitungen über eine 80%-ige Versiegelung hinaus sind durch die Festsetzung ausgeschlossen.

- Im "Möbelkaufhaus" sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels mit den festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen (VK) zulässig:
 - Möbelfachmarkt 7.000 m²

Begründung

Das Möbelkaufhaus stellt einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten dar.

Im gesamten Stadtgebiet werden keine weiteren Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Ausgenommen davon sind die laufenden Verfahren.¹

Das Planvorhaben entspricht nach Art und Größe den mittelzentralen mit Teilfunktion von oberzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Eisenach, da sie dem spezialisierten Bedarf mit einem räumlich ausgedehnten Einzugsgebiet zuzuordnen sind.

¹ Zentrenkonzept der Stadt Eisenach vom 27.11.2013/ Festlegungen

Im genannten Zentrenkonzept der Stadt Eisenach ist der *Standort B 12.1 AWE Stammwerk* mit 14.300 m² Verkaufsfläche (VK) -Fläche, die noch nicht realisiert sind sowie den geplanten 7.000 m² VK-Fläche für den geplanten Mitnahmemarkt vorgegeben.

Der Standort liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Die Festsetzung der VK-Größe und des Ausschlusses von zentrenrelevanten Randsortimenten erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer Steuerung des Einzelhandels. Da die Maßnahme im funktionalen Zusammenhang mit dem Möbelkaufhaus auf dem Flurstück 2678/14 steht und dort Randsortimente zugelassen sind, soll im Bereich des Mitnahmemarktes ein Ausschluss von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen.

- Im Sondergebiet „großflächiger Handelsbetrieb: Möbelkaufhaus“ sind folgende nichtzentrenrelevante Sortimente zulässig:
(§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. dem Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach vom 27.11.2013)

abschließende Sortimentenliste zur Definition der nichtzentrenrelevanten Sortimente:

- Möbel/ Büromöbel/ Büromaschinen/ Küchen
- Matratzen/ Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Teppichböden/ Fußbodenbeläge
- Gartenmöbel
- Campingartikel/ Campingzubehör

- Im Sondergebiet „großflächiger Handelsbetrieb: Möbelkaufhaus“ sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. dem Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach vom 27.11.2013)

abschließende Sortimentenliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- Apotheken / Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen

abschließende Sortimentenliste zur Definition der zentrenrelevanten Sortimente:

- Textilien
- Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren / Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
- Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik und -zubehör, Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf

Begründung:

Gemäß der Sortimentsliste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nichtzentrenrelevanten Sortimenten laut „Konzept zur Sicherung der Zentralen Ver-

sorgungsbereiche der Stadt Eisenach“ sind Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen / Matratzen und Bettwaren (ohne Bettwäsche) als nichtzentrenrelevant eingestuft.

In der getroffenen Auswahl des nichtzentrenrelevanten Sortiments aus der mit dem Zentrenkonzept beschlossenen Gesamtliste wird dem Zweck des Sondergebietes: Möbelkaufhaus Rechnung getragen.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt werden bei der Erweiterung zentren-relevante und nahversorgungrelevante Sortimente ausnahmslos ausgeschlossen.

- Definition Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche (VK) eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen, Windfänge und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen (z.B. Wagenabstellflächen innerhalb von Gebäuden, Pack- und Entsorgungszone, Kassenzonen).

Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

- Höhe baulicher Anlagen

Die Mindest- und maximale Höhe der baulichen Anlagen wird von mindestens 5,0 m bis maximal 17,50 m festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt (+ 0,00 m) für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlagen (OK) gilt die Oberkante Schachtdeckel Unterflurhydrant (Willi- Enders- Straße, Flurstück- Nr. 2678/ 15).

Begründung

Die Festsetzung einer Mindest- und Maximalhöhe für bauliche Anlagen im Bereich des Baufeldes Nr. 7 erfolgt unter Beachtung der Umgebungsbebauung (Platzgestaltung Heinrich-Ehrhardt-Platz).

Insbesondere soll durch die Höhenvorgabe eine städtebauliche Einordnung des Baukörpers im Nahbereich der denkmalgeschützten Objekte „Torhaus“ und des bestehenden Gebäudes (Willi- Enders- Straße, Flur 43, Flurstücks Nr. 2678/ 14, Verwaltungsgebäude „O1“ [Baufeld Nr. 9]) so erfolgen, dass Gebäude entstehen, die eine Mindesthöhe besitzen und sich in die Umgebung einfügen (entspricht eingeschossigem Berufsschulbaukörper).

- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen(OK)

Die in der Planzeichnung angegebene Oberkante der baulichen Anlagen (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanschlüsse u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen. Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich von der Oberkante Schachtdeckel Unterflurhydrant (Willi- Enders- Straße, Flurstück- Nr. - 2678/15) bis zu dem oberen Abschluss der Außenwand, dem äußeren Gebäudeabschluss bzw. dem Abschluss der technischen Aufbauten.

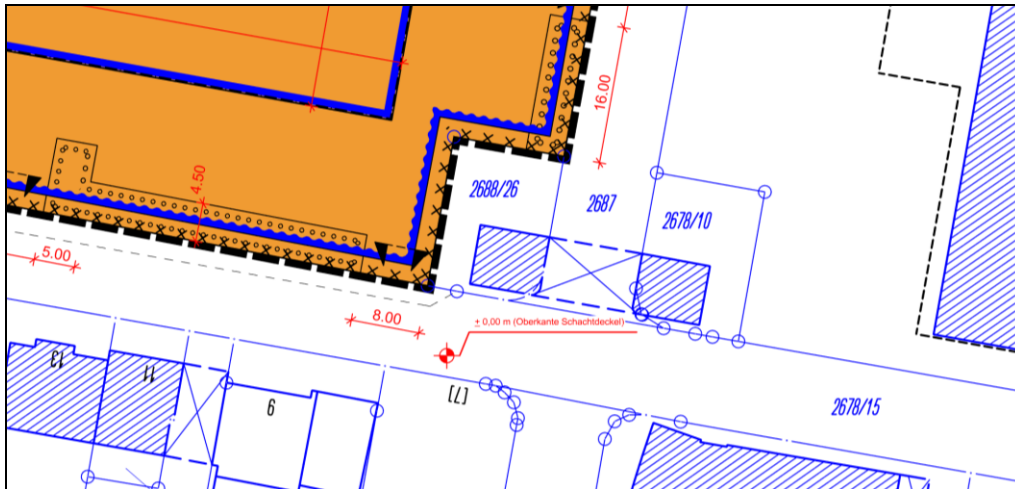


Abbildung 7: Bezugshöhe + 0,00 Oberkante baulicher Anlagen (OK)

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO.

- **Bauweise:**
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise (a) darf abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten.
- **Baulinien:**
Gemäß § 23 (2) BauNVO ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig.
- **Ausnahme:**
Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinie ist zum Zwecke der architektonischen Gliederung der Fassade (Schlitze, Einsprünge) zulässig.
Die Baulinien gelten im Übrigen über die gesamte Gebäudehöhe.
- **Baugrenzen:**
Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig.
Begründung
Aufgrund der geplanten Nutzung als Möbelhaus und der damit verbundenen notwendigen Funktionsflächen ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise erforderlich. Die Festsetzung dient einer städtebaulich-optischen Einordnung der Baukörper in das Stadtbild.
Mit der Vorgabe von Baulinien soll der Platzgestaltung am Heinrich-Erhardt-Platz Rechnung getragen werden. Durch die Vorgabe der Baugrenzen und Baulinien wird der entsprechende Abstand von Baukörpern zum denkmalgeschützten Torhaus gewährleistet.
- **Stellplätze und Garagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind notwendige Stellplätze zulässig.
Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

BEARBEITUNG

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

nach § 9 (4) BauGB und § 88 ThürBO

- Gebäudegröße
Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern
- Dachgestaltung
Innerhalb des Baugebietes (Baufeld Nr. 7) sind nur extensive Gründächer zulässig.
Begründung
Das Gebäude ist mit einem extensiven Gründach auszuführen, um den Abfluss der Dachfläche zu verringern bzw. zu verzögern. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Hinweise der Unteren Wasserbehörde.
- Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind durch transparente Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
Begründung
Aufgrund der Lage des Baufeldes Nr. 7 im Bereich des Torgebäudes, der denkmalgeschützten Gebäude sowie des Heinrich-Ehrhardt-Platzes soll eine erforderliche Einfriedung zurückhaltend gestaltet werden.
- Werbeanlagen
Werbeanlagen auf bzw. über dem Dach sind unzulässig.
Werbeanlagen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind unzulässig.
Das Bekleben von Schaufenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.
Werbeanlagen mit beweglicher, verändernder, blinkender oder reflektierender Wirkung sind unzulässig.
Das Aufstellen von Masten oder Stangen für Fahnen und Banner ist unzulässig.
Ausnahme: Fahnenmasten an der Ostfassade. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.
Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind (wie z.B. Pylone oder Stelen) sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Sie dürfen die baulichen Anlagen gem. textlicher Festsetzung Pkt. A) nicht überschreiten.
Begründung
Die Festsetzung erfolgt unter dem Gesichtspunkt keine überdimensionierten und überladenen Werbeanlagen zuzulassen, die das Gesamtbild im Nahbereich der denkmalgeschützten Gebäude beeinträchtigen.
- Fassadengestaltung
Es ist eine vertikale Rhythmisierung der Fassaden entsprechend des konstruktiven Systems vorzunehmen. Aufgemalte Farbwechsel sind unzulässig.
Die Nordfassade (Richtung Heinrich-Ehrhardt-Platz) ist mit Fassadenöffnungen (Fensterbänder) zu versehen. Der Anteil der Fassadenöffnungen muss mindestens 20% betragen.
Für die Gestaltung der Fassaden sind überwiegend folgende Materialien zu verwenden: Ziegel, Ziegelmaterial, Putz, Natur- und Werkstein.

