

# Stadt Eisenach

## **Bebauungsplan- Nr. 6 “Bahnhofsvorstadt“**

Verfahrensstand:  
Entwurf vom November 2011

## **Begründung**

Bearbeitung:

LEG Thüringen mbH  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 5603-270  
Fax: (0361) 5603-336

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Anlass und Notwendigkeit der Planung	3
2.	Plangebiet des Bebauungsplanes	4
3.	Bestehende Planungen	5
3.1.	Übergeordnete Planungen	5
3.1.1.	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südwestthüringen	5
3.1.2.	Flächennutzungsplan (FNP), Entwurf	6
3.1.3.	Stadtentwicklungskonzept (SEK)	7
3.2.	Informelle Planungen	7
3.2.1.	Städtebaulicher Ideenwettbewerb	7
3.2.2.	Planung Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)	7
3.2.3.	Realisierungskonzept Eisenach „Tor zur Stadt“	9
3.2.4.	Planerworkshop „Tor zur Stadt“	9
4.	Bestandsbeschreibung	10
4.1.	Historische Entwicklung	10
4.2.	Eigentumsverhältnisse	10
4.3.	Städtebau	11
4.4.	Nutzung	12
4.5.	Verkehr / Infrastruktur	12
4.6.	Ver- und Entsorgung	14
4.7.	Grün / Ökologie (Büro für Landschaftsplanung Beckert)	15
4.7.1.	Naturräumliche Lage	15
4.7.2.	Geologie und Böden	15
4.7.3.	Klimatische Situation	17
4.7.4.	Wasser	17
4.7.5.	Vegetation	18
4.7.6.	Fauna	19
4.7.7.	Erholung und Landschaftsbild	20
4.7.8.	Naturschutz / Artenschutz	21
5.	Planungsziele	22
6.	Festsetzungen der Bauleitplanung	22
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
6.1.1.	Geltungsbereich	22
6.1.2.	Verkehr/Erschließung	22
6.1.3.	Art der baulichen Nutzung	28
6.1.4.	Maß der baulichen Nutzung	31
6.1.5.	Weitere Planungsgegenstände	34
6.2.	Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung (Büro für Landschaftsplanung Beckert)	36
6.2.1.	Oberflächenversiegelung	36
6.2.2.	Kompensationsermittlung / Flächenanalyse	38
6.2.3.	Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft	39
6.2.3.1.	Schutzgut Arten und Biotope	39
6.2.3.2.	Schutzgut Boden	40
6.2.3.3.	Schutzgut Wasser	40
6.2.3.4.	Schutzgut Klima	41
6.2.3.5.	Schutzgut Erholung und Landschaftsbild	41
6.2.4.	Eingriffsbewertung – Vermeidung, Minimierung, Ausgleich von Eingriffen	41
6.2.4.1.	Charakteristik der Eingriffe	41
6.2.4.2.	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	41
6.2.4.3.	Ausgleich und Ersatz von Eingriffen	42
6.3.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	43
6.4.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	43
6.5.	Nachrichtliche Übernahmen	44
6.6.	Flächenbilanz	45

## 1. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Deshalb fasste der Eisenacher Stadtrat bereits 1990 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“.

Anlass der Planaufstellung waren bereits seinerzeit die Behebung der im damaligen Geltungsbereich vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände baulich-räumlicher, landschaftsräumlicher und funktionaler Art sowie die Schaffung von planerischen Voraussetzungen für deren Überwindung. Zudem war 1990 bereits die Erfüllung der dem Gebiet aufgrund seiner Lage und Struktur obliegenden Aufgaben in erheblichem Maße beeinträchtigt. Vorstehende Mangelcharakteristik gilt auch heute noch nahezu uneingeschränkt.

Das Planungsziel bestand zum Aufstellungszeitpunkt in der Umgestaltung und Nachnutzung der mit erheblichen Altlasten belasteten Flächen der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ südlich der Bahnhofstraße, der Schaffung von leistungsfähigen Verkehrsstrukturen, einer sinnvollen Verknüpfung der Verkehrsarten und der Sicherung des Stadtparks.

Die Planbearbeitung begann - trotz des erheblichen Handlungsbedarfes - jedoch erst nach Änderungsbeschlüssen des Stadtrates in den Jahren 1992 und 1994 und letztendlich auf der Grundlage der Ergebnisse eines 1993/94 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbes. Nach dem Billigungs- und Offenlagebeschluss des damaligen Entwurfes ruhte die Weiterführung des B-Plan-Verfahrens seit 1997, da die Konflikte hinsichtlich der Altlastenproblematik im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik, der Trassenführung der Bundesstraße B 19 sowie der Entwicklung eines Zentralen Omnibusbahnhofes absehbar nicht bewältigt werden konnten.

Erst nach Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für den im Geltungsbereich verlaufenden Teil der Ortsdurchfahrt der B 19 im Jahr 2002 sowie nach Übernahme der Flächen der ehemaligen Farbenfabrik durch einen privaten Investor 2005 wurde das B-Plan-Verfahren – allerdings zunächst nur für das vom Investor beanspruchte Teilgebiet als Teil-B-Plan Nr. 6.1 – fortgeführt. Hier bestand das klare Ziel, im Interesse einer Erfüllung der mit der Altlastenfreistellung verknüpften Investitionsverpflichtungen zügig qualifiziertes Planungsrecht unter Berücksichtigung der umweltbehördlichen Vorgaben bzw. Auflagen und der dort nachzuweisenden Folgenutzung – wegen der weitgehend gewerblichen Nachnutzungspflicht und aufgrund der Lage mindestens als Kerngebiet festzusetzen - zu schaffen.

Für die Aufwertung des zwischen Bahnhof und Altstadt liegenden Plangebietes war und ist die Stärkung der Bahnhofstraße als Geschäfts- und Dienstleistungsachse mit hoher Aufenthaltsqualität erforderlich. Die nördlich und südlich der Bahnhofstraße liegenden Bereiche weisen zudem einen erheblichen Verbesserungs- und Neuordnungsbedarf auf, für den durch die städtebauliche Überplanung und die Schaffung eines qualifizierten bauleitplanerischen Rahmens die erforderlichen Strukturen geschaffen werden sollen.

Die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele – und zudem auch die Abwägungsergebnisse der Teil-B-Plans 6.1 vom Juni 2009 - machen die Fortführung des B-Plan-Verfahrens Nr. 6 „Eisenach - Bahnhofsvorstadt“ erforderlich.

Durch die Stadt Eisenach wurde nach kritischer Prüfung der 1997 zuletzt definierte Geltungsbereich durch einen Änderungsbeschluss neu gefasst.

Den Hinweisen und Bedenken der Stellungnahmen entsprechend wurde das nach dem Abwägungsbeschluss seit 2009 angehaltene Verfahren zum Teil-B-Plan Nr. 6.1 ausgesetzt und dessen Geltungsbereich vollständig in den B-Plan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ integriert.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

## 2. Plangebiet des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 „Eisenach – Bahnhofsvorstadt“ – nachfolgend „Plangebiet“ genannt - wird begrenzt

- *im Norden*  
durch die Südseite der Schillerstraße, der westlichen Grenze des Grundstückes Schillerstraße 19, der südlichen Grenzen der Grundstücke Uferstraße 23 und Schillerstraße 25 sowie die Bahnanlagen,
- *im Osten*  
durch die (visuelle) Verlängerung der Ostseite der Eisenbahnüberführung Langensalzaer Straße, die östliche Grenze der Grundstücke Flurstück-Nr. 5706 und der Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Eichrodter Weg 9
- *im Süden*  
durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Eichrodter Weg 4-9, die südlichen Grenzen der Grundstücke Eichrodter Weg 1-3, Waldhausstraße 28-50, Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 11, die Nordseite der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße und die nördliche Grenze des Grundstückes Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 1 und
- *im Westen*  
durch die Westseite der Wartburgallee, das Nikolaitor sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Bahnhofstraße 1, Schillerstraße 6 sowie des dazwischen liegenden Gartengrundstückes.

Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 13,8 ha. Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Eisenach:

- *Flur 55*  
5235/3 (Teilfläche), 5451, 5453, 5454, 5455, 5456, 5457, 5458, 5459, 5460, 5461/1 (Teilfläche), 5498, 5501/2, 5506/1, 5507/2, 5513/3, 5513/5, 8857/1
- *Flur 56*  
5506/2, 5510/2, 5574/1 (Teilfläche), 5584 (Teilfläche), 5596, 5598 (Teilfläche), 5599/1, 5602/2, 5603/1, 5604/1, 5608/1, 5611/1, 5612/2, 5612/3, 5613, 5614, 5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622/2, 5622/5, 5622/6, 5623/1, 5623/2, 5624, 5625, 5626, 5627/3, 5627/4, 5628/1, 5629, 5631, 5632, 5633, 5634, 5635, 5636, 5637, 5638/1, 5638/2, 5639, 5640, 5645 (Teilfläche), 5647 (Teilfläche), 5648/1, 5648/3, 5648/4, 5643, 5645, 5647, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5, 5657, 5659/1, 5662/1, 5663, 5664, 5665, 5666, 5667, 5668, 5669, 5670, 5671, 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/4, 5674/5, 5679, 5680, 5681/1, 5682/1, 5683, 5684, 7300/1, 7841, 7888, 8481/1, 8754
- *Flur 57*  
5690 (Teilfläche), 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 5697/1, 5699, 5700, 5701, 5702, 5704, 5705/1, 5706, 5708, 5710/1 (Teilfläche), 5718, 5719, 5720, 5721.

Die Flurstücke 5712, 5713, 5714, 5715, 5716 und 5717 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf aus dem Geltungsbereich herausgelöst. Hingegen ist Flurstück-Nr.-5596 im Bereich des geplanten Knotenpunktes Müller-/Schiller-/Uferstraße zum Geltungsbereich hinzu gekommen.

### **3. Bestehende Planungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### **3.1.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südwestthüringen**

Eisenach liegt an der landesbedeutsamen Ost-West-Entwicklungsachse entlang der A 4 und der Eisenbahnhauptstrecke Halle/Leipzig – Erfurt – Frankfurt/Kassel (aus LEP).

Eisenach mit seinem Umland übernimmt laut Regionalem Raumordnungsplan (RROP) Südwestthüringen Entwicklungsfunktionen für regionale Teilräume. Als höherstufiger zentraler Ort hält Eisenach eine herausragende Infrastruktur und qualitativ hochwertige Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vor.

Zur Unterstützung des Prinzips der nachhaltigen Entwicklung wurde Eisenach im RROP als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentrale Teilfunktion gestärkt werden. Laut RROP sollen Standorte für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden, infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden, die kulturhistorisch wertvollen Stätten in Verbindung mit Maßnahmen des Stadtumbaus maßgeblich zur Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus beitragen und die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden.

