

Anlage 2:

Abwägungsprotokoll Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach

Teil 2

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

INHALT

I. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit

- I.1 Übersicht über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- I.2 Anregungen der Öffentlichkeit, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

I. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Posteingang / Mail vom
Ö 1 May & Co. Asset – Management GmbH	22.09.2022	22.09.2022
Ö 2	08.09.2022	09.09.2022
Ö 3	08.09.2022	08.09.2022
Ö 4 Ev.-Luth. Diakonissenhaus Stiftung	15.08.2022	15.08.2022
Ö 5 SWG Eisenach mbH	02.06.2022	10.06.2022

I.2 Anregungen der Öffentlichkeit, die zur Kenntnis genommen werden, und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen, die in die Planung eingearbeitet bzw. zurückgewiesen werden

Nr.	Stellungnahme		III. Beschlussfassung
	I. Inhalt der Anregung	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt Eisenach	
Ö1	vom 22.09.2022		
	„...werden wir keine Stellungnahme in Sachen Schallschutz FMZ einreichen.“	Nur Information, keine Stellungnahme, daher keine Abwägung oder Beschlussfassung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich

Ö 2	vom 08.09.2022		
Ö 2.1	<p>Im B-Plan Bahnhofsvorstadt werden die freien Flächen an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße als Ausgleichsflächen für die Versiegelung der Flächen an der Bahnhofstraße ausgewiesen. Nur auf dieser Grundlage war der Plan genehmigungsfähig.</p> <p>Die Herausnahme der Flächen bedeutet für alle Anwohner eine signifikante Verschlechterung ihrer Lebensverhältnisse.</p>	<p>Die freien Flächen an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße Fläche sind infolge Stadtratsbeschluss nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes und insoweit als unbeplanter Innenbereich einer bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich. Die betreffende Fläche war zu keinem Zeitpunkt als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen (Maßnahmefläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Wegfall des Grundstückes aus dem Geltungsbereich löst insoweit auch keine indirekte Kompensationspflicht aus (vgl. Urteil VGH Mannheim vom 09.09.2020 - 5 S 734/18 -).</p>	kein Beschluss erforderlich.
Ö 2.2	<p>Die Grünflächen am Hang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße werden zur Frischluftversorgung der Bahnhofstraße benötigt. Werden an dieser Stelle Gebäude errichtet wird die sauerstoffreiche Luft vom Goldberg daran gehindert den Berg herabzuströmen. Schon jetzt ist die B 19 bei Inversionswetterlagen für Fußgänger kaum begehbar. Die Abgase breiten sich aus.</p>	<p>Die Frischluftversorgung der Bahnhofstraße kann durch freistehende Einzelhäuser an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, da hinreichend Frischluft zwischen der lockeren Bebauung hindurchstreichen kann und – soweit die Argumentation zutreffend ist - die Kaltluftbahnen sodann durch die vorgenommene Bebauung der südlichen Straßenseite die Bahnhofstraße maßgeblich durchlüften würden. Der Plangeber hat mit seinem Billigungsbeschluss hier den Belangen des Städtebaus (beidseitige Bebauung der Bahnhofstraße) gegenüber mikroklimatischen Erwägungen den Vorrang eingeräumt. Durch die Herausnahme der Teilfläche an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die aufgeworfene Problematik im zutreffenden Bereich einer Abwägungsentscheidung nicht mehr zugänglich.</p>	kein Beschluss erforderlich.
Ö 2.3	<p>B-Plan 5.6 Klimaschutz</p> <p>„Durchgrünen von Siedlungen durch CO₂ absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9Abs.1Nr.25 BauGB) Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet.“</p> <p>Soviel schwarzen Dreck wie in diesem Jahr gab es auf dieser geplagten Straße noch nie. Es ist ein neuer Rekord. Vor zwei Jahren wurde eine Fahrspur abgeteilt. Es gäbe eine intelligentere Lösung als sie zum Sammelort jeglichen Unrates werden zu lassen.</p>	<p>Sofern die Äußerung über schwarzen Dreck auf die Bahnhofstraße zielt, ist diese Bemerkung nicht abwägungsrelevant. Dass sich auf der planfestgestellten Bundesstraße Unrat ansammelt, ist im Rahmen der bauleitplanerischen Befassung nicht zu thematisieren. Durch Entkontaminierung, Erschließung und Bebauung weggefallener Baumbestand wurde/ wird entsprechend der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Ersatzpflanzung von Straßenbäumen ersetzt.</p>	kein Beschluss erforderlich.