Nicht zulässig sind: metallisch glänzende Fassadenmaterialien.
Begründung
Die Nordfassade übernimmt eine wichtige Funktion zur Platzrandgestaltung zum Heinrich-Ehrhardt-Platz. Die Fassadenöffnungen sollen die optische Wirkung des Baukörpers aufwerten und verhindern, dass vom Platz aus auf eine geschlossene Wand geblickt wird.

Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ - Stadt Eisenach

Entwurf zur Auslegung Stand: 01.06.2014

BEARBEITUNG

Planungsbüro **Kehrer & Horn GbR** – Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung – Mitglieder der AK – Thüringen,

98527 Suhl - Platz der Deutschen Einheit 4 ☎ 03681 / 35272-0 ☒ 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de info@kehrer-horn.de

Die gestalterischen Vorgaben erfolgen unter Beachtung der Umgebungsbebauung, hier speziell durch das denkmalgeschützte Torhaus des AWE – Stammwerkes.
Mit der Fassadengestaltung soll ein abgestimmtes Gestaltungsprinzip durchgesetzt werden, welches sich am Gebäude O1 - Baufeld Nr. 9 orientiert.

▪ Gestaltung von Stellplätzen

Die Oberflächen von Pkw- Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten bzw. auszuführen.

5.5 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nach § 9 (2) 2 BauGB

- Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung entsprechend Textfestsetzung A) Pkt. 4.1 der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“ wird bedingend an die Durchführung der zulässigen baulichen Vorhaben und baulichen Nutzung des im Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“ vom 11.05.2006 festgesetzten Sondergebietes für Einzelhandel - Möbelhaus [Baufeld Nr. 9] gebunden.
- Bedingung für die Innutzungnahme der baulichen Anlagen entsprechend der gemäß Text festsetzung A) Pkt. 4.1 festgesetzten Art der baulichen Nutzung [Baufeld Nr. 7- Möbelkaufhaus] ist die zeitlich vorangegangene Innutzungnahme des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes in Eisenach, Willi- Enders- Straße, Flur 43, Flurstücks Nr. 2678/ 14, Verwaltungsgebäude „O1“ [Baufeld Nr. 9] als Möbelhaus.
- Die die Nutzung entsprechend A) Pkt. 4.1 der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“ aufschiebende Bedingung wird auf einen Zeitraum von 5 Jahren begrenzt, beginnend mit dem Tag des Inkrafttretens der Planänderung, ersatzweise beginnend mit einer baurechtlichen Bescheidung i. V. m. § 33 BauGB.
- Nach Ablauf der 5- Jahres- Frist nach Nr. 3 treten für das [Baufeld Nr. 7] vollumfänglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „AWE- Stammwerk“ i.d.F. der Plansatzung vom 11.05.2006 in Kraft.

Begründung

Durch das durch den Eisenacher Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept wird zwar die Möglichkeit zur Ausweisung der Verkaufsfläche für einen Möbelhandel mit max. 7000 m² Verkaufsraumfläche eröffnet, eine Verpflichtung zur „Umsetzung“ besteht jedoch nicht. Die Konzentration des Möbelhandels auf einen, dem Zentrumsrand Eisenachs zuzurechnenden Bereich wird in diesem speziellen Fall auch im Zentrenkonzept mit dem Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung des Baufeldes 9 (der bestehenden Bebauungsplansatzung) begründet.