Dem entsprechend sind im RROP für Eisenach und insbesondere das Plangebiet betreffend folgende Entwicklungsschwerpunkte festgelegt:

- Eisenach hat die Grundversorgung folgender Bereiche zu sichern: Stadt Eisenach und die Gemeinden Ettenhausen a.d. Suhl, Hørselberg-Hainich, Krauthausen, Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda.
- Die Wartburg als überregional bedeutsames Kulturdenkmal – und UNESCO-Weltkulturerbe – prägt das Orts- und Landschaftsbild Eisenachs und soll durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und in ihrer räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- Eisenach liegt an der überregional bedeutsamen Schienenverbindung Eisenach – Meiningen – Sonneberg. Die Zielstellung des RROP beinhaltet die Verbesserung des technischen Ausstattungsgrades für einen nachhaltigen Ausbau des Angebotes und Fahrzeitverkürzungen. Außerdem soll die Erreichbarkeit und innere Erschließung der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung „Werraue“, „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge“ und „Thüringische Rhön“ sowie die Anbindung der dort gelegenen Orte mit Tourismus- und Erholungsfunktionen verbessert werden.
- Die Verlegung eines Teils der Ortsdurchfahrt Eisenach im Zuge der B 19 ist entsprechend RROP im großräumig bedeutsamen Straßennetz vorrangig umzusetzen. Dazu sind die erforderlichen Straßentrassen von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.
- Die Güterverkehrsstelle (Verladestelle) Eisenach soll einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen langfristig gesichert werden.
- Neben dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Angebots an Theatern in Eisenach sollen auch für die Planungsregion bedeutsame Einrichtungen für Kunst und Kultur gesichert werden.

- Das RROP legt für Eisenach folgende Vorranggebiete Freiraumsicherung für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes fest, in denen andere raumbedeutsamen Nutzungen ausgeschlossen sind, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind: „Hörselberge“ und „Wartburg / Hohe Sonne / Ringberg“.
- Die stadtrandnahen Bereiche Eisenachs sind laut RROP als Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung bestimmt. Hier soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Eisenach liegt am Nordrand des Thüringer Waldes, der im RROP als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen wurde. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das vorhandene Tourismus- und Erholungspotenzial einschließlich der notwendigen Infrastruktur soll vorgehalten und unter Beachtung der Schutzziele von Natur und Landschaft, des jeweils typischen Landschaftsbildes, der historischen Siedlungsstruktur und Ortsbildgestaltung sowie wirtschaftlicher Belange bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Erreichbarkeit und Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll gesichert werden.
- Eisenach selbst ist laut RROP ein Ort mit Tourismus und Erholungsfunktion. Neben den Aufgaben im Bereich Kultur- und Bildungstourismus sollen in Eisenach auch die Funktionen Tagungs- und Kongresstourismus sowie Natur- und Aktivtourismus genutzt und entwickelt werden. Die notwendige Infrastruktur soll vorgehalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Dazu zählen: Sicherung, Ausbau und Weiterentwicklung des Bestandes an Camping- und Reisemobilplätzen, Ausbau des Wanderwegenetzes und Anschluss an regional und überregional bedeutsame Wanderwege, an das ÖPNV-Netz zentraler Orte sowie an Fußwege der Siedlungsbereiche.
- Auch die Entwicklung von Radfernwegen spielt laut RROP für Eisenach eine wichtige Rolle. Folgende im RROP ausgewiesenen Radfernwege tangieren das Plangebiet: Deutschlandroute *D 4-Route* (Landesgrenze Hessen – Dankmarshausen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Posterstein – Landesgrenze Sachsen), *Thüringer Städtekette* (Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Altenburg).

### 3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP), Entwurf

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke des Gemeindegebietes. Aus diesem ist der Bebauungsplan (der verbindliche Bauleitplan) zu entwickeln. Die Stadt Eisenach verfügt momentan über keinen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan. Die Erarbeitung des 2. Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach erfolgt derzeit und soll 2012 abgeschlossen werden.

Der FNP wird im Zuge der Entwurfsüberarbeitung an den B-Plan Nr. 6 angepasst.

### 3.1.3 Stadtentwicklungskonzept (SEK)

Eisenach hat sich 2002 am bundesweiten Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ mit einem integrierten SEK beteiligt. Im Ergebnis wurden verschiedene Maßnahmegebiete als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt. 2006 wurde das SEK für die einzelnen Bereiche fortgeschrieben.

Das Plangebiet liegt mit seinem westlichen und mittleren Teil im Stadtumbaugebiet „Innenstadt / Georgenstadt“, während der östliche Teil dem Stadtumbaugebiet „Oststadt“ zuzuordnen ist. Sie beinhalten für das Plangebiet folgende Zielstellungen:

Oststadt:

- gewerbliche Nutzung, Umstrukturierung (Verdichtung, Ergänzung)

Innenstadt / Georgenvorstadt:

- Wohnnutzung, Konsolidierung sowie Umstrukturierung (Verdichtung, Neubau)
- Mischnutzung, Umstrukturierung (Verdichtung, Neubau)
- Sondernutzung (Bahngelände)

## 3.2 Informelle Planungen

### 3.2.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Bereits 1993 wurde von der Stadt ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für die „Bahnhofsvorstadt“ ausgelobt. Zielstellung war eine Konzeptfindung für ein gemischt genutztes, kleinteilig strukturiertes Stadtgebiet. Gefordert wurde ein auf dem Grundraster der städtischen Parzelle aufbauendes Netz öffentlicher Räume.

Zwischen Bahnhof und der historischen Altstadt, die westlich des Nikolaitores beginnt, sollte eine attraktive Achse mit der Unterbringung von Hotels, Kaufhäusern, Gastronomie, Büros und Wohnungen geschaffen werden. Die hohe Freiraumqualität sollte durch eine konsequente Vernetzung mit dem Stadtpark erreicht werden. Darüber hinaus spielten auch die Verknüpfung von Schienen- und Straßenverkehr und die Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes eine wichtige Rolle. Das Architekturbüro Stüben / Frankfurt/M errang den 1. Preis und wurde mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt. (s. Pkt. 1)

### 3.2.2 Planung Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Das Plangebiet hat sich seit Anschluss Eisenachs an das deutsche Eisenbahnnetz im Jahr 1847 und der seitdem hier bestehenden Bahnhofsanlagen zur Schnittstelle zwischen dem lokalen und regionalen Personen- und Güterverkehr mit dem regionalen und überregionalen Schienenverkehr entwickelt. Spätestens nachdem seit den 1960er Jahren der öffentliche Personennahverkehr zunehmend – und nach Stilllegung der ab 1897 verkehrenden Straßenbahn im Jahr 1975 ausschließlich - durch Omnibusse abgewickelt wurde ist das Stadt- und Regionalbusnetz auf den Hauptbahnhof Eisenach ausgerichtet. Allerdings wird der Busverkehr bis heute trotz erheblich gewachsener Anforderungen an einen modernen Umsteigepunkt auf zwei getrennten Teilflächen – einen Stadt- und einen Regionalteil - im Umfeld des Hauptbahnhofes mit technisch wie moralisch verschlissenen baulichen Anlagen abgewickelt. Daher steht die Aufgabe, einen modernen und attraktiven ZOB als eine gemeinsame Anlage im Plangebiet zu verwirklichen.

Im Rahmen dieser Aufgabenstellung wurden, nachdem die im Wettbewerbsverfahren 1997 und im Zuge der B-Plan-Bearbeitung bis 1997 favorisierten Lösungen sich als nicht umsetzbar erwiesen hatten, erst 2003 neue konzeptionelle Untersuchungen begonnen. Im Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses mit den Verantwortlichen (Stadt Eisenach, Wartburgkreis, Kommunale Verkehrsgesellschaft Eisenach, Deutsche Bahn, Landesbehörden) wurde der ZOB 2005 gegenüber des Bahnhofs südlich der Bahnhofstraße eingeordnet. Der bisherige Regional-Busbahnhof in der Müllerstraße sollte aufgegeben und als Bauland umgenutzt werden. Parallel wurde im Interesse einer möglichst kompakten ZOB-Anlage ein Standort für eine neue externe Busbereitstellungsfläche im östlich gelegenen Gewerbegebiet „Eichrodter Weg“ vorbereitet.

---

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des nun integrierten Teil-B-Planes 6.1 wurde die Platzierung des künftigen ZOB ab 2007 erneut intensiv und mit größerer Öffentlichkeitsbeteiligung diskutiert, da sich ein zunehmender Konflikt zwischen den Investitionszielen auf der ehem. Farbenfabrik und dem Platzbedarf des künftigen ZOB entwickelte. Die Stadt Eisenach beauftragte letztendlich 2008 das Büro SHP Ingenieure mit der Prüfung einer Alternativlösung an der Stelle des bisherigen Regional-Busbahnhofs. Im Ergebnis der Studie konnte am dortigen Standort die grundsätzliche Realisierbarkeit und die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit im Gesamtzusammenhang nachgewiesen werden. Im Vorentwurf des B-Planes Nr. 6.0 wurde für den Neubau ZOB noch die Vorplanung zu Grunde gelegt werden. Nunmehr liegt die Entwurfsplanung Verkehrsanlagen vor, durch die eine konkrete räumliche Ausformung der künftigen ZOB-Anlage erfolgte. Damit sind auch die erforderlichen Eingriffe in die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Bahnhofstraße 27-33 belastbar geworden.

### 3.2.3 Realisierungskonzept Eisenach Tor zur Stadt

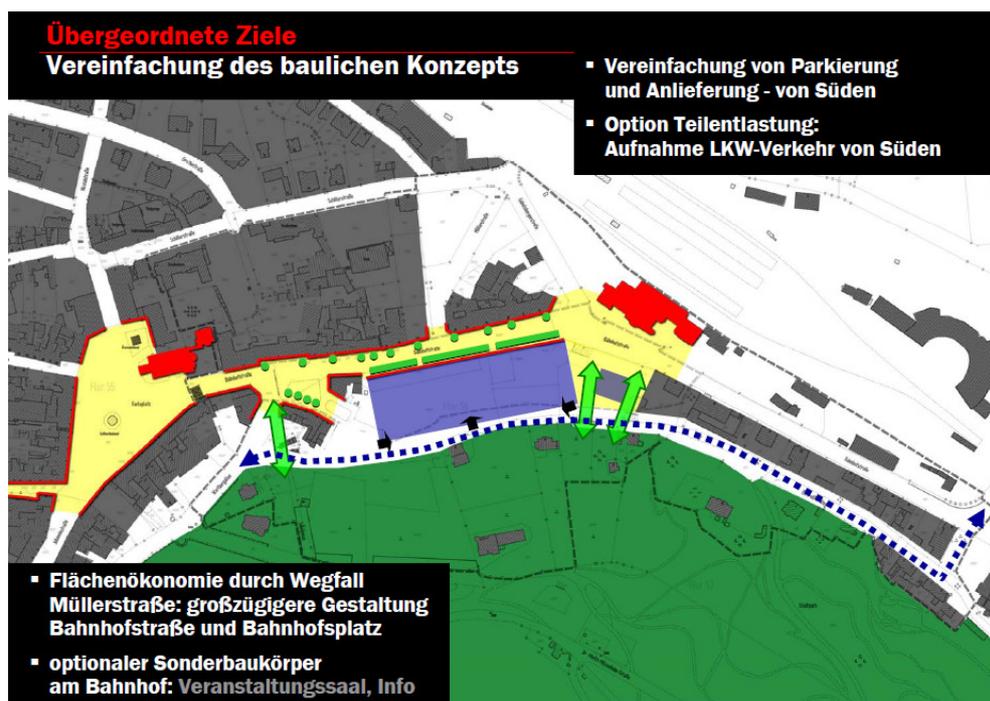
2003 beauftragte die Stadt Eisenach die LEG Thüringen mbH mit der Erarbeitung eines Realisierungskonzeptes, welches vorrangig die bis dahin erstellten Planungsansätze zusammenfassen und die Realisier- und Finanzierbarkeit in einem zusammenhängenden Projektumgriff untersuchen sollte. Die 2005 vorgelegten Empfehlungen zur Entwicklung des Gebietes wurden vom Stadtrat gebilligt. Sie bildeten eine Grundlage für die Erarbeitung des B-Planes, wobei durch den mittlerweile erfolgten Paradigmenwechsel, der u.a. die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens für die B 19 zur Folge hat, nur noch eine eingeschränkte Fortführung möglich ist und das Konzept einer umfassenden Überarbeitung bedarf.