<p>Ö 2.4</p>	<p>B-Plan 6.1 Planungsziel</p> <p>„Die vorhandene Wohnfunktion wird gesichert und weitergehend zugelassen. In den Kerngebieten wird dem Wohnen ein verstärkter Stellenwert als bisher beigemessen. Dem Natur- und Artenschutz, der dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen dient, wird möglichst frühzeitig Rechnung getragen... Die Entwicklungsziele werden im B-Plan festgesetzt.“</p>	<p>Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und kann insoweit nicht abgewägt werden.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 2.5</p>	<p>B-Plan 7.12.2 Private Grünflächen</p> <p>„Bei einer Teilfläche (südl. des Lebensmittelhandels) handelt es sich um eine teilsanierte und gesicherte Altlast. Eine Nutzung dieser Grünfläche ist mittels bodenschutzrechtlicher Anordnung untersagt.“ Baumaßnahmen oberhalb dieser genannten Fläche können die gesamte Bodenstruktur verändern und eine Vermischung mit kontaminiertem Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Bei kurzfristigen starken Regenfällen kann der gesamte Hang zum Rutschen kommen.</p>	<p>Die betreffenden Flächen an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen wurden, fallen nach vorliegendem Untersuchungsstand nicht unter die erwähnten bodenschutzrechtlichen Einschränkungen. Im Falle einer Baumaßnahme an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße ist wegen der sanierten Nachbarflächen zwingend von einer bodenschutzfachlichen Begleitung des Bauvorhabens auszugehen. Insoweit sind die geäußerten Bedenken hinsichtlich sich verändernder Bodenstruktur und der Gefahr einer Erdreichvermischung unbegründet.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 2.6</p>	<p>2. Die Lärmbelästigung geht bereits jetzt über das erträgliche Maß hinaus. Wenn an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße eine Bebauung erfolgen sollte, wird der Schall von den Gebäuden zurückgeworfen. Er verfängt sich schon bei der jetzigen Bebauung zwischen den Häusern der Waldhaus- und Bahnhofstraße - Nikolaiplatz. Früher konnte der Lärm Richtung Bahnhof abebben. Die durchfahrenden LKW, die Sirenen der Rettungsfahrzeuge und die Masse der PKW hinterlassen einen ständigen Lärmpegel. Die Klimaanlage des Einkaufszentrums ergibt eine dauerhafte unterschwellige Lärmbelästigung. Auch ihr Schall wird von den Gebäuden zurückgeworfen wie auch die Geräusche der Anlieferungen durch LKW in der Nacht für das Einkaufszentrum.</p>	<p>Im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens sind Konstellationen mit und ohne Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße lärmseitig untersucht worden. Verschiedene Modellierungen der jeweiligen Lärmkulisse haben keine Hinweise auf unzulässige Verlärmungen der Bahnhofstraße durch etwaige Lärmreflexionen von einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße ergeben. Diese wird durch die lockere Bauweise mit Einzelhäusern nicht eintreten können. Zudem ist durch die Bebauung der Bahnhofstraße mit einem Fachmarktzentrum eine zusätzliche Lärmbarriere hinzugetreten, so dass die nördliche Straßenseite der Bahnhofstraße von Lärm aus Richtung Süden – hinter dem FMZ - abgekoppelt ist. Einerseits kann der Schallpegel der Bahnhofstraße (Verkehrslärm) den Hang mit der in Betracht gezogenen Wohnbebauung gar nicht umfänglich erreichen, andererseits kann rückwärtiger Anlagenlärm des Fachmarktzentums, z. B. durch Lieferverkehre auf dem Wirtschaftshof (Anlagenlärm), nicht bis zur Bahnhofstraße vordringen. Für den Einzelfall des Bestandsgebäudes auf der Südseite (Bahnhofstraße 6) sind lärmseitig die erforderlichen Maßnahmen festgelegt worden, um dort eine zulässige Lärmkulisse zu bewirken.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>Zu erwähnen ist noch der Transport der Panzer der Bundeswehr. Dieser muss, wie alle anderen auch, an der Ampel anhalten. Die Motoren erzeugen einen unvorstellbaren Lärm und verursachen grauenhafte Erschütterungen an den Gebäuden. Unsere Straße wird so zum Testfall wie lange Menschen diese Belastungen ertragen können. Die Panzer der sowjetischen Streitkräfte sind damals bei Nacht und ohne Ampelschaltung gefahren. Auch das war schlimm genug. Eigentlich geht jeder von einer Verbesserung der Lebensverhältnisse aus, nur ist das leider nicht so. Der Verladebahnhof in Bad Salzungen wurde zurückgebaut!</p>	<p>Der Verkehrslärm entlang der Bahnhofstraße wurde eingehend untersucht, der Bebauungsplan enthält alle erforderlichen Festlegungen und Hinweise, insbesondere durch die nachrichtliche Übernahme des seit 2018 rechtsverbindlichen Planfeststellungsverfahrens. Die Stadt Eisenach wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Lärmfolgeverfahren führen, um etwaige Ansprüche durch unzulässige Verkehrslärmbeeinträchtigungen im jeweiligen konkreten Einzelfall zu klären. Dies erfolgt nicht im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens. Einmalereignisse (Militärtransporte) werden hier nicht zu berücksichtigen sein.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 2.7</p>	<p>„Nach der erfolgreichen Teilnahme am Pilotprojekt darf sich die Stadt Eisenach nun „Global Nachhaltige Kommune“ nennen. Diese Auszeichnung wurde aufgrund der erfolgreichen Erarbeitung einer kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie verliehen. Es geht um eine Entwicklung ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit als Ziel. Die Agenda soll zukünftigen Generationen die Perspektive auf ein würdevolles Leben geben.“ Für uns würde die Herausnahme der Flächen aus dem B-Plan das genaue Gegenteil bewirken und steht in vollem Widerspruch zu dem von der Stadt Eisenach getragenen Zukunftskonzept.</p>	<p>Die Herausnahme der Flächen durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates ist parlamentarisch legitimiert und wird eine Baulückenschließung ermöglichen. Diese Flächen sind durch vormalige Nutzungen und benachbarte Dekontaminierungsarbeiten bodenstrukturell verändert und stellen insoweit keinen gewachsenen Boden dar. Eine städtebauliche Nachverdichtung wird hier im Interesse einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Brachland ohne nennenswerten ökologischen Wert vorgenommen, ihr ist gegenüber einer Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen. Insoweit wird hier auch unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit der Intention des erwähnten Projektes (GNK) entsprochen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Ö 3	vom 08.09.2022		
Ö 3.1	<p>In der 3. Auslegung waren die gesamten Flächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 als private Grünfläche festgestellt. Da der Investor nun weitere Gebäude entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße plant, sollen Teilbereiche der genannten Flurstücke aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Dem widersprechen wir.</p>	<p>Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