Im ehemaligen AWE- Stammwerk kann laut Bebauungsplan B 12.1 ein Möbelmarkt mit insgesamt 14.300m² Vfl. entstehen. Vorrangig geht es dabei um die Umnutzung einer Industriebrache. Ergänzend dazu ist vorgesehen, einen „Möbelmitnahmemarkt“ in einer Größe von max. 7.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Um dies zu ermöglichen, wird 2013/2014 der Bebauungsplan geändert. Die Nutzung der Fläche wird entsprechend in ein Sondergebiet für Handelseinrichtungen mit der Beschränkung auf Möbel geändert werden, so dass eine gleichzeitige Entwicklung mit der Nachnutzung des „O1“-Gebäudes (Möbelhaus) möglich wird. Da von Seiten der Stadt das berechnigte Interesse besteht, das Areal

des ehemaligen Automobilwerkes als bestehende Industriebrache mittelfristig einer Nutzung zuzuführen, wird dem Erweiterungswunsch des Möbelanbieters entsprochen.²

Die mit 3,36 m² Verkaufsfläche/ Einwohner weit über dem Bundesdurchschnitt (1,49 m² Verkaufsfläche/ Einwohner) liegende Verkaufsfläche schließt einen anzunehmenden Bedarf an Verkaufsflächen des Möbelsektors aus. Es besteht kein Fehlbedarf!

(siehe Punkt 3.3 Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach) Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs.6 Nr. 8 a BauGB die Belange des Denkmalschutzes und Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Die Umsetzung des Möbelhauses auf dem Baufeld Nr. 7 soll nur im Kontext mit dem denkmalgeschützten Objekt O1 – Baufeld Nr. 9 realisiert werden. Die Stadt Eisenach misst der Umsetzung dieser Maßnahme größte Bedeutung bei. Der historische Gebäudebestand soll durch eine sinnvolle Nachnutzung für die Nachwelt erhalten werden. Ohne planerische Steuerung könnte es dazu führen, dass ein neues Möbelhaus auf dem Baufeld Nr. 7 entsteht und dass das denkmalgeschützte Objekt O1 brachliegen bleiben könnte und weiter verfällt.

"Die zeitliche Begrenzung (Befristung) auf einen 5- Jahreszeitraum wird im Hinblick auf die Fristen für die Erteilung einer Baugenehmigung und die Fertigstellung von baulichen Anlagen im Sondergebiet für ausreichend erachtet. Mit der Festlegung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass zunächst das Einzeldenkmal " Objekt O1", für das bereits eine Baugenehmigung vorliegt, saniert und in Betrieb genommen werden muss, bevor die In- nutzungnahme des Möbelhauses mit max. 7000 m² erfolgen darf.

Zum anderen soll ausgeschlossen werden, dass die Erweiterung des im [Baufeld 9] der rechtskräftigen B-Plan- Satzung bereits festgesetzten Sondergebietes für Möbelhandel durch das [Baufeld 7] Sondergebiet für Möbelhandel unbegrenzt bestehen bleibt.

Es wurde davon ausgegangen, dass der Zeitraum zwischen der Inbetriebnahme des Möbelkaufhauses [Baufeld 9] bis zum Ablauf einer 5- jährigen Frist ausreichend ist, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes unter unternehmerischen Aspekten einschätzen zu können."

Falls die aufschiebenden Bedingungen nicht erfüllt werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes unwirksam. Damit gelten dann die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit den Festsetzungen des Baufeldes Nr. 7 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ fort.