### 3.2.4 Planerworkshop „Tor zur Stadt“

Im Ergebnis der Arbeit der Anfang 2007 durch den Stadtrat eingesetzten Arbeitsgruppe „Tor zur Stadt“, bestehend aus Vertretern lokaler Fachverbände, Interessengruppen und von der Planung betroffener Unternehmen und Organisationen, wurde zur kritischen Überprüfung der bisherigen Planungsansätze für den B-Plan 6.1 im März 2009 ein externer Planerworkshop durchgeführt. In dessen Ergebnis wurde nach kritischer Würdigung der Hauptziele der bisherigen Planungen eine teilweise grundsätzliche Neuausrichtung der Planungsinhalte sowohl des B 6.1 als auch des diesen umgebenden B 6 empfohlen. Folgende Punkte bilden neben konkreten Aussagen zum Investitionsvorhaben im Plangebiet des B 6.1 den Kern der Empfehlungen:

- Aufgabe der Neutrassierung B 19 (Planfeststellungsverfahren) einschließlich Durchstich Müllerstraße zwischen Bahnhof- u. Waldhausstraße;
- Beibehaltung der Bahnhofstraße als Hauptverkehrsachse, Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltqualität durch Querschnittsverbreiterung und -optimierung;
- Ausbau und Verlängerung der Waldhausstraße als kommunale Erschließungstrasse zwischen Bahnhofstraße und Wartburgallee;
- Erweiterung Bahnhofsvorplatz über die Bahnhofstraße, auf dem Südteil optionale Einordnung eines Tagungszentrums und Zugang zum Stadtpark;

Die Empfehlungen wurden nach öffentlicher Vorstellung und Diskussion vom Eisenacher Stadtrat am 03.04.09 als Planungsgrundsätze für die weitere städtebauliche wie fachliche Planung definiert. Damit bilden sie auch eine wesentliche Grundlage für die weitere Bearbeitung des B-Planes 6.



Auszug aus dem Ergebnisbericht Planerworkshop

## 4. Bestandsbeschreibung

### 4.1. Historische Entwicklung

Eisenach wurde 1182 von den Ludowingischen Landgrafen als Residenzstadt unterhalb der Wartburg gegründet. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich bis Ende des 18. Jahrhunderts hauptsächlich innerhalb der Stadtmauern, der heutigen Altstadt, aber bereits vor Beginn der Industrialisierung etablierten sich vor den Stadttoren Siedlungsstrukturen. So bestand im Plangebiet vor dem mittelalterlichen Nikolaitor – dem ältesten erhaltenen Stadttor Thüringens – weit vor der Anbindung Eisenachs an das deutsche Eisenbahnnetz mit der Strecke Halle-Erfurt-Gerstungen im Jahr 1847 an der „via regia“ und späteren Chaussee nach Gotha eine vorstädtische Siedlung, deren Reste an der Waldhausstraße überdauert haben.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts dehnte sich das bebaute Stadtgebiet dynamisch in nördlicher und östlicher Richtung aus. Hier entstanden die, die wirtschaftlichen Strukturen Eisenachs prägenden, Unternehmen. Neben der Verkehrsfunktion (Bahnhof) wurde seit 1870 die Farbenfabrik Arzberger, Schöpff und Co. für fast 100 Jahre für die Bahnhofsvorstadt bestimmend. Gleichzeitig wurden die noch heute maßgebenden gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen an Bahnhof-, Schiller- und Waldhausstraße sowie entlang des Eichrodter Weges errichtet. Das unmittelbar nördlich des Nikolaitores gelegene christliche Hospital erweiterte sich im gleichen Zeitraum entlang der Schillerstraße in östlicher Richtung und prägte seither dieses Teilgebiet. Zudem wurde der gewachsene Laubwald am Nordhang des Pflagensberges ab ca. 1890 als öffentlicher Stadtpark umgestaltet. Mit dem umfangreichen Umbau der Bahnanlagen – Hochlegung, Neubau des Bahnhofsgebäudes mit Fürstenbahnhof, massive Erweiterung des Güterbahnhofs und der übrigen Betriebsanlagen – zwischen 1900 und 1905 war die Gebietsentwicklung zunächst abgeschlossen.

Nach Zerstörungen zum Ende des 2. Weltkrieges kam erst 1967 mit der Stilllegung und dem anschließenden Abbruch der Farbenfabrik eine Zäsur, die dann wiederum bis heute nachwirkt. Die 1891 etablierte elektrische Straßenbahn fuhr ab 1897 bis vor den Bahnhof, seit Betriebseinstellung 1967 verkehren in Eisenach nur noch Omnibusse.

### 4.2. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

Eigentümer	Fläche	Anteil an GF
Investor Farbenfabrik	39.035	28,25 %
DB AG	14.159	10,25 %
Kirche / kirchl. Einrichtung	8.023	5,81 %
KVG	4.250	3,08 %
Land Thüringen	1.296	0,94 %
Privat	43.966	31,82 %
Stadt Eisenach	21.145	15,30 %
Städtische Wohnungen.	6.283	4,55 %

Private Eigentümer verfügen demnach mit zusammen ca. 60 % über den größten Teil der Flächen, wobei wegen der Privatisierung der Grundstücke der ehemaligen Farbenfabrik zur Umsetzung der dort notwendigen Altlastensanierung allein ca. 28 % der Flächen des Plangebietes im Eigentum des dortigen Investors stehen.

Die Stadt ist mit ca. 15 % zweitgrößter Einzeleigentümer (Straßen, Wege Plätze), ein wesentlicher Anteil der Flächen gehört zudem mit ca. 10 % der DB AG.

Die übrigen Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum von Kirche / kirchliche Einrichtungen, KVG, Freistaat Thüringen und Städtischer Wohnungsgesellschaft SWG.

### 4.3. Städtebau

Das Plangebiet liegt im Osten des im Zusammenhang bebauten Stadtkörpers von Eisenach zwischen der am Nikolaitor im Westen beginnenden historischen Altstadt und dem Gelände des Güterbahnhofs im Osten. Im Nordwesten schließt es das ehemals vorstädtische Gebiet „Klein Venedig“ zwischen Schiller- und Bahnhofstraße, im Nordosten die Bahnanlagen mit dem Bahnhof und im Süden Teile des südlich der Waldhausstraße beginnenden Stadtparks entlang der mit der dort punktuellen ebenfalls ehemals vorstädtischen aufgelockerten Bebauung ein.

Die stadträumliche Gliederung des Plangebiets erfolgt durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenräume der Bahnhofstraße (Hauptachse), Schillerstraße sowie Waldhausstraße / Eichrodter Weg und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Müllerstraße.

Auf der Nordseite der Bahnhofstraße beherrschen vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser des 19. und 20. Jahrhunderts das nahezu grosstädtische Straßenbild. Dieses findet in westlicher Richtung seinen adäquaten Abschluss im Platzbereich vor dem Nikolaitor / Hotel „Kaiserhof“, wo sich östlich der dort beginnenden Wartburgallee im Plangebiet zudem eine „Insel“ mit 3-5-geschossigen Gründerzeitbauten befindet.

Die sich südlich der Bahnhofstraße zwischen dem sogenannten Nikolaiplatz und dem Stadtbushof bis zur Waldhausstraße und dem dort ansteigenden Hang des Stadtparkes erstreckenden ca. 1,3 ha messenden Brachflächen stellen demgegenüber einen erheblichen Maßstabsbruch dar. Auf diesem ursprünglich gewerblich-industriell geprägten Standort der früheren Farbenfabrik fand nach seiner nahezu vollständigen Beräumung 1967- bislang keine bauliche Nachnutzung statt. Bereits seit der Nutzung als Großparkplatz, spätestens aber seit Durchführung der umfangreichen Bodensanierungsmaßnahmen bildet dieses Areal eine offensichtliche „Wunde“ im Stadtkörper.

Im östlichen Teil der Bahnhofstraße hat sich auf deren Südseite seit etwa 1900 eine ein- bis dreigeschossige heterogene Bebauung entwickelt, während das sich nördlich erstreckende Bahngelände von einzelnen aufgegebenen bzw. ungenutzten Bahnbetriebsgebäuden und der dort verlaufenden hohen Böschung mit Stützmauer geprägt wird.

Die entlang der Waldhausstraße und des Eichrodter Weges teilweise dicht an bzw. in den Hang hinein gebauten 1-2-geschossigen Wohn- und Nebengebäude sind Relikte der vorindustriellen Vorstadtsituation vor dem Nikolaitor. Durch den unmittelbar südlich beginnenden, den steilen Nordhang des Pflugsberges einnehmenden Stadtpark besteht eine diffuse Übergangssituation, insbesondere wegen der z. T. erheblichen Substanzschwächen und der daraus resultierenden eingeschränkten Entwicklungschancen. Stadtbildprägend wirkt das oberhalb der Waldhausstraße als Solitär aufstehende Gebäude der Arbeiterwohlfahrt (Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 11).

Zwischen Bahnhofstraße, Müllerstraße und Schillerstraße befindet sich östlich der dort erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauer, welche nach Abriss- und Sicherungsmaßnahmen wieder vom öffentlichen Raum sichtbar ist, das Gebiet „Klein Venedig“. Es wird im Norden begrenzt durch die beiden markanten 3-geschossigen Gebäude einer früheren Klinik (Christl. Krankenhaus). Von den ansässigen kleinteiligen Gewerbebetrieben wurde der zentrale Quartiersbereich durch ungeordnet wirkende 1-2-geschossige Gebäudekonglomerate erheblich baulich verdichtet. Die Gebäude Bahnhofstraße 5 e und 5 g bilden die Raumkanten eines kleinen Platzes, welcher über einen Durchgang im Bereich Bahnhofstraße 3/5 fußläufig und von der Schillerstraße / Goethestraße aus erschlossen wird.

Zwischen dem östlichen ehemaligen Klinikgebäude (derzeit Lehrlingswohnheim) und dem Gebäude Schillerstraße 18 klafft eine größere bauliche Lücke, die gegenwärtig die Stellplätze der dahinter liegenden Volksbank aufnimmt. Auch dem zum jetzigen Regional-Busbahnhof verlaufenden östlichen Quartiersrand fehlt zwischen den Gebäuden Schillerstraße 18 und Bahnhofstraße 21 die städtebaulich wichtige Raumkante. Damit steht der Bereich um das Volksbank-Gebäude aufgrund der extensiven Flächennutzung in deutlichem Gegensatz zum westlich anschließenden kleingewerblichen Verdichtungsareal.

Markante Einzelbauten im Plangebiet sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Bahnhofstraße 1, Nikolaitor, Bahnhofs-Empfangsgebäude mit dem benachbarten Fürstenbahnhof sowie das

Denkmalensemble Bahnhofstraße 23-33. Die ehemaligen Klinikgebäude Schillerstraße 6 und 8 zählen ebenfalls zu den stadtbildprägenden Gebäuden.