Ö 3.2	<p>Die Flächenreduzierung des Geltungsbereiches führt zu einer Reduzierung des privaten Grünbereichs von 2,37 ha auf 1,96 ha. (siehe Seite 47 - Flächenbilanz in der Begründung) Der Anteil an öffentlichem Grün in diesem Bereich beträgt nur 0,12 ha. Wir fordern Sie auf, die Flurstücke wieder komplett in den Bebauungsplan aufzunehmen und als Grünfläche zu erhalten. Angesichts des Klimawandels ist eine Reduzierung von Grünflächen mit den Klimazielen der Stadt Eisenach nicht vereinbar.</p>	<p>Bei der betreffenden Grünfläche handelt es sich um eine Grundstücksfläche, die durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates aus dem Bebauungsplan herausgelöst wurde und eine Baulückenschließung ermöglichen soll. Diese Flächen sind durch vormalige Nutzungen und benachbarte Dekontaminierungsarbeiten bodenstrukturell verändert und stellen insoweit keinen gewachsenen Boden dar. Eine städtebauliche Nachverdichtung wird hier im Interesse einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Brachland ohne nennenswerten ökologischen Wert vorgenommen, ihr ist gegenüber einer Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen.</p>	<p>Beschluss: Der Geltungsbereich bleibt unverändert.</p>
Ö 3.3	<p>Für das zur Bebauung für den Investor festgelegte Sondergebiet Handel ist ausnahmsweise eine Bebauung mit GRZ 0,96 bzw. 1,0 festgelegt, um eine möglichst hohe Bodenversiegelung wegen der Kontaminierung des Bodens zu erzielen. Als Ausgleich für diese konzentrierte Bauweise sind die Übergänge zum Stadtpark und der Stadtpark genannt. Seite 32 der Begründung: <i>„Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Maßnahmen/Umstände vermieden werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>gesamträumlicher Ausgleich durch die Nähe zum Stadtpark (ausgeprägter Grünzug).</i> • <i>Eine hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden.“</i> <p>Durch die geplante Errichtung von drei Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>	<p>Durch die geplante Errichtung von drei Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die in der Begründung genannten Zielstellungen wie folgt unterlegt: Mit einer baulichen Verdichtung im Innenbereich (Baulücke) wird ein Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden geleistet und eine alternative Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gerade vermieden. Das „Unterlaufen von Ausgleichsmaßnahmen“ ist insoweit nicht zutreffend, als ein Ausgleich von Eingriffen im naturschutzrechtlichen Sinne im Bebauungsplangebiet wegen seiner Lage im bestehenden Bebauungszusammenhang (Innenbereich) nicht vorgesehen ist (§ 18 Abs. 2 BNatSchG – vgl. Umweltbericht, Kap. 13.2). Die betreffende Fläche wurde nicht als Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Wegfall des Grundstückes aus dem Geltungsbereich kann insoweit keine direkte oder indirekte Kompensationspflicht auslösen (vgl. Urteil VGH Mannheim vom 09.09.2020 - 5 S 734/18 -). Die Fläche ist auch weder dem Stadtpark zuzurechnen noch ist wegen der Dekontaminationshistorie ein Zugang zum Stadtpark über Hangflächen überhaupt möglich. Eine Wohnbebauung an der Mitzenheim-Straße wird die Korrespondenz der Sonderflächen mit dem Stadtpark nicht stören.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>werden diese in der Begründung genannten Ausgleichsmaßnahmen unterlaufen.</p>		
<p>Ö 3.4</p>	<p>4. Die Bebauung entlang des Stadtparkes verschlechtert das Klima im Planungsgebiet. Seite 59 der Begründung: <i>„Im Untersuchungsraum ergeben sich kleinklimatische Verhältnisse, die durch Landschaftsstruktur, Oberflächengestalt, Bodenbedeckung, Bauungsstruktur und lufthygienische Belastungen gebildet und beeinträchtigt werden. Neben den vorherrschenden überregionalen Winden treten vor allem kleinräumige Windsysteme in Erscheinung. Diese sind besonders bei Strahlungswetterlagen als Berg- und Talwindsystem wirksam. Teilbereiche des Plangebietes können verschiedenen Klimatopen zugeordnet werden. Der an das Plangebiet angrenzende Stadtpark sowie die im Hangbereich befindlichen Gärten werden dem Wald- und Parkklimatop zugeordnet. Dieser Klimakomplex fungiert als Frischluftentstehungsgebiet, diese haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme. Besondere Bedeutung haben die ortsnahen Wälder und Parkanlagen, wenn über deren Hänge Frischluft in die Siedlungen (Überwärmungsklimatope) einfließen kann. Die Bauungsstruktur im Übergang vom Stadtpark zum Altstadtgebiet ist dem Stadtrandklimatop zuzuordnen. <u>Kennzeichnend sind eine relativ lockere Bauung mit einem relativ hohen Grünflächenanteil sowie ein annähernd funktionierender Luftaustausch.</u> Der Stadtbereich nördlich der Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf nordöstlich/ westlich der Wartburgallee bis zum Bahndamm muss dem Überwärmungsklimatop der 3. Stufe (Innenstadt-, Gewerbe- und Industrieklima) zugeordnet werden und ist gekennzeichnet durch eine enge Bauungsstruktur mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einem sehr geringen Freiflächenanteil. In Folge des im Vergleich zum Stadtrandklimatop höheren Versiegelungsanteiles ist hier eine höhere Erwärmung und geringere Luftfeuchte vorhanden. Der Luftaustausch ist oft aufgrund der Barrieren durch die Bauung stark eingeschränkt.“</i> Aus Ihrer eigenen Begründung ergibt sich, warum an dieser Stelle nicht gebaut werden darf. Aus diesem Grund darf der Bauungsplan nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden! Auf Seite 67 der Begründung heißt es weiter:</p>	<p>Der an das Plangebiet angrenzende Stadtpark sowie die im Hangbereich befindlichen Gärten (Wald- und Parkklimatop) müssen von den betonierten Dekontaminationshangflächen und den angrenzenden Brachflächen der ehemaligen Farbenfabrik an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße unterschieden werden. Über die Hänge der ortsnahen Wälder und Parkanlagen wird Frischluft um die vorgesehene Wohnbauung auch weiterhin nahezu ungehindert in die Siedlungen einfließen können. Das Frischluftentstehungsgebiet und die Frischluftzufuhr werden insoweit nicht bzw. kaum beeinträchtigt. Die dem Stadtrandklimatop zuzuordnende Bauungsstruktur im Übergang vom Stadtpark zum Altstadtgebiet wird ihren Charakter mit relativ lockerer Bauung und einem relativ hohen Grünflächenanteil sowie annähernd funktionierendem Luftaustausch nicht durch den Bau von in offener Bauweise errichteten Einzelhäusern auf Konversionsflächen am Straßenrand einbüßen.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