² Zentrenkonzept der Stadt Eisenach vom 27.11.2013

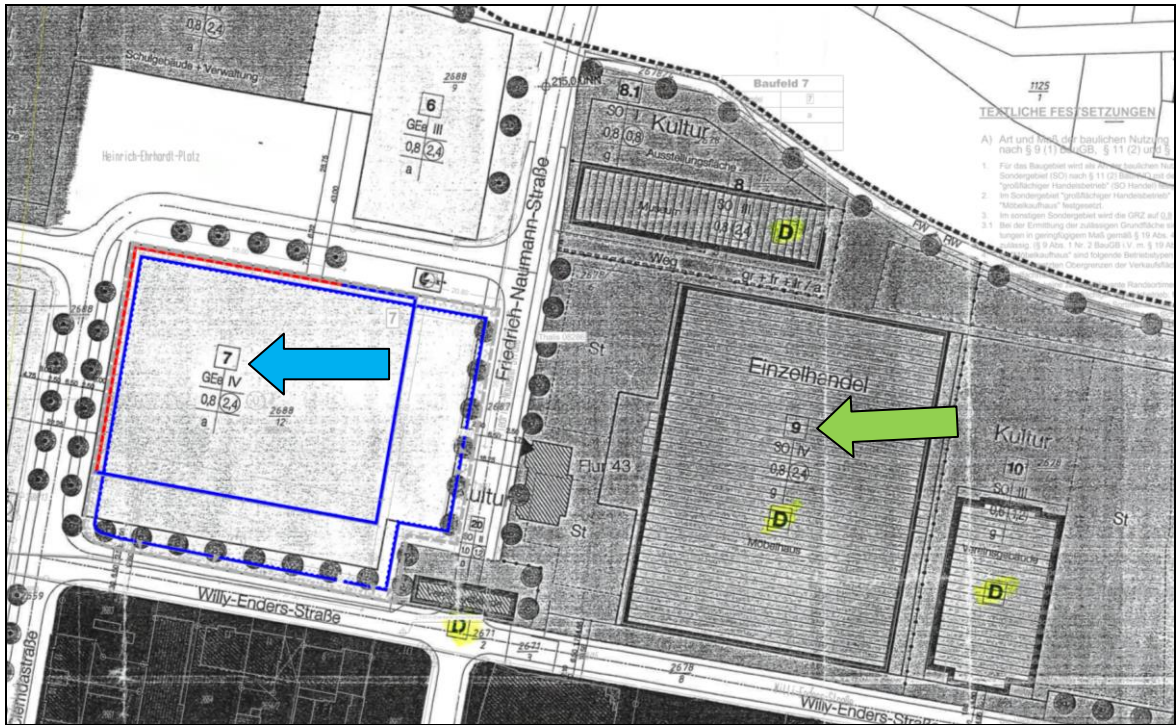


Abbildung 8: Übersicht Baufeld Nr. 7 – neu (blauer Pfeil) / Baufeld Nr. 9 (grüner Pfeil)

5.6 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 2688/24 ist von vier Seiten gewährleistet. Gemäß der Projektstudie sind drei Zufahrten vorgesehen. Eine Zufahrt zur Anlieferung und zwei Zufahrten für Besucher. Die Lage der Zufahrtbereiche basiert auf der Projektstudie (QUELLE: SWG ARCHITEKTEN UND DIPLOMINGENIEURE)

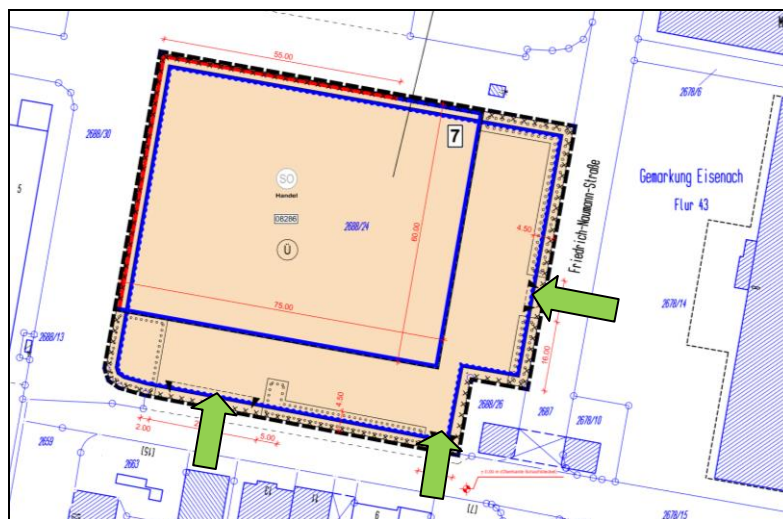


Abbildung 9: Übersicht der Zufahrten (grüner Pfeil)

Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ - Stadt Eisenach

Entwurf zur Auslegung Stand: 01.06.2014

BEARBEITUNG

Planungsbüro **Kehrer & Horn GbR** – Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung – Mitglieder der AK – Thüringen,

98527 Suhl - Platz der Deutschen Einheit 4 ☎ 03681 / 35272-0 ☎ 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de info@kehrer-horn.de

Ruhender Verkehr / Parkplatz

Auf eine detaillierte Vorgabe der Stellplatzanordnung wird verzichtet. Dies soll im Rahmen der Projektierung erfolgen. Der Bedarf ist entsprechend des Nutzungskonzeptes zu ermitteln und auf dem Grundstück abzusichern.

Gestaltung von Stellplätzen: Die Oberflächen von Pkw- Stellplätzen sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten bzw. auszuführen.

Hinweis Amt für Tiefbau und Grünflächen / Stadtverwaltung Eisenach – Erschließungs- und Beitragsrecht:

- Baumstandorte sind so zu planen, dass die Baumkrone nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragt.
- Die Lage der Zufahrten ist mit der Lage der vorhandenen Lichtmasten abzustimmen.

Nach erfolgter Ortsbegehung durch die Stadt Eisenach wurde festgestellt, dass in der Willi- Enders- Str., im Bereich der geplanten südwestlichen Zufahrt ein Beleuchtungsmast auf dem öffentlichen Straßengrundstück steht.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu klären, ob der Maststandort bei der Realisierung der Zufahrt betroffen ist. Entweder muss eine Umverlegung des Mastes einschließlich Zuleitungen durch den Bauherrn erfolgen, bzw. die Zufahrt kann nicht in der vollen Breite, wie laut Bebauungsplan theoretisch möglich, umgesetzt werden.