#### 4.4. Nutzung

Der Gebäudebestand im Plangebiet wird mischgebietstypisch hauptsächlich durch Wohngebäude mit – teilweise mehrgeschossig - unterlagerten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomischen Einrichtungen genutzt. Auf der Nordseite der Bahnhofstraße können darüber hinaus Tendenzen zum Kerngebiet aufgrund teilweise vollständiger Gewerbenutzung, in den Obergeschossen z.B. für Beherbergungsstätten, ausgemacht werden.

Als noch mischgebietstypisch mit einem Trend zum reinen Gewerbestandort ist die Bebauung im Quartier „Klein Venedig“ zu bezeichnen. Hier sind die anteiligen Wohnnutzungen offenbar wegen der bestehenden strukturellen und bausubstanziellen Mängel rückläufig, die Nutzungen durch Kleingewerbe und Handwerker überwiegen bereits. Verstärkt wird diese Tendenz durch die beiden nur durch Dienstleistungen genutzten Gebäude Schillerstraße 16 u. 18 mit ihren umfangreichen Nebenanlagen (Stellplätze).

Die ehemaligen Klinikgebäude Schillerstraße 6 und 8 werden derzeit noch weitgehend medizinnah nachgenutzt: während in Nr. 6 mehrere Facharztpraxen untergebracht sind, wurde Nr. 8 zum Lehrlingswohnheim (Schwesternschülerinnen) umgenutzt.

Der Bahnhof sowie die beidseitig angrenzenden Bereiche in der Bahnhofstraße und der Gabelsbergerstraße zählen zu den betriebsnotwendigen Bahnanlagen. Sie werden durch die DB AG als Zufahrt zum Bahndamm sowie für Stellplätze genutzt.

Der überwiegende Teil der früheren Industriebrache der ehem. Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co. zwischen Bahnhofstraße, Waldhausstraße, Stadtbushof und sog. Nikolaiplatz wurde im Zeitraum ca. 1970 – 2006 als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Östlich des Bahnhofes schließt sich zwischen den hoch liegenden Gleisanlagen und der Bahnhofstraße bis zur Unterführung Langensalzaer Straße auf dem DB-Gelände eine größtenteils brach gefallene Fläche an, auf der lediglich in der ehemaligen Eilgutabfertigung eine gewerbliche Nutzung erfolgt. Auf der Südseite der Bahnhofstraße dominiert die gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe und Vergnügungsstätten. Wohnungen sind nur vereinzelt in Obergeschossen vorhanden.

Der Eichrodter Weg wird auf seiner Nordseite durch die rückwärtigen Bereiche der gewerblichen Nutzungen an der Bahnhofstraße geprägt, während auf der Südseite entlang des Stadtpark-Hanges Wohnnutzung dominiert. Hier befindet sich auch ein Kindergarten in freier Trägerschaft. In der sich westlich anschließenden Waldhausstraße, die ebenfalls die gleiche Nord-Süd-Charakteristik aufweist, nehmen die Gebäudeleerstände / Brachen in westlicher Richtung deutlich zu. Zudem ist ein erheblicher Teil der Wohngebäude auf der Hangseite von nur eingeschränkter baulicher sowie substanzieller Qualität und daher die dortige Nutzung mittelfristig gefährdet.

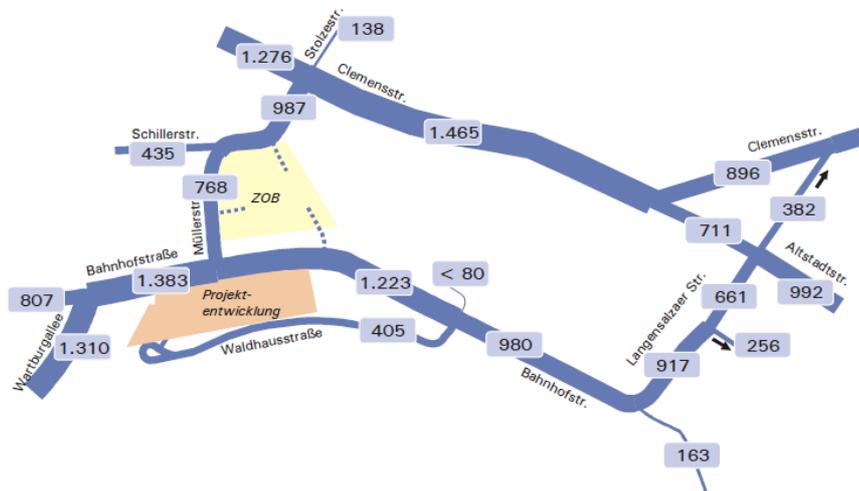
Der südwestliche Bereich des Plangebietes zwischen Waldhaus- und Dr.-M.-Mitzenheim-Straße wird gemischt genutzt, wobei ebenfalls eine rückläufige Tendenz beim Wohnen bzw. der Ersatz durch Sonderwohnformen (z.B. Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 11) oder Dienstleistungsnutzungen besteht. Lediglich in der Gebäudegruppe Waldhausstraße 2-10 kann eine relativ stabile Wohnfunktion konstatiert werden, hier bestehen eher bei der gewerblichen Unterlagerung der EG-Zone Probleme.

Im Übrigen dominieren den Süden des Plangebietes private und öffentliche Grünflächen, die den Übergang / Auftakt zum Stadtpark bilden.

#### 4.5. Verkehr / Infrastruktur

Die vom Durchgangsverkehr stark beanspruchte Bahnhofstraße (B 19) durchquert die Bahnhofsvorstadt in Ost-West-Richtung. Ebenfalls Teil der Ortsdurchfahrt Eisenach im Verlauf der B 19 ist die stark belastete Gabelsberger Straße und die Wartburgallee.

Die Schillerstraße, welche das Gebiet im Norden begrenzt, dient der inneren Erschließung des nördlichen Plangebietes sowie dem Anliegerverkehr des nordöstlichen Altstadtrandes. Von ihr führt in Verlängerung der Goethestraße ein Straßenstich nach Süden in das Gebiet „Klein Venedig“.



Verkehrsuntersuchung Plangebiet, Bestandssituation  
Belastung Spitzenstunde  
07/20101 (SHP Ingenieure)

Der Eichrodter Weg erfüllt die Funktion einer Anliegerstraße und wird über seine östliche Verlängerung sowie zwei kurze Verbindungen zur Bahnhofstraße an das Hauptstraßennetz angebunden. Die ehemalige Durchbindung über die Waldhausstraße bis vor das Nikolaitor, zuletzt Zufahrt zum Großparkplatz, ist seit dem Beginn der Altlastensanierung der früheren Farbenfabrik dauerhaft unterbrochen.

Während der im Plangebiet liegende östliche Abschnitt der Bahnhofstraße und die Gabelsberger Straße in den vergangenen Jahren grundhaft erneuert wurden, befinden sich alle übrigen Straßen im Plangebiet in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bahnhofs-, Gabelsberger-, Müller-, Schillerstraße und Wartburgallee verfügen über beidseitige Gehwege. Die Anliegerstraßen weisen überwiegend gemischt genutzte Verkehrsfläche auf.

Separate öffentliche Fußwege verlaufen zum einen zwischen „Klein-Venedig“ und der Bahnhofstraße durch das Gebäude Bahnhofstraße 3 / 5 sowie als Teile des Stadtpark-Wegenetzes beginnend an Waldhausstraße bzw. Eichrodter Weg hangaufwärts. Baulich von parallelen Fahr- oder Gehbahnen getrennte oder auch selbständige Radwege existieren nicht. Die Sandgasse zwischen Wartburgallee und Dr.-M.-Mitzenheim-Straße ist nur von der Wartburgallee her als Sackgasse befahrbar, der steilere Südabschnitt ist als Fußweg mit Treppe ausgebildet und stark verschlissen.

Die Müllerstraße ist als Verkehrsanlage dem motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die alleinige Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs entzogen. Hier befindet sich der Regionalverkehrsteil des Eisenacher Busbahnhofes, eine Betriebstankstelle und die Leitstelle des kommunalen Verkehrsunternehmens KVG. Gegenüber dem südlichen Hauptzugang zum Bahnhof befindet sich zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße der Stadtverkehrsteil des Eisenacher Busbahnhofes.

Bis zum Beginn der Altlastensanierung des Geländes der ehem. Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ lag dort mit ca. 200 PKW- Stellplätzen und mehreren Reisebusplätzen das größte öffentliche Stellplatzangebot in der Bahnhofsvorstadt bzw. am östlichen Altstadtrand.

Die DB AG bietet Kurzzeitparkern auf ihrem Gelände direkt östlich neben dem Empfangsgebäude ca. 40 kostenpflichtige Stellplätze an. Auf dem Grundstück Schillerstraße 16 (Volksbank) existiert ein größerer privater Parkplatz für Bankkunden und Anlieger. In den öffentlichen Straßen besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot auf der Südseite der Bahnhofstraße, entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße, in der Schillerstraße und der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße.

#### 4.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird bereits vollständig mit Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsmöglichkeiten, überwiegend über unterirdische Trassen ver- bzw. entsorgt. Die Netze werden teilweise als erneuerungsbedürftig eingeschätzt.

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Anschlussleitungen sowie Steuerkabel des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal (TAV). Die Leitungstrassen befinden sich überwiegend unter öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen. Die drei Trinkwasserleitungen zum bzw. vom Hochbehälter Stadtpark haben Nennweiten von DN 250, DN 260 und DN 325, zu diesen Leitungen ist ein Schutzstreifen von 6 m einzuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden weiterhin sich Gas- und Elektroleitungen der Eisenacher Versorgungs- Betriebe GmbH (EVB). Dieser Bestand ist zu sichern und zu erhalten.

In den Bereichen der geplanten Baumpflanzungen sind generell die erforderlichen Schutzabstände zu bestehenden Leitungen einzuhalten.

#### 4.7. Grün / Ökologie

##### Erfassung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und Standortfaktoren (Büro für Landschaftsplanung Beckert)

##### 4.7.1. Naturräumliche Lage

Das Stadtgebiet Eisenach gehört der Großlandschaft der Westthüringer Störungszone an. Entsprechend der detaillierten Gliederung von HIEKEL berührt das Stadtgebiet Eisenach insgesamt 6 Naturräume. Die Vielzahl von naturräumlichen Eigenschaften belegt die Vielfältigkeit der Region Eisenach.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Eisenach und schließt einen Teil des Stadtparks mit ein. Nach HIEKEL befindet sich der Geltungsbereich des B- Planes im Naturraum Werberbergland- Hörselberge. Außerhalb der südlichen Untersuchungsraumgrenze schließen sich die Naturraumeinheiten Nordwestlicher Thüringer Wald und Waltershäuser Vorberge an.

##### 4.7.2. Geologie und Böden

Regionalgeologisch befindet sich das Stadtgebiet Eisenach im Übergangsbereich zwischen Innerthüringer Hügelland und Nordrand des Thüringer Waldes. Der Thüringer Wald erscheint als eine wallartige, große verkippte Scholle, die im Norden (Bereich Eisenach) am stärksten herausgehoben ist und nach Süden hin (Gebirgsvorland der Werra) immer flacher einfällt. Die Abgrenzung des Thüringer Waldes vom nördlichen Vorland (Creuzburger Graben) erfolgt durch die NW- SO – streichende regional bedeutsame Nordrandstörungszone. An der Nordrandstörungszone treten die Schichten des Oberen Perm (Rotliegendes) und der Trias steil unter die einzelnen verkippten, flacher lagernden und lokal zerstückelten Schichtenpaketen des Creuzburger Grabens auf.