	<p>„Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens können die mögliche Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte verringert werden. Positiv wirkt sich auch hier der Erhalt vorhandener Gehölze, Grünflächen und Gärten, insbesondere südlich der Waldhausstraße, aus.“</p> <p>Aus diesem Grund darf der Bebauungsplan nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden!</p>	<p>Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens kann durch Entscheidungen nach § 34 BauGB in gleicher Weise erfolgen und somit die Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte verringern helfen. Die Bebauung wird mit der Anpflanzung von Gehölzen, dem Anlegen von Grünflächen und Gärten einhergehen. Einer bauleitplanerischen Befassung bedarf es wegen der städtebaulich klaren Vorprägung hierzu nicht. Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer neuerlichen Abwägungsentscheidung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 3.5</p>	<p>5. Die Landschaft/ das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.</p> <p>S. 60 der Begründung: <i>„Von Bedeutung ist jedoch der Bereich südlich der Waldhausstraße. Mit seiner relativ lockeren Bebauung und dem hohen Grünflächenanteil stellt er einen landschaftsbildprägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen dar.“</i></p> <p>Auf Seite 67 heißt es weiter: <i>„Landschaft/ Landschaftsbild Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundfläche und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Bauliche Nutzungen werden konzentriert im bereits dicht besiedelten Bereich eingeordnet, um möglichst großflächige, zusammenhängende Freiflächen und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten zu können. Die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen dient der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage des Plangebietes im Übergang von der bebauten Ortslage zum Stadtpark und damit zur freien Landschaft. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden, soweit möglich, als Grünflächen (Gehölze, Stauden, Rasenflächen) angelegt und unterhalten.“</i></p> <p>Aus diesem Grund darf der Bebauungsplan nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden, weil die bauliche Nutzung, wie vorgesehen, stark konzentriert wurde, um diese Bereiche zu erhalten.</p>	<p>Auf Grund der Dekontaminationsmaßnahmen handelt es sich hier um überwiegend mit Betonitmaten versiegelte Hangbereiche, auf denen ein Baumaufwuchs nicht zulässig ist. Die betreffenden Grundstücksbereiche können dem landschaftsbildprägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen insoweit nicht gleichrangig zugerechnet werden.</p> <p>Die Bebauung der Mitzenheimstraße war langjähriger Bestandteil der planerischen Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie wurde zwischenzeitlich aufgegeben, weil bodenschutzrelevante Hinderungsgründe für eine Wohnnutzung bestanden. Für eine rein gewerbliche Nutzung war zuletzt in 2020 keine stadtentwicklungspolitische Mehrheit zu erreichen. Mit einer veränderten bodenschutzfachlichen Einschätzung konnte aber zur ursprünglichen städtebaulichen Wunschlösung, einer Wohnbebauung, zurückgekehrt werden. Die Herausnahme aus dem Plangebiet konnte in der Gewissheit erfolgen, dass nunmehr zweifelsfrei eine Wohnnutzung auf den betreffenden Teilflächen möglich ist. Somit ließ sich die städtebauliche Zielstellung als Lückenschließung nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB - also ohne bauleitplanerische Vorgaben für die zuvor alternativlose (und im unbeplanten Kontext rechtlich komplizierte) gewerbliche Nutzung – erreichen. Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p>