5.7 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung / Erdgasversorgung

Versorgungsanlagen der Eisenacher Versorgungs-Betriebe GmbH sind auf dem Grundstück nicht verlegt. Eine zukünftige Elektrizitäts- und Erdgasgrundstücksversorgung kann bedarfsgerecht aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der an das Grundstück angrenzenden Straßenbereiche bereitgestellt werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Im ausgewiesenen Gebiet gibt es keine Leitungsrechte für den Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal.

Abwasser / Niederschlagswasser

Das ausgewiesene B-Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage in Stedtfeld zugeführt.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch Unterflurhydranten zu sichern. Entlang des Grundstücks befinden sich vier Unterflurhydranten H100 mit einer Nennleistung von 96 m³/h, die mit der Neuerschließung des Gewerbegebietes hergestellt wurden bzw. vorhanden waren.

Die Löschwasserbereitstellung ist als gesichert anzusehen,

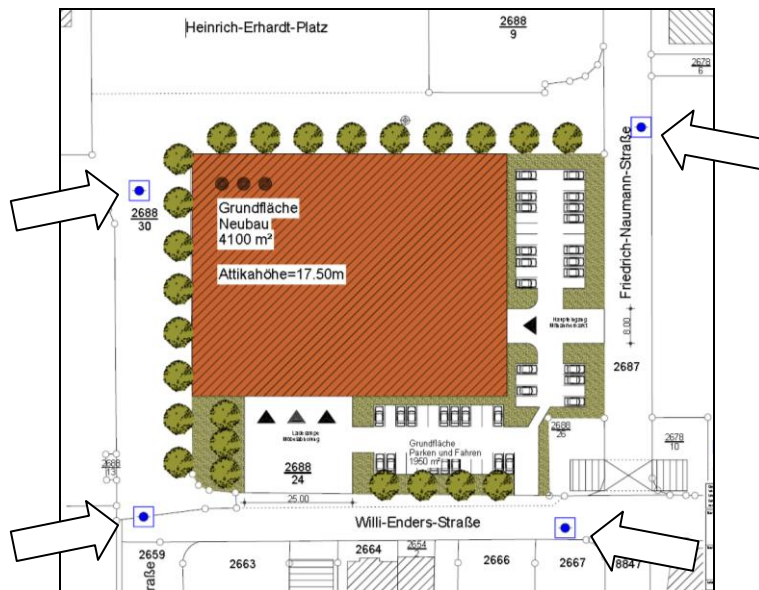


Abbildung 10: Übersicht Hydranten - Projektstudie
(QUELLE: SWG ARCHITEKTEN UND DIPLOMINGENIEURE)

Telekommunikation

Der Geltungsbereich ist derzeit noch nicht mit Telekommunikationslinien der Telekom erschlossen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Telekom erforderlich.

Vom Versorger wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

5.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Luftreinhaltung

Im Plangebiet sollen immissionsarme Brennstoffe und erneuerbare Energie genutzt werden.

Schallschutz

Flächenbezogener Schalleistungspegel

Für das Baufeld TG 7 wird ein maximaler Schalleistungspegel (FSP) - $L'_{w,r}/dB(A)/m^2$

von: tags **63 dB(A)/m²** und nachts **48 dB (A) / m²** festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen, da die vorgesehene Nutzung nur vergleichbare Auswirkungen haben darf wie das ursprünglich festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet.

Im östlich angrenzenden Sondergebiet für Einzelhandel mit Zweckbindung Möbelhaus (Baufeld 9) sind ähnliche flächenbezogene Schalleistungspegel (tags 62 dB(A)/m², nachts 47 dB(A)/m²) festgesetzt.

Daher wird auf eine Anpassung der Pegel unter Würdigung der Nachbarbebauung und der übrigen je Baufeld festgelegten Geräuschkontingente verzichtet (Verweis Untere Immissionschutzbehörde vom 08.03.2013).

Im Rahmen der Projektentwicklung ist der Nachweis zur Einhaltung des „Flächenbezogenen Schalleistungspegels“ vorzulegen. Ein entsprechender Verweis erfolgt auf der Planurkunde unter Punkt 6. Hinweise zum Schallschutz.

5.9 Klimaschutzklausel – gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- GRZ- Begrenzung 0,8
- Baulinien und Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein

Grünordnerische Maßnahmen

- Neuanpflanzung von hochstämmigen Bäumen

Der Plan enthält keine Festsetzungen zum Einsatz bestimmter technischer Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Hierfür gibt es keine rechtlichen Grundlagen (Ortsrecht). Die Auswahl wird in das Ermessen des Bauherrn gelegt.