Die Gesteine des Mittleren Keupers sowie des Mittleren und Unteren Buntsandsteins streichen im Untersuchungsraum im Bereich des Stadtparks in schmalen Streifen und durch die NW- SO verlaufenden Störungen voneinander abgegrenzt oberflächlich aus. Die Verbreitungsgrenze bildet im östlichen Planungsgebiet der Eichrodter Weg, im weiteren Verlauf die Bahnhofstraße und die Wartburgallee.

Nördlich der Bahnhofstraße, des Eichrodter Weges und nordwestlich der Wartburgallee werden die Festgesteine der Trias von Sedimenten der Werra, Hörsel und der Nesse überlagert. Die Sedimente bestehen aus Schotterablagerungen in Form von Geröllen, Sanden, Tonen und Kiesen in unterschiedlicher Mächtigkeit. Die Sedimente wiederum sind von holozänem Auelehm überlagert. Im Baugrundgutachten wurde jedoch festgestellt, dass infolge der intensiven industriellen Nutzungen und Bebauungen in Teilbereichen die oberen Schichten ganz oder teilweise fehlen und durch anthropogene Auffüllungen ersetzt wurden.

Im Untersuchungsgebiet stehen insgesamt 5 Leitbodenformen an. In der Talebene von Hörsel und Nesse nördlich und östlich der B 19 im Stadtgebiet Eisenach steht **h2l- Lehm- Vega (Auenlehm über Sand- Kies)** an. Der Boden besitzt eine hohe Wasserspeicherefähigkeit und eine teils stärker, teils nur mäßige Vernässungstendenz. Eine natürliche Drainage ist in dieser Bodeneinheit allgemein vorhanden, das Grundwasser ist in der Regel tiefer als 0,6 m.

An der westlichen Grenze des Plangebietes kommt kleinflächig **h3s- Sand bis sandiger Lehm – Vega (Nebentäler)** als Bodenform vor. Dieser Boden neigt zur Versauerung und besonders im Frühjahr zur Vernässung. Der sandige Lehm, lehmiger Sand ist meistens steinfrei und insgesamt schwach humos. Das Grundwasser steht im Durchschnitt tiefer als 0,6 m an und unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen

**S1- Sandiger Lehm (Buntsandstein)** als Bodenform nimmt die überwiegende Fläche des Untersuchungsgebietes ein und erstreckt sich im Bereich des Stadtparkes bis zum Eichrodter Weg im östlichen Teil des Planungsraumes und im weiteren Verlauf bis zur Bahnhofstraße und Löberstraße. Eine Grundwasserführung ist nicht vorhanden, der Boden besitzt einen unausgeglichene Wasserhaushalt mit insbesondere in flachgründigen, steinigen Hanglagen bestehender Austrocknungstendenz. Es sind grundfrische, teils auch im Untergrund wasserstauende Standorte (Tonlagen) zu verzeichnen. Der Boden ist kalkfrei und neigt zur Versauerung.

Die Leitbodenform **k3- Lehm, steinig (Zechstein)** schließt sich am südwestlichen Hangbereich des Stadtparkes an die Leitbodenform s1 an. In einer Tiefe von 0,4 m bis 0,8 m steht Lehm bis toniger Lehm an, örtlich mit Lösslehmschleier, der schwach bis mäßig steinig, mitunter auch steinfrei, meist ab 0,2 m bis 0,4 m humos. Je nach Hangneigung ist der Boden mittel- bis flachgründig. Der Boden weist eine mäßige bis gute Wasserspeicherfähigkeit bei einem ausgeglichenen Wasserhaushalt und einer reichlichen Kalkreserve auf. Bei tonigem Untergrund kann lokal Staunässe auftreten.

Die Bodenform **k5- Lehm, stark steinig (Unterer Muschelkalk)** kommt über Unterem z.T. auch Mittlerem Muschelkalk in stark geneigten Hanglagen vor und tritt an der östlichen Planungsraumgrenze als schmales Band am Hang des Stadtparks bis in etwa zum Knotenpunkt Bahnhofstraße, Langensalzaer Straße, Eichrodter Weg auf. Der kalkreiche Boden ist flachgründig mit einem geringen Wasserspeichervermögen und starker Austrocknungstendenz.

Die oben beschriebenen Böden sind durch Bebauung, Versiegelung durch Straßen und industrielle Nutzung bereits stark anthropogen überprägt. Eine Ausnahme stellt lediglich der Bereich des Stadtparkes dar. Im Bereich Bahnhofstraße und Eichrodter Weg, Gabelstraße, Müllerstraße bis zum Karlsplatz dominieren versiegelte Flächen. Die oberen Schichten des Festgesteines und des Bodens fehlen im Bereich der Versiegelung ganz bzw. teilweise und sind durch anthropogene Auffüllungen ersetzt.

Eine weitere erhebliche Belastung des Bodens im Untersuchungsgebiet stellt die großflächige Kontamination des Bodens mit chemischen Stoffen (Arsen) im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik dar. Dies betrifft die Flurstücke 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/4 und 5674/5 der Flur 56 in der Gemarkung Eisenach. Die genannten Flurstücke sind von der Sanierung gemäß rechtskräftigem Bescheid des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az: 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 betroffen, sie befinden sich in der Sanierungszone II (SZ II).

Für die Fläche der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße wurde neben orientierenden und weiterführenden Untersuchungen in den Jahren 1993/1997 im Jahr 2005 eine abschließende gutachterliche Gefährdungsabschätzung und Sanierungsuntersuchung durchgeführt.

Die folgenden Aussagen wurden diesem Gutachten entnommen:

- Im Zentralteil des Planungsgebietes liegt eine flächenhaft verbreitete Schwermetallkontamination vor. Diese Kontamination bleibt im Wesentlichen auf den Auffüllungshorizont bzw. Bodenbereiche in der ungesättigten Zone beschränkt. Die Kontamination wird durch einen „Mix“ aus verschiedenen Schwermetallen bestimmt. Eine Systematik bezüglich der Schadstoffverteilung ist nicht erkennbar. Die festgestellten Konzentrationen liegen deutlich über den Wirkungspfadbezogenen Prüfwerten nach BBodSchG / BBodSchV. Allerdings kann unter Beachtung der Nutzungs- und Standortverhältnisse für die Flächen im Zentralteil weder eine Gefährdung für den Wirkpfad Boden-Mensch (Versiegelung) noch für den Wirkpfad Boden-Grundwasser (oberflächennah fixierte Kontamination, geringe Eluierbarkeit) abgeleitet werden.
- Bei Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen insbesondere bei der Herstellung entsprechender Gründungen können kontaminierte Boden- und Auffüllungshorizonte angetroffen werden. Der kontaminierte Aushub bedarf einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung. Weiterhin sind spezielle Arbeitsschutzmaßnahmen, insbesondere nach BGR 128, anzuwenden. Aus den o. g. Gründen sollten Gründungsvarianten geplant werden, welche den geringst möglichen Erdaushub erfordern (z. B. Flächengründung).
- Im oberen Grundwasserleiter liegt eine Kontamination durch Arsen vor. Die festgestellten Konzentrationen liegen in Größenordnungen über dem Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA 2004. Als Eintragungsbereich für die Grundwasserkontamination konnte, belegt durch die vorhandene Datenlage, eindeutig der südwestliche, an das B-Plangebiet angrenzende Bereich mit den Hauptimmissionsquellen der ehem. Farbenfabrik (ehem. Kellerräume Produktionsstätte „Schweinfurter Grün“) ausgehalten werden.

Aufgrund des Sanierungsstandes der Flächen sind diese Aussagen jedoch nicht mehr uneingeschränkt gültig. Insgesamt kann sanierungsbedingt von einer deutlichen Verbesserung der Situation ausgegangen werden.

Falls der begründete Verdacht auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen oder Altlasten besteht, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde bei der Stadt Eisenach, Umweltamt, Markt 1, 99817 Eisenach zu informieren.

#### 4.7.3. Klimatische Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Leelage des Thüringer Waldes. Der durchschnittliche Jahresniederschlag entspricht dem Landesmittel und ist somit etwas niederschlagsreicher als das ebenfalls im Lee des Thüringer Waldes liegende Thüringer Becken. Typisch für den Übergangsbereich zwischen ozeanischen und kontinentalen Einflüssen ist der häufige Wechsel zwischen Tief- und Hochdruckwetterlagen.

Die Niederschlagsverteilung und die Temperatur beeinflussen die jahreszeitliche Entwicklung der Vegetation. Nachfolgend werden einige klimatische Kenndaten aufgeführt:

Jahressumme der Niederschläge	640 mm
Mittlere Zahl der Frosttage	100 Tage
Mittlere Zahl der Eistage	30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage	20 Tage
Mittlere Zahl der Tage mit Nebel	40 Tage
Mittlere Lufttemperatur	7 °C
Hauptwindrichtung	West/ Westnordwest Südwest Ostnordost (im Winter häufiger)

Im Untersuchungsraum ergeben sich kleinklimatische Verhältnisse, die durch Landschaftsstruktur, Oberflächengestalt, Bodenbedeckung, Bebauungsstruktur 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 Talwindssystem wirksam. Teilbereiche des Plangebietes können verschiedenen Klimatopen zugeordnet werden. Der an das Plangebiet angrenzende Stadtpark sowie im Hangbereich befindliche 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 Bebauungsstruktur im Übergang vom Stadtpark zum Altstadtgebiet ist dem Stadtrandklimatop zuzuordnen. Kennzeichnend sind eine relativ lockere Bebauung mit einem relativ hohen Grünflächenanteil sowie ein annähernd funktionierender Luftaustausch. 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 Bebauungsstruktur 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 Bebauung stark eingeschränkt.

#### 4.7.4. Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Grundwasserführung erfolgt sowohl in den anstehenden pleistozänen und holozänen Sedimenten der Werra, Hösels und Nesse als auch im Bereich des Stadtparkes im Mittleren und Unteren Buntsandstein. Grundwasserführend sind auch schmale Bänder an der östlichen Plangebietsgrenze im Oberen Buntsandstein, im Unteren Keuper und Unteren Muschelkalk.

Die Grundwasserfließrichtung im Plangebiet verläuft nach Nordwesten in Richtung Hörsel. Hauptgrundwasserleiter bilden die quartären Flusskiese im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes. Lt. Baugrundgutachten ist davon auszugehen, dass die grundwasserstauende Schicht unterhalb der quartären Schichten nicht durchgängig ausgebildet ist. Aufgrund der hohen tektonischen Beanspruchung über Verwerfungen und Querbrüchen besteht eine hydraulische Verbindung zum Festgestein und somit zu den darunter liegenden Grundwasserleitern.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch einen hohen Versiegelungsgrad, Schadstoffeinträge durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Kontaminationen von Altstandorten. Insbesondere durch die frühere Nutzung des Grundstückes als Farbenfabrik ist es nicht nur zu Bodenverunreinigungen sondern auch zur Verunreinigung des Grundwassers gekommen. Trotz eines relativ großen Grundwasserflurabstandes sind arsenhaltige Verbindungen in das Grundwasser gelangt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist stark eingeschränkt, Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

#### 4.7.5. Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Biotoptypenliste Thüringens (1999) durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte gem. der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Thüringen (1999) und wurde dem bereits genannten Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Verlegung der B 19 OD Eisenach III. BA, Bahnhofsbereich entnommen.