<p>Ö 3.6</p>	<p>6. Von besonderer Bedeutung für ein funktionierendes Ökosystem ist die Vermeidung von weiterer Versiegelung des Bodens. Mit einer weiteren Bebauung verringert sich die Aufnahmekapazität von Niederschlagswasser und die Hangsicherung könnte zerstört werden. Bei Starkregenereignissen wird außerdem der Bereich Bahnhofstraße und Waldhausstraße bereits seit Jahren regelmäßig überschwemmt, da das Abwassernetz die Wassermassen nicht mehr fassen kann.</p>	<p>Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens kann durch Entscheidungen nach § 34 BauGB in gleicher Weise erfolgen. Die Bebauung wird mit der Anpflanzung von Gehölzen, dem Anlegen von Grünflächen und Gärten einhergehen. Einer bauleitplanerischen Befassung bedarf es hierzu nicht. Die Baulückenschließung, die ermöglicht werden soll, wird mit einer Teilversiegelung einhergehen und durch eine geordnete Grundstücksentwässerung an der Mitzenheimstraße im Starkregenfall nicht maßgeblich zur Verschärfung der beschriebenen Zustände im Talbereich beitragen können.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 3.7</p>	<p>7. Die Bebauung des Hanggeländes wurde mit Stadtratsbeschluss vom 04.02.2020 (0115-StR/2019) abgelehnt und in die Ausschüsse verwiesen. Nunmehr soll durch die Hintertür, d.h. durch Herausnahme der vorgesehenen Bauflächen aus dem Planungsgebiet dem Investor der Bau von drei Gebäuden entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße ermöglicht werden. Das widerspricht dem genannten Stadtratsbeschluss. Im Bebauungsplan können auf diese Weise die an einen Bebauungsplan gestellten Anforderungen eingehalten werden, in Wahrheit wird das Problem in den Außenbereich verlagert! In dem Sie das Bauen entlang der Straße gestatten wollen, führen Sie die in der Begründung genannten guten klimatischen Auswirkungen des Stadtparkes auf das Planungsgebiet ad absurdum.</p> <p>Die Errichtung von drei Gebäuden, für die eine überwiegende Nutzung durch altersgerechte Wohnungen sowie Büros und Bildungseinrichtungen (Musikschule) vorgesehen ist, schafft im Bereich der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße weitere Probleme. Für Bauten dieser Größenordnung und Zweckbestimmung muss auch eine gesicherte Anzahl von Parkplätzen nachgewiesen werden, welche dort nicht vorhanden und ohne weitere Bodenversiegelung nicht zu schaffen sind. Außerdem halten wir das Bauen von altersgerechten Wohnungen in dieser Straße für ungünstig, da der Zugang durch die starke Steigung für alte Menschen sehr beschwerlich ist. Das Seniorenheim in der Dr.-M.-Mitzenheim-Str. wurde u.a. aus diesen Gründen durch den ASB nach Eisenach-Stregda verlegt.</p>	<p>Der genannte Stadtratsbeschluss wurde durch den Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches aufgehoben. Die Herausnahme von Teilbereichen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich gültige Beschlusslage des Stadtrates geworden und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung.</p> <p>Zu den klimatischen Auswirkungen siehe Punkt Ö 3.2, Punkt Ö 3.4 und Punkt Ö 3.6.</p> <p>Die zukünftige bauliche Nutzung der aus dem Geltungsbereich genommenen Grundstücke kann nicht Gegenstand der Erörterung in vorliegender Abwägung sein. Die Zulässigkeitskriterien werden zukünftig nach § 34 BauGB in einem baurechtlichen Verfahren zu prüfen sein. Es werden nur bauliche Vorhaben verwirklicht werden können, die die Kriterien des geltenden Bauplanungsrechtes zweifelsfrei einhalten.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich.</p> <p>kein Beschluss erforderlich</p>