Angemerkt sei, dass technische Anlagen, die die Funktionstüchtigkeit des extensiven Gründaches beeinträchtigen könnten, von vornherein bereits durch die existierende wasserrechtliche Genehmigung ausgeschlossen sind.

Ein Ausschluss dieser Anlagen wird im Bebauungsplan aus diesem Grund nicht festgesetzt, denn die Zulässigkeit baulicher Anlagen unter den Auflagen der wasserrechtlichen Genehmigung wird in einem dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahren gesondert geprüft. Der Bebauungsplan schließt keine an den Fassaden anzubringenden technischen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien aus. Damit sind die Möglichkeiten der Anlagenwahl auch in wirtschaftlicher Hinsicht weiterhin ausreichend und nicht konkret beschränkt.

6. Grünordnung

6.1 Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 25 BauGB

Aufgrund der Bebauungsplanänderung ist keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erforderlich. Es werden Vorgaben des Grünordnungskonzeptes des Ursprungsplanes zu Pflanzbindungen entsprechend angepasst übernommen.

Entlang der Friedrich-Naumann-Straße und der Willi-Enders-Straße wird eine Fläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Baufläche festgesetzt.

Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün

Entlang der Friedrich-Naumann-Straße und der Willi-Enders-Straße wird eine Fläche mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Baufläche festgesetzt.

Zweckbestimmung - Straßenbegleitgrün

Entlang der Friedrich-Nauman-Straße sind mindestens 4 Allee-Bäume und entlang der Willi-Enders-Straße mindestens 7 Allee-Bäume zu pflanzen (siehe Hinweise Punkt 7.3.).

Die Alleepflanzung hat unter Verwendung einer säulenwüchsigen *Winterlinde* - *Tilia cordata*, in Pflanzgröße: Stammumfang 18 - 20 cm zu erfolgen.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten (siehe Hinweise Punkt 7.3.3).
Bei der Pflanzung ist die Anwendung des Regelwerkes FLL 2004 einzuhalten.)

Begründung

Im Bereich der Bebauungsplansatzung Nr. 12.1 wurden entlang des Heinrich- Ehrhardt- Platzes sowie der verlängerten ClemdastraÙe bereits bis 10 Jahre zurückliegend Alleepflanzungen vorgenommen. Es wurden Winterlinden und Platanen gepflanzt.

Die Anpflanzungen sollen unter Verwendung von Winterlinden fortgesetzt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild des Straßenbegleitgrünes zu entwickeln. Allerdings wird wegen der Gewährleistung der lichten Straßenraumprofile eine Säulenform gewählt. Aufgrund der Schaffung von optimalen Voraussetzungen für ein Anwachsen der Bäume am Standort wird der Stammumfang auf 18 cm bis 20 cm gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes minimiert.

Baumhasel und Platanen sollen im Bereich der Planänderung aufgrund der ausladenden Wuchsformen und der Anfälligkeit gegenüber bekannten Baumerkrankungen nicht verwendet werden. Dementsprechend wird die Artenliste zur Baumpflanzung im Grünordnungsplan nach heutigem Kenntnisstand geändert bzw. angepasst.

Zur Pflanzung sollen säulenwüchsige Winterlinde in der Pflanzgröße 18 – 20 cm zur Umsetzung kommen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Auf der Schotterfläche - Ruderalfläche (Geltungsbereich der Planänderung) ist der entstehende bzw. entstandene Gehölzaufwuchs gem. der Baumschutzsatzung der Stadt EA zu bewerten bzw. ggf. zur Fällung zu beantragen.

6.2 Zeitraum der Umsetzung

Die Pflanzmaßnahmen sind im Folgejahr nach Errichtung der Handelseinrichtung umzusetzen.

Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.08.2011

- Es sind keine zusätzlichen Untersuchungen zum Artenschutz notwendig.
- Gegen eine Bebauung mit einem Mitnahmемöbelhaus bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken.
- Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß den Festlegungen des Grünordnungsplanes zum B-Plan.

7. Hinweise

7.1. Hinweise zur 1. Änderung

- 7.1.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nur für den Teilbereich 7 des Ursprungsplanes (Bekanntmachung 27.05.2006).
- 7.1.2 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen für den Änderungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Damit werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinsichtlich der Teilgebietsfläche 7 gegenstandslos.

7.2. Hinweise zur Baugestaltung

- 7.2.1 Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen sowie durch geringfügige vertikale Fassadenversprünge erfolgen.