Folgende Biotoptypen wurden festgestellt:

##### **Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur mesophiler Standorte**

- 4711 grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte
- 4712 lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Böden
- 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe- oder Industriestandorten

##### **Feldgehölze/ Waldreste, Gebüsche, Bäume**

- 6120 Feldhecke, überwiegend Bäume
- 6224 Laubgebüsche frischer Standorte
- 6300 Baumreihe, Baumgruppe, Allee
- 6400 Einzelbaum

##### **Siedlung/ Gewerbe**

- 9121 gemischte Nutzung, städtische Prägung
- 9122 gemischte Nutzung, ländliche Prägung
- 9142 Gewerbeflächen

##### **Flächen mit besonderer baulicher Prägung**

- 9151 Burg, Schloß, Kirche

##### **Verkehrs- und Bahnflächen**

- 9212 Hauptstraße
- 9213 sonstige Straßen
- 9214 Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg (unversiegelt)
- 9216 Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg (versiegelt), sonstige befestigte Flächen
- 9221 Schienenverkehrsfläche
- 9229 sonstige Bahnflächen

##### **Freizeit, Erholung, Grün- und Freiflächen**

- 9280 bodenbedeckende Gehölze, Kleingehölze, Staudenbeete (verkehrsleitend)
- 9311 Park- und Grünanlage
- 9319 sonstige gestaltete Anlagen
- 9139 Hausgarten
- 9351 Garten in Nutzung
- 9359 Gartenbrache
- 9399 Rasen

Im Plangebiet befinden sich Brach- bzw. Ruderalflächen im Bereich von Baulücken und ungenutzten Gebäuden sowie Grundstücken. Ihre Bedeutung besteht je nach Ausprägung in der Funktion als Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen. Anzutreffen sind hier überwiegend typische Arten der Ruderalfluren wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Quecke (*Agropyron repens*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wilde Möhre (*Dauca carota*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*).

Feldhecken, deren Bestand überwiegend durch Bäume geprägt ist, finden sich im Hangbereich des Stadtparkes sowie verkehrsbegleitend an den Böschungen des Bahndammes. In Verbindung mit den angrenzenden Biotopen im Bereich des Stadtparkes haben diese Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung als Jagdbiotop für die Fledermäuse. Die Feldhecke begrenzt die bewaldeten Flächen und Gärten des Stadtparkes im Übergang zur Bebauung, die vorkommenden Arten sind zu mehr als 50 % einheimisch. Folgende Arten wurden festgestellt (Auswahl): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Corylus avellana (*Haselnuß*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Laubgebüsche frischer Standorte findet man innerhalb bebauter Flächen als öffentliches und privates Grün mit unterschiedlichen Artenzusammensetzungen, z.B. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa spec.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Einzelbäume befinden sich im gesamten Plangebiet in öffentlichen und in privaten Flächen. Es sind sowohl Altbaumbestände als auch Jungbäume vorhanden, z.B. Bahnhofstraße/ Ecke Müllerstraße, folgende Arten wurden häufig festgestellt: Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Birke (*Betula pendula*), Rot- Buche (*Fagus sylvatica*) und Winter- Linde (*Tilia cordata*).

#### 4.7.6. Fauna

Im Plangebiet wurden insbesondere die Vorkommen der Fledermäuse und des Turmfalken untersucht. Die Betrachtung anderer Artengruppen wurde aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes als nicht relevant betrachtet.

Durch Auswertung vorhandener faunistischer Daten und Gutachten wurde die Wertigkeit des Geländes ermittelt und für den zoologischen Artenschutz eingestuft. Die damit vorhandene sehr gute Datengrundlage wurde bereits im o.g. Landschaftspflegerischen Begleitplan zusammengefasst.

Folgende Bestandsaufnahmen zur Tierwelt (Fledermäuse und Turmfalke) wurden durchgeführt:

- CLAUBEN,A: Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdung von Fledermäusen (Chiroptera) und Turmfalken (*F. tinnunculus*), B 19 OD Eisenach (Bahnhofsbereich), 2007
- CLAUBEN, A: Chiropterologische Untersuchung im Zusammenhang mit der Verlegung der B 19 im Stadtgebiet von Eisenach am Gebäude Bahnhofstraße 38, 2005
- CLAUBEN, A: Kartierung der Fledermausfauna der Stadt Eisenach, 1998 und 2001

Damit liegt eine gute Datenbasis vor und es lassen sich folgende Aussagen zum Arteninventar treffen. Alle vorkommenden Arten sind von besonderem Interesse, da sie im Freistaat Thüringen (Rote Liste Thüringens – RLT) und/oder in der Bundesrepublik Deutschland (Rote Liste Deutschlands – RLD) gefährdet und/oder entsprechend Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind.

Fledermausart		RL D	RL Thür.	BArtSchV	FFH
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	3	3	X	IV
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	3	3	X	IV
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	X	II, IV
Myotis myotis	Großes Mausohr	3	3	X	II, IV
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	2	X	IV
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	G	2	X	IV
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	V	2	X	IV
Pipistrellus pipistrellus	Zwergflügelfledermaus	n	3	X	IV
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G	G	X	IV
Plecotus auritus	Braunes Langohr	V		X	IV

**RL D:** Rote Liste Deutschland

Gefährdungskategorien:

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- V Vorwarnliste
- G Gefährdung
- n derzeit nicht gefährdet

**RL Thür:** Rote Liste Thüringen

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R extrem selten
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt

**BArtSchV:** Bundesartenschutzverordnung**FFH:** Einstufung in den Abhängen der Flora- Fauna- Habitatrichtlinie der EU**II:** Art von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen**IV:** streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Das Gebäude in der Bahnhofstraße 38 (im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens) wird hauptsächlich von der Zwergfledermaus als Zwischen- und auch als Winterquartier genutzt. Des Weiteren wurden in der Sandgasse Flugbeobachtungen von der Zwergfledermaus gemacht, hier ist zu vermuten, dass die dortigen Gebäudestrukturen ebenfalls von Fledermäusen frequentiert werden. Fledermausquartiere befinden sich weiterhin in den Gebäuden Wartburgallee 2 und Eichrodter Weg 50. Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für die Fledermäuse.

Während der Untersuchungen in den Jahren 1998 und 2001 wurden im Bereich der Waldhausstraße noch weitere Gebäude mit Fledermausquartieren festgestellt. Insgesamt kommen im Plangebiet hauptsächlich Arten vor, welche an Gebäudestrukturen gebunden sind. Die strukturreichen Hänge des Stadtparkes, aber auch der Parkplatz zwischen Waldhaus- und Bahnhofstraße werden von den Fledermäusen als Jagdbiotope genutzt.

In unmittelbarer Nähe des hier zu betrachtenden Plangebietes, ebenfalls am Gebäude Bahnhofstraße 38, siedelt seit vielen Jahren der Turmfalke. Sein Brutplatz befindet sich in einem Dachkasten an der Ostseite des Westflügels.

**4.7.7. Erholung und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich im bereits anthropogen überprägten Siedlungsbereich, so dass die Empfindlichkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes als gering einzustufen ist. Von Bedeutung ist jedoch der Bereich südlich der neuen B 19. Mit seiner relativ lockeren Bebauung und dem hohen Grünflächenanteil stellt er einen landschaftsbildprägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen dar.

Der Stadtpark bildet den Übergang zur freien Landschaft in südöstlicher Richtung und ist deshalb als Erholungsgebiet von besonderer Bedeutung.

#### 4.7.8. Naturschutz/ Artenschutz

Unter diesem Punkt sind die Angaben zu vorhandenen Schutzgebieten und bezüglich der FFH-Richtlinie, der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Bundesartenschutzverordnung zusammengefasst. Bezüglich betroffener Arten nach der FFH-Richtlinie Anhang II als auch Anhang IV, Arten nach der Vogelschutzrichtlinie bzw. geschützter und streng geschützter Arten nach der Bundesartenschutzverordnung wurden die verfügbaren Daten bei der Unteren Naturschutzbehörde abgefragt.

##### **Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH-Gebiete, EG-Vogelschutzgebiet)**

Von dem vorliegenden Bauvorhaben sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, EG-Vogelschutzgebiete) betroffen und werden auch nicht randlich tangiert.

##### **Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie**

Von dem Bauvorhaben sind keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen.

##### **Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie**

Die im Plangebiet befindlichen Fledermausvorkommen wurden im Rahmen von Gutachten untersucht. Die vorhandenen baulichen Strukturen können als hochwertiger Lebensraum für gebäudebewohnende Fledermäuse eingestuft werden, da sie sehr gute Quartiermöglichkeiten bieten. Die eher waldbewohnenden Fledermäuse (z.B. Großer Abendsegler, Bechsteinfledermaus) nutzen die strukturreichen Hänge des Stadtparkes als Jagdbiotop.

##### **Arten nach Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie**

Vogelarten, welche in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, sind für das Gebiet nicht bekannt.

##### **Besonders geschützte und gefährdete Tier- und Pflanzenarten**

Folgende Arten besitzen für das Plangebiet Relevanz:

Nachweislich sind Turmfalke und Mehlschwalbe als gebäudebewohnende Arten im Gebiet vorkommend.

##### **Weitere Schutzgebiete**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren keine Schutzgebiete zum Schutz von Natur und Landschaft.

##### **§ 18-Biotope (§18 ThürNatG)**

Zur Verbesserung des Schutzes der heimischen Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensräume ist in den Naturschutzgesetzen die Ausweisung von Schutzgebieten um den sogenannten Legalschutz von Biotopen ergänzt worden.

Im § 18 Absatz 1 sind die Biotoptypen aufgeführt, die in Thüringen besonders geschützt sind. Geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden.

##### **Beurteilung**

Von dem Bauvorhaben sind keine Natura-2000-Gebiete bzw. sonstige Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

Als Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind für das Plangebiet die nachgewiesenen Fledermäuse zu nennen, welche in verschiedenen Gebäuden des Plangebietes Quartiere besitzen. Das Gebäude in der Bahnhofstraße 38 war bereits Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens zur B 19. Maßnahmen, welche sich aus dem Abriss dieses Gebäudes ergeben wurden in diesem Verfahren festgelegt. Die bisher vorgesehene Kompensationsmaßnahme ist bereits umgesetzt. Entsprechend GOP und Umweltbericht müssen in Abstimmung mit der UNB vor Abriss des Gebäudes artenschutzrechtliche Maßnahmen ergriffen werden. Die anderen Quartiere sind Gebäude, welche nicht zum Abriss vorgesehen sind.

Vor dem Abriss einzelner Gebäude, was aber separat beantragt werden muss, sollte nochmals gezielt nach Fledermäusen und Vögeln geschaut werden. Abrissmaßnahmen sollten vorsorglich nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden.

## 5. Planungsziele

Mit dem B-Plan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Bau-recht entsprechend der Ausweisung des Geltungsbereiches geschaffen.

Im gesamten Plangebiet sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Die Zielstellung liegt insbesondere in der Vermeidung bzw. Begrenzung negativer Auswirkungen des Vorhabens und in der Erhaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit sowie der damit verbundenen Lebensraumvielfalt der privaten und öffentlichen Freiflächen.