<p>Ö 3.8</p>	<p>8. Nach unserer Auffassung ist auch die Problematik des Lärms unzureichend beachtet worden. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits jetzt außerordentlich hohen und gesundheitsgefährdenden Lärmwerten ausgesetzt. Durch den Bau des Fachmarktzentrums hat sich diese Situation weiter verschlechtert. Insbesondere im Bereich der Waldhausstraße 2-10/ Wartburgallee 1/ Bahnhofstraße 6 wird der Lärm der Anlieferungszone und der Haustechnik störend wahrgenommen. Diese Lärmquellen strahlen überwiegend in Richtung Stadtpark ab. Eine Bebauung entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße würde den Schall in die bewohnten Bereiche der Bahnhofstraße und Waldhausstraße reflektieren. Dies ist nicht akzeptabel! Durch den Bau des Fachmarktzentrums hat sich diese Situation weiter verschlechtert. Insbesondere im Bereich der Waldhausstraße 2-10/ Wartburgallee 1/ Bahnhofstraße 6 wird der Lärm der Anlieferungszone und der Haustechnik störend wahrgenommen. Diese Lärmquellen strahlen überwiegend in Richtung Stadtpark ab. Eine Bebauung entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße würde den Schall in die bewohnten Bereiche der Bahnhofstraße und Waldhausstraße reflektieren. Dies ist nicht akzeptabel!</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf basiert auf mehreren Lärmgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und sich durch Festsetzungen einerseits (Anlagenlärm) und durch ein durchzuführendes Lärmfolgeverfahren (Verkehrslärm) andererseits manifestieren werden. Eine punktuelle Bebauung an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße wird keine nennenswerte Lärmreflexion zur Waldhausstraße/ Bahnhofstraße hin bewirken können. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind Konstellationen mit und ohne Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße lärmseitig untersucht worden. Verschiedene Modellierungen der jeweiligen Lärmkulisse haben keine Hinweise auf unzulässige Verlärmungen der Bahnhofstraße durch etwaige Lärmreflexionen von einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße ergeben. Diese wird durch die lockere Bauweise mit Einzelhäusern nicht eintreten können.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 3.9</p>	<p>9. Durch die Herausnahme von Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 kommt es auch zu einer Einschränkung der Fledermaus-Jagdgebiete entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße. Es kann nicht sein, dass die Tiere immer mehr aus ihren angestammten Revieren vertrieben werden!</p>	<p>Durch die Herausnahme der Teilflächen selbst werden keine Jagdgebiete verändert. Auch im Falle einer Bebauung werden sich die Jagdgebiete nicht verändern, da eine lockere, offene Bebauung zu erwarten ist, die sich wegen des Einfügungsgebotes an der Bebauungscharakteristik der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße orientieren muss.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 3.10</p>	<p>10. Im Jahr 2016 wurde auf der Grundlage des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes 6.0 eine Baugenehmigung für die May-Gruppe erteilt. Der Investor hatte sich nach § 33 BauGB verpflichtet, die Vorgaben des 3. Entwurfs zu akzeptieren. Im 3. Entwurf des Bebauungsplanes waren die gesamten Flurstücke 5674/2 und 5674/3 als private Grünfläche ausgewiesen und sollten als Ausgleich für die hohe Verdichtung durch das FMZ dienen. Eine nachträgliche, derart gravierende Veränderung zum Nachteil der Umweltbedingungen widerspricht nach unserer Auffassung der erteilten Baugenehmigung, zumal die Grünfläche als Ausgleich für die Versiegelung den Bürgern mehrfach in einer Einwohnerversammlung zugesichert wurde.</p>	<p>Die Herausnahme der Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht nicht im Kontext mit der nach § 33 BauGB erteilten Genehmigung für ein Fachmarktzentrum. Es besteht hier kein Vorhabenbezug. Ein förmlicher Ausgleich unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung war auch in vormaligen Planfassungen wegen der durchgängigen Innenbereichslage nicht vorgesehen. Die Grünfläche war also zu keinem Zeitpunkt als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Darstellung als Grünfläche war dem Umstand geschuldet, dass sie bodenschutzfachlich zwischenzeitlich als nicht bebaubar eingestuft war.</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>
<p>Ö 3.11</p>	<p>11. Der Bebauungsplan darf aus den genannten Gründen nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden, damit die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf das gesamte Gebiet betrachtet werden können.</p>	<p>Die Auswirkungen einer Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße auf das Plangebiet wären auch dann nicht Gegenstand einer veränderten bauleitplanerischen Befassung geworden, wenn die Fläche im Geltungsbereich verblieben wäre. Diverse Planfassungen mit gewerblicher Bebauung der</p>	<p>kein Beschluss erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach
Anlage 2: Abwägungsprotokoll, Teil 2: Abwägungsprotokoll zur Öffentlichkeitsbeteiligung**