Begründung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“ - Stadt Eisenach

Entwurf zur Auslegung Stand: 01.06.2014

BEARBEITUNG

Planungsbüro **Kehrer & Horn GbR** – Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung – Mitglieder der AK – Thüringen,

98527 Suhl - Platz der Deutschen Einheit 4 ☎ 03681 / 35272-0 ✉ 03681 / 35272-34

www.kehrer-horn.de info@kehrer-horn.de

7.3. Hinweise zur Grünordnung

- 7.3.1 Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden für den Teilbereich 7 angepasst. Standortgerechte Ausweisung von Baumpflanzungen wird ersetzt durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 7.3.2 Die konkreten Standortvorgaben zu den Pflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 7.3.3 Bei Pflanzungen ist die Anwendung des Regelwerkes FLL 2004 einzuhalten.

7.4. Hinweise zu Munitionsfunden

Das Plangebiet liegt nach Aussage des Munitionsbergungsdienstes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Während der Baumaßnahmen auftretende Einzelfunde sind dem Munitionsbergungsdienst unverzüglich zu melden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

7.5. Hinweise zum Baugrund und Altlasten

- 7.5.1 Auf dem Flurstück 2688/24 haben partiell Bodenveränderungen (Austausch in Verbindung mit durchgeführter Altlastensanierung) stattgefunden.
Dementsprechend kann der Boden eine unterschiedliche Tragfähigkeit aufweisen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Ausführungsplanung die Bodenbeschaffenheit zu überprüfen, um Setzungserscheinungen und Bauschäden zu vermeiden.
- 7.5.2 Bei der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich um einen teilsanierten Altlastenstandort, für den eine zum Teil mit umweltgefährdenden Stoffen bestehende Belastung nicht ausgeschlossen werden kann. Es liegen bei der zuständigen Behörde Altlastengutachten und -berichte vor. Vor einer baulichen oder sonstigen Nutzung, spätestens vor Baubeginn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, ist eine Untersuchung (ggf. orientierende Untersuchung und Detailuntersuchung) durchzuführen. Hierzu ist es erforderlich, dass das Untersuchungsprogramm durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz in Abstimmung mit der zuständigen Behörde festgelegt werden muss.

7.6. Hinweise zum Schallschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gutachterlich der Nachweis der Einhaltung der Flächenschalleistungspegel (FSP) für alle, dem Vorhaben zu zuordnenden Geräusche zu erbringen.

7.7. Hinweise zum Hochwasserschutz

- 7.7.1 Das gesamte Änderungsgebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Hörsel.
- 7.7.2 Durch die zuständige Behörde wurde am 06.08.2013 eine wasserrechtliche Genehmigung für die Errichtung eines Möbelmarktes erteilt.
- 7.7.3 Die Bebauung muss ebenerdig zum bestehenden Gelände erfolgen (keine Aufschüttungen, Wälle etc.).
- 7.7.4 Aufgrund der erheblichen Betroffenheit des Grundstückes im Hochwasserfall ist auf eine Unterkellerung des Gebäudes zu verzichten.
- 7.7.5 Das Gebäude ist mit einem extensiven Gründach auszuführen, um den Abfluss der Dachfläche zu verringern bzw. zu verzögern.

- 7.8. Hinweis zur Anrechnung von Flächen für Pkw- Stellplätze bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Flächen der Stellplätze und der Zufahrten unabhängig von der Oberflächengestaltung als versiegelte Flächen anzurechnen.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 09.09.2011 mit Beschluss- Nr. StR/0410/2011 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach- Stammwerk“ gefasst.

8.2 Scoping/ frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich zu dem nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung frühzeitig zu äußern.

Vor der Erstellung des Vorentwurfes wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 20.06.2011 bezüglich der Festlegung des Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung gebeten, die vorliegenden relevanten Informationen an die Stadtverwaltung zu geben. Dem Anschreiben waren Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beigelegt, die geeignet waren, über die beabsichtigte Planänderung zu informieren.

8.3 Vorentwurf: erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB/ frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschloss mit Beschluss- Nr. StR/0519/2012 in seiner Sitzung 24.02.2012 den Vorentwurf und dessen öffentliche Auslegung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB). Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 11.06.2012 bis 13.07.2012 statt.

8.4 1. Entwurf: Öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am.....mit Beschluss- Nr. StR/...../2014 die öffentliche Planoffenlegung beschlossen. In Anwendung des § 4a Abs. 2 BauGB wurde die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes (Öffentlichkeitsbeteiligung) durchgeführt.

Der 1. Entwurf lag in der Zeit vom bis öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum mit Schreiben vom um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

- Ende des Begründungstextes -