Im Plangebiet werden folgende Teilbereiche gesondert betrachtet:

- das Quartier „Klein Venedig“, begrenzt im Süden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Müllerstraße, im Norden durch die Schillerstraße und im Westen durch die Plangebietsgrenze am historischen Altstadt kern (Mischgebiete MI 1-3)
- das Quartier „Müllerstraße / Gabelsbergerstraße / Bahnhofstraße“ (Kerngebiet, ZOB),
- der Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen,
- das Quartier „Östliche Bahnhofstraße“ zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 4-5, Gewerbegebiet GE)
- der Nordhang des Stadtparks zwischen Plangebietsgrenze und Waldhausstraße / Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 6-9)
- den Bereich der ehemaligen Farbenfabrik Arzberger & Schöpff zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße bis zum Hauptbahnhof (Sondergebiet SO)
- das Quartier „Waldhausstraße/Sandgasse“ am sogenannten Nikolaiplatz (Mischgebiet MI 10).

## 6. Festsetzungen der Bauleitplanung

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

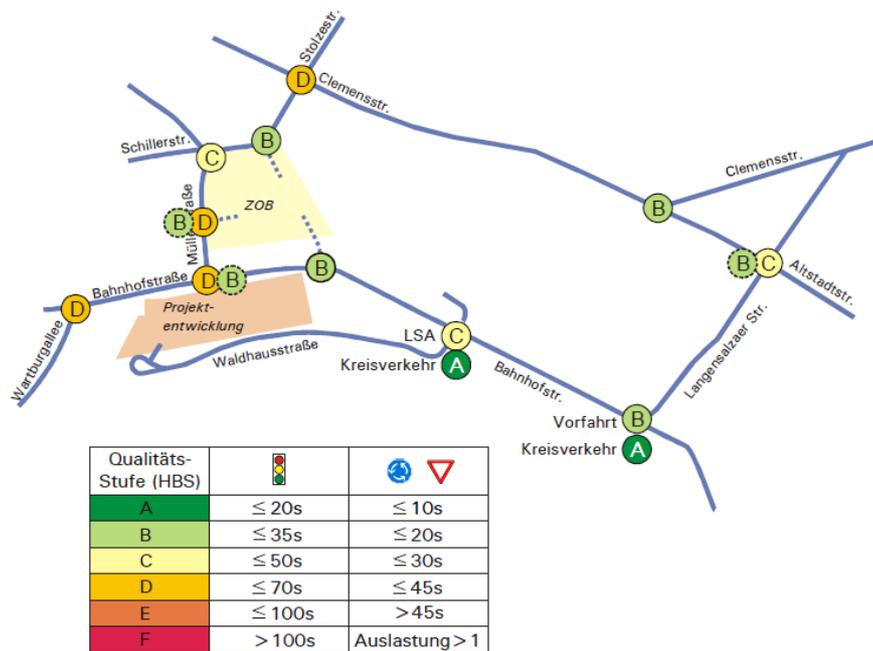
#### 6.1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 6 hat einen Flächeninhalt von ca. 13,8 ha und wird wie in der Planzeichnung dargestellt umgrenzt. Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt weitgehend entsprechend der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

#### 6.1.2 Verkehr/Erschließung

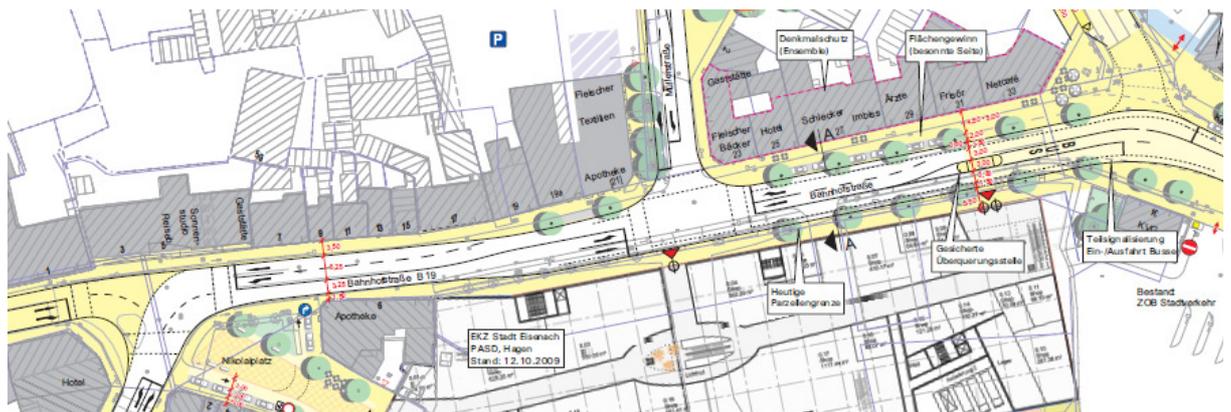
Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und Verkehrsnetz wird das Plangebiet auch künftig eine erhebliche Bedeutung für den gesamtstädtischen MIV und ÖPNV haben. Darüber hinaus wird der Verbleib der Bundesstraße B 19 im Plangebiet noch bis mindestens 2020 eine grundlegende Veränderung des Straßennetzes, seines Ausbaugrades und der Gestaltung der Straßenräume erschweren bzw. verhindern.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die wie bisher verlaufende Bahnhofstraße und, in deren südwestlicher Fortführung, die Wartburgallee. Beide Straßenzüge bleiben zudem Bestandteil der Ortsdurchfahrt B und müssen entsprechend dimensioniert und gestaltet werden. Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bereits vorhandene Knoten Langensalzaer Straße / Eichrodter Weg soll als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden, um alle erforderlichen Fahrbeziehungen wegen eingeschränkter Platzverhältnisse in der nördlich anschließenden Bahnüberführung absichern zu können. Die Bahnhofstraße ist durchgehend als angebaute zweistreifige Hauptverkehrsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m.



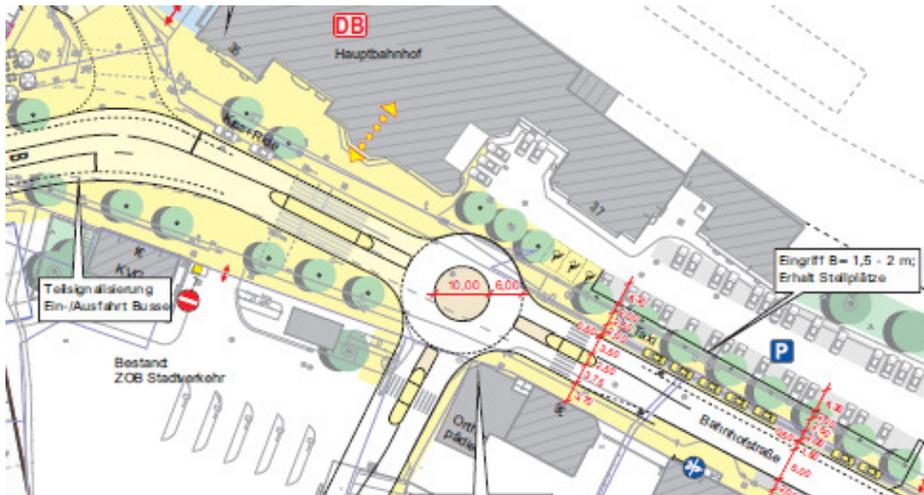
Verkehrsuntersuchung Plan-  
 gebiet, Netzplan mit voraus-  
 sichtlichen Knotenpunktquali-  
 täten 07/20101 (SHP Ingenieure)

Die sich zwischen Hauptbahnhof und westlicher Plangebietsgrenze erstreckende westliche Abschnitt der Bahnhofstraße stellt aufgrund der sich hier auch künftig überlagernden Nutzungsansprüche aus Durchgangs- und Erschließungsverkehr, Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV und den wirtschaftlichen Interessen der in den anliegenden Erdgeschosszonen ansässigen Handels- und Dienstleistungsbetriebe einen neuralgischen Punkt im Plan- wie auch darüber hinaus im Stadtgebiet dar. Eine Umgestaltung des Straßenraumes und eine Entflechtung der Andienung und des lokalen und Durchgangsverkehrs durch Verlagerung der Erschließungsfunktion in den rückwärtigen Quartiersinnenraum bilden dafür wichtige Elemente.



Vorkonzept Bahnhofstraße, Gestaltungsvariante 11/2011 (SHP Ingenieure)

Zur Entlastung des westlichen Abschnittes der Bahnhofstraße zwischen dem Hauptbahnhof und dem sogenannten Nikolaiplatz vom Durchgangsverkehr ist perspektivisch eine Durchbindung der als Erschließungsstraße für das Sondergebiet fungierenden Waldhausstraße bis zur Wartburgallee und die dortige Aufbindung mit einem leistungsfähigen Knoten im Bereich der Sandgasse geplant.



Vorkonzept Bahnhofstraße,  
Gestaltungsvariante Um-  
feld Hauptbahnhof mit  
Minikreisel 11/2011 (SHP  
Ingenieure)

Diese Durchbindung der Waldhausstraße ist allerdings erst nach Ablauf der Zweckbindungsfrist der gewährten Altlastenfreistellung auf den benötigten Teilflächen der ehemaligen Farbenfabrik möglich. Daher ist für den Abschnitt zwischen der verlängerten Westgrenze des Flurstücks 5652/4 und der Südgrenze des Flurstücks 5451 festgesetzt, zur Vermeidung künftiger erhöhter Aufwendungen bei der Bauelfreimachung diese Fläche von Bebauung freizuhalten. Zudem tritt mit dem Ablauf der vorgenannten Zweckbindungsfrist ein bestimmter Umstand gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein, durch den eine Nutzung als Verkehrsfläche erst möglich wird. Vor der Durchbindung wird die Waldhausstraße bereits zur Erschließung des Sondergebietes wie vorgenannt ausgebaut, die bis zur Wartburgallee weiterführende Trasse ist von einer Bebauung freizuhalten und bei einem Ausbau hinsichtlich der Führung und Gradienten auf das künftige Durchbindungsziel abzustellen.

Als weiteres Haupterschließungselement dient künftig die auf der direkten Achse zwischen dem heutigen Knoten mit der Bahnhofstraße und dem anzupassenden Knoten Schillerstraße-Uferstraße neu zu trassierende Müllerstraße, in Weiterführung der östliche Teil der Schillerstraße sowie die Trasse unter der bestehenden Bahnüberführung bis zum Knoten Rennbahn-Clemenstraße (außerhalb des Plangebietes). Durch diese Verbindung wird die Gabelsberger Straße, die ein Teil des neuen ZOB bilden soll, ersetzt und ein kurzer Bypass im Zuge der westlichen Innenstadtumfahrung hergestellt. Die Ausbildung der künftigen Trasse der Müllerstraße ermöglicht auch eine Aufbindung der rückwärtigen, durch ein Geh- und Fahrrecht gesicherten Erschließungszone von „Klein Venedig“ bis auf die Müllerstraße.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird über die ab dem Knoten Uferstraße-Müllerstraße verlaufende Schillerstraße erschlossen. Der Ausbau und die Verschiebung des Knotens sind erforderlich, um mit einer Entflechtung die Zahl der auf die künftige Müllerstraße als Teil der B 19 einmündenden untergeordneten Straßen auf nur noch einem zu reduzieren. Der dafür notwendige Eingriff in private Grundstücksflächen soll durch die Bereitstellung von angrenzenden Ersatzflächen kompensiert werden.

Der Eichrodter Weg und die von der Schillerstraße in das Gebiet „Klein Venedig“ führende Anliegerstraße sollen verkehrsberuhigt werden.