	Wir lehnen deshalb den Bebauungsplan in der vorgelegten Fassung ab und fordern Sie auf, die Flurstücke 5674/2 und 5674/3 vollständig in den Bebauungsplan aufzunehmen und aus Gründen des Klimaschutzes als Grünfläche auszuweisen. Eine Bebauung sollte an dieser Stelle nicht zulässig sein.	betreffenden Flächen gab es in der Vergangenheit, ohne dass dies restriktive Auswirkungen in den sonstigen Umweltbelangen hervorgerufen hätte. Die Aufnahme in das Plangebiet war wegen der vormals angenommenen bodenschutzfachlichen Situation alternativlos. Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer neuerlichen Abwägungsentscheidung.	
Ö 3.12	Dem Klimaschutz kommt in der heutigen Zeit eine immer größere Bedeutung zu. Was für die ganze Welt Geltung hat, gilt auch für unsere Stadt im Kleinen. Als „Global Nachhaltige Kommune“ müssen wir die Weichen in die richtige Richtung stellen und die Versiegelung von Böden stoppen, um uns und den nachfolgenden Generationen ein lebenswertes Leben zu ermöglichen.	Der Aussage wird uneingeschränkt beigetreten, sie ist nicht abwägungsbedürftig. Mit der Ermöglichung einer Lückenschließung am Siedlungsrand wird der Versiegelung alternativer Außenbereichsflächen gerade entgegengewirkt.	kein Beschluss erforderlich.

Ö 4	Ev.-Luth Diakonissenhaus Stiftung vom 15.08.2022		
Ö 4.1	<p>Der Bau des Parkhauses mit dem Entwurf von 2019 gemeinsam mit dem GKE werden wir in seiner bisherigen Planung nicht umsetzen. Derzeit sind wir aber am überlegen, wie wir den Platz an der Schillerstraße 6 effizienter nutzen können. Wir bitten Sie deshalb das Grundstück Grundbuch Blatt 27 Nr. 5513/5 weiterhin zur Hälfte als Bebauungsfläche festzuhalten. In den nächsten beiden Jahren wird es sicher noch nicht soweit sein, aber in spätestens 5 Jahren wollen wir dort konzeptionell weiter bauen.</p>	<p>Der vorgetragene Anregung wurde mit dem gebilligten Planentwurf bereits gefolgt. Eine Abwägungsentscheidung ist insoweit nicht erforderlich.</p>	<p>keine Abwägung. kein Beschluss erforderlich.</p>

<p>Ö 5</p>	<p>SWG Eisenach mbH vom 02.06.2022</p>		
<p>Ö 5.1</p>	<p>...In dem der Beschlussvorlage beigefügten Plan werden die im Eigentum der SWG Eisenach mbH befindlichen Grundstücke Flur 56, Flurstück 5679, Waldhausstraße 24, groß 97 m², und Flur 56, Flurstück 5680, Waldhausstraße 26, groß 4.037 m², als private Grünfläche ausgewiesen. Bisher war das Grundstück 5680 bebaut, das ehemalige Wohngebäude wurde im Zuge der Baumaßnahmen „Tor zur Stadt“ Ende 2019 abgerissen. Gegen die Umwidmung des Baugrundstückes richtet sich der hiermit eingelegte Widerspruch der SWG Eisenach mbH. Bei dem Grundstück handelt es sich durch die unmittelbare Innenstadtlage, in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum „Tor zur Stadt“ mit Parkhaus mit 600 Parkplätzen um ein prädestiniertes Grundstück für eine gewerbliche Nutzung (z. B. Bürogebäude für Banken und Versicherungen) und/oder Bebauung für den Gemeinbedarf (z. B. Volkshochschule, Musikschule). Das Grundstück wird im geltenden Flächennutzungsplan (zumindest für eine Teilfläche, die ca. der Grundstückshälfte, also 2.000 m², entspricht) als Mischgebiet ausgewiesen. Warum nunmehr eine Umwidmung in Grünfläche festgeschrieben werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Zudem bedeutet eine Umwidmung eine nicht unerhebliche Wertminderung des Grundstückes. Es wird beantragt, dem Widerspruch abzuwehren und das Grundstück bzw. eine Teilfläche so wie im Flächennutzungsplan als Mischgebiet für eine Bebauung zur gewerblichen Nutzung und/ oder Zwecken des Gemeinbedarfs auszuweisen.</p>	<p>Die beiden betreffenden Grundstücke stellten nach der Nutzungsaufgabe des aufstehenden Gebäudebestandes im Zusammenhang mit der benachbarten Gebäude ruine Waldhausstraße 28 einen sich verschärfenden städtebaulichen Missstand dar, was 2015 zu der städtebaulichen Überlegung führte, den gesamten Hangsaum entlang der Waldhausstraße, also den Bereich auf der Rückseite des geplanten Fachmarktzentruns (FMZ), von Bebauung zukünftig freihalten zu wollen. Ein entsprechender Planentwurf wurde 2016 ausgelegt. Gegen diese planerische Absicht wurden im Verlaufe des durchgeführten Beteiligungsverfahrens keinerlei Bedenken vorgebracht, so dass die zusammenhängende Grünfläche als Arrondierung der dekontaminierten Hangflächen zum festen Bestandteil des Planungskonzeptes werden konnte. Nunmehr wird entgegen dieser verstetigten Planungsabsicht die Anregung vorgetragen, entlang der zwischenzeitlich als private Anlieferungsstraße hergestellten Erschließungsanlage ein Baufeld zu etablieren und somit zu dem Plankonzept von 2011 zurückzukehren, welchem aber ein anderes, zwischenzeitlich verworfenes Gesamtinvestitionskonzept für die ehemalige Farbenfabrik zu Grunde lag. Nach städtebaulichen Maßstäben ist die an der Rückfront des FMZ gelegene und in einen Wirtschaftshof mündende Sackgasse als privater Wirtschaftsweg auch mangels öffentlicher Zugänglichkeit gerade nicht für eine repräsentative Bebauung mit einem Bankgebäude oder einer Musikschule prädestiniert. Der zwischenzeitlich entstandene florale Saum entlang des FMZ an der Waldhausstraße hingegen kompensiert auf harmonische Weise die massive Bebauung der südlichen Bahnhofstraße, welche aus Gründen des Sanierungsplanes nicht über unversiegelte Teilflächen verfügen darf. Er stellt einen geeigneten grünordnerischen Puffer zu den dekontaminierten und im Zuge der Freistellungsmaßnahmen gesicherten Hangflächen der ehemaligen Farbenfabrik dar. Gerade vor den Hintergrund der Entscheidung, die Moritz-Mitzenheim-Straße straßenbegleitend wieder einer Wohnnutzung zugänglich zu machen, sollen die betreffenden Flächen - wie zuletzt 2016 und 2022 vom Stadtrat befürwortet - vollständig von baulicher Nutzung freigehalten werden.</p>	<p>Beschluss: An der Festsetzung der Flurstücke 5679 und 5680 als private Grünfläche wird festgehalten. Der FNP ist entsprechend zu berichtigen.</p>

		Die angemerkte Darstellung im FNP (2017) ist dem Umstand geschuldet, dass die Erstellung der Planfassung des FNP etwa Zeitgleich mit der Erstellung des dritten Bebauungsplanentwurfes erfolgte (2015) und die Erforderlichkeit von Feinkorrekturen im FNP gegenüber dem zweiten B-Planentwurf des Bebauungsplanes (2011) auf Grund der sehr unterschiedlichen Planmaßstäbe offensichtlich nicht aufgefallen war.	
--	--	---	--