Der neue zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Quartier Müller-, Gabelsberger- und Bahnhofstraße, nördlich des Kerngebietes MK1 wurde im B-Plan als eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB“ festgelegt. In diesen einbezogen werden die Gabelsberger Straße und die heutige Trasse der Müllerstraße. Zudem ist entsprechend der aktuellen Objektplanungen eine Einbeziehung von Teilen der südlich angrenzenden privaten Grundstücke (Bahnhofstraße 23-33) erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Auf den Flächen des Sondergebietes werden entsprechend des städtischen Parkraumkonzeptes öffentliche Stellplätze vorgehalten.

Unmittelbar südlich des Hauptbahnhof-Empfangsgebäudes soll ein verbindender Vorplatz zwischen Bahnhof und „EisenachCenter„ entstehen. Um diese Zusammengehörigkeit auch planerisch umzuset-

---

zen wurde beidseitig der hier auf die Fahrbahnbreiten reduzierten Verkehrsfläche der Bahnhofstraße Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt. Hohe Gestaltungsqualität und verkehrberuhigte Zonen fördern die stadt- und umweltverträgliche Abwicklung des nicht motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs.

Zugänge in den Stadtpark werden über die Sandgasse (Dr.-M.-Mitzenheim-Str.) als auch den westlichen Eichrodter Weg und eine dort mit Geh- und Fahrrecht gesicherte Fläche ermöglicht.

Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen an den Verkehrsanlagen sind die verschlissenen stadtechnischen Versorgungsanlagen für den zu erwartenden Bedarf zu dimensionieren, gegebenenfalls zu erweitern und zu ersetzen. Alle Medien sind dabei innerhalb der öffentlichen Flächen unterzubringen.

Aufgrund der geänderten Straßenführung im Bereich Müllerstraße /ZOB, empfiehlt der Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der neuen Straße zu verlegen.

Angesichts einer Erhöhung der Versiegelung und zusätzlicher geplanter Bebauung ist das bestehende Kanalnetz nicht ausreichend dimensioniert, teilweise verlaufen vorhandene Leitungstrassen nicht konform mit den künftigen öffentlichen Anlagen. Es wird daher durch den TAV-EE die Abwasserzielplanung fortgeschrieben. Mit der Umsetzung der Planung sind zudem Netzanpassungen im Bereich Gas- und Elektroenergieversorgung zu erwarten.

- „Klein Venedig“ (Mischgebiet MI 1-3)

Die äußere Erschließung des Gebietes „Klein Venedig“ erfolgt über die Bahnhofstraße, die Müllerstraße und die Schillerstraße.

Der Straßenstich von der Schillerstraße in das Gebiet auf den bereits ausgeprägten Platz treffend dient der inneren Erschließung des Quartiers und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die mit Geh- und Fahrrecht belasteten und als Durchbruch gekennzeichneten Flächen zwischen dem Platz und der Müllerstraße dienen der rückwärtigen Erschließung der Bahnhofstraße für die Andienung der angrenzenden privaten Grundstücke, insbesondere der Grundstücke Bahnhofstraße 7 – 19 a sowie dem öffentlichen Fußgängerverkehr.

- Quartier Müllerstraße / Gabelsbergerstraße / Bahnhofstraße (ZOB)

Das Quartier wird überwiegend von Verkehrsflächen geprägt. Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche soll als Standort für den neuen ZOB dienen (siehe Pkt. 2.2.2.).

Mit der Einordnung des ZOB entsprechend der vorliegenden Planung des Büros SHP Ingenieure ist eine geänderte Führung der Müllerstraße erforderlich (s. o.).

Die Gabelsbergerstraße gibt ihre jetzige Verkehrsfunktion als Hauptverkehrsstraße und Teilabschnitt der Ortsdurchfahrt B 19 an diese neutrassierte Müllerstraße ab und wird überwiegend in die Verkehrsfläche „ZOB“ einbezogen. Der südliche Teil wird im Zusammenhang mit der Schaffung eines Bahnhofsvorplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt, über die neben Fußgänger- und Radverkehr insbesondere der Zu- und Ausfahrt für den ZOB auf die Bahnhofstraße dienen soll.

Die rückwärtige Erschließung der Grundstücke Bahnhofstraße 23-33 erfolgt über eine an der Müllerstraße aufbindende private Zufahrt, die auf den Grundstücksflächen als Fläche mit Geh- und Fahrrecht für die Anlieger festgesetzt wird.



Entwurfsplanung ZOB 05/2011  
(SHP Ingenieure)

- Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen

Die Erschließung des Hauptbahnhofs und die sich an diesen östlich anschließenden Bahnanlagen erfolgt weiterhin über die Bahnhofstraße. Der Südteil des Bahnhofsvorplatzes zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße korrespondiert mit dem südlich angrenzenden Sondergebiet und soll dort durch die nicht überbaubare Grundstücksfläche weitergeführt werden.

Die laut Nebenzeichnung nach Aufgabe der derzeitigen Zweckbindung als Bahnbetriebsanlage als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzte Stellplatzanlage östlich des Hauptbahnhofs soll ebenfalls wie bisher über die Bahnhofstraße erschlossen werden.

Die Erschließung der westlich des Hauptbahnhofs gelegenen Bahnflächen wird über den ZOB unter Nutzung der vorhandenen Zufahrt an der Gabelsbergerstraße gewährleistet.

- Nordhang des Stadtparks zwischen Plangebietsgrenze und Waldhausstraße / Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 6-9)

Der Eichrodter Weg, der zwischen der Waldhausstraße und der an der östlichen Plangebietsgrenze liegenden Aufbindung an die an den Knoten Bahnhofstraße – Langensalzaer Straße beginnenden Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird, erschließt das Mischgebiet MI 6. Es wird Einrichtungsverkehr von Westen aus der Waldhausstraße kommend vorgeschlagen, so dass eine Wendefläche unmittelbar östlich der Waldhausstraße nicht erforderlich ist.

Die Erschließung des Mischgebietes MI 8 und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe2) erfolgt über die Dr.-M.-Mitzenheim-Straße, welche außerhalb des Plangebietes liegt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 sowie das Mischgebiet MI 7 werden über die Waldhausstraße erschlossen.

Die Wartburgallee dient der Erschließung des Mischgebietes MI 9. Dessen südlicher Teil (Flurstück 5453) wird über die von der Wartburgallee bis zur Dr.-M.-Mitzenheim-Straße führende verkehrsberuhigte Sandgasse erschlossen.

- Quartier „Östliche Bahnhofstraße“ zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 4-5, Gewerbegebiet GE)

Perspektivisch wird auch nach Wegfall der Bahnbetriebsnotwendigkeit der bisherigen DB-Flächen auf der Nordseite die Erschließung des dort dann festgesetzten Gewerbegebietes von der östlichen Bahnhofstraße erfolgen. Die Mischgebiete MI 4 und MI 5 werden ebenfalls über die Bahnhofstraße sowie rückwärtig über den verkehrsberuhigten Bereich der östlichen Waldhausstraße bzw. des Eichrodter Weges erschlossen.

Der überwiegende Teil des Grundstücks Bahnhofstraße 38 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzt und soll sowohl als öffentlicher Kurzzeitparkplatz mit Bahnbezug als auch als Taxi-Aufenthaltsfläche dienen. Dadurch soll eine funktionale Entlastung der nach einer Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße ermöglicht werden.

- Bereich der ehemaligen Farbenfabrik Arzberger & Schöpff zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße bis zum Hauptbahnhof (Sondergebiet SO)

Der südlich parallel zur Bahnhofstraße in Ost-West-Richtung verlaufende, bereits vorhandene Straßenverlauf Eichrodter Weg – Waldhausstraße wird künftig unterschiedliche Verkehrs- und Erschließungsfunktionen erfüllen. Die Waldhausstraße wird als Erschließungsstraße für das Sondergebiet SO über eine über das heutige Flurstück 58.. geführte Straßenverbindung mit einem sog. Minikreisverkehr unmittelbar östlich des Hauptbahnhofs auf die Bahnhofstraße aufgebunden und verläuft ab dieser auf der bisherigen Trasse in westlicher Richtung bis zur verlängerten Grenze der Flurstücke 5648/1 und 5652/4. Auf dem dort unter Einbeziehung der bisherigen Trasse der Waldhausstraße anschließenden Sondergebiet ist die Erschließung der südlich angrenzenden Bauflächen GEe 1 über ein Geh- und Fahrrecht sichergestellt.

Im Bereich zwischen dem Knoten Gabelsberger Straße und dem neuen Mini-Kreisverkehr Waldhausstraße ist eine Einengung des Querschnitts der Bahnhofstraße als Verkehrsfläche und die Darstellung der beiderseits verbleibenden Bereiche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ erforderlich. Dadurch wird die besondere städtebaulich-verkehrliche Bedeutung des Bahnhofsvorbereichs als Platzanlage hervorgehoben und eine optimale Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht.

- Quartier „Waldhausstraße/Sandgasse“ am sogenannten Nikolaiplatz (Mischgebiet MI 10)

Der sogenannte Nikolaiplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um sowohl eine verkehrliche Erschließung der dort anliegenden Grundstücke sowie eine altstadtseitige Zugangssituation für das Sondergebiet bei gleichzeitig hoher Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung aller Anliegergrundstücke wird privilegiert weiterhin über den Nikolaiplatz erfolgen.

### 6.1.3 Art der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung soll im Plangebiet hauptsächlich der Bestand gesichert und dessen weitere Entwicklung gefördert werden. Es wurden je ein Sonder- und Kerngebiet, Mischgebiete, ein Gewerbegebiet und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In Kerngebieten sollen vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzender eines „Einkaufszentrums“.

Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind vorwiegend in Gewerbegebieten unterzubringen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sollen solche gewerblichen Nutzungen untergebracht werden, die einem Mischgebietscharakter nahe kommen.

Um den Charakter der einzelnen Gebiete, insbesondere der Mischgebiete, zu erhalten bzw. zu stärken wurden in einigen Bereichen bestimmte Vorhabensarten, welche laut BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Untypisch für das gesamte Plangebiet sind darüber hinaus Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie im überwiegenden Teil der Misch- und Kerngebiete Vergnügungsstätten.

- „Klein Venedig“ (Mischgebiet MI 1-3)

Die Festsetzung als „Mischgebiet“ für alle Teilgebiete (MI 1 – 3) leitet sich aus der bereits vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischung auf der Nordseite der Bahnhofstraße ab. Hier sind in den Erdgeschosszonen aller Gebäude Handelseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen untergebracht. Die oberen Geschosse werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt, wobei eine Tendenz zur Umnutzung in ebenfalls gewerblich genutzte Einheiten für Dienstleistungen besteht. Die Nutzungsmischung mit einem möglichst hälftigen Wohnanteil soll erhalten und im angrenzenden Bereich an der Müllerstraße ergänzt werden.

Zulässig sind weiterhin auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, so dass die beiden ehem. Klinikflächen an der Schillerstraße (MI 1) ebenfalls als Mischgebiete ausgewiesen werden. Das Gebäude Nr. 8 wurde bereits als Lehrlingswohnheim umgenutzt. Aussagen zur Perspektive der Entwicklung von Nr. 6 werden nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 u. 4 BauGB ergänzt.

Entlang der freigelegten historischen Stadtmauer wird auf deren Westseite die private Parkanlage des Krankenhauses für den Bestandserhalt fest geschrieben und auf der Ostseite eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen, um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu erhöhen und die Zugänglichkeit des Kulturdenkmals Stadtmauer zu gewährleisten. Um eine bauliche Schließung der westlichen Seite des bestehenden Platzes zu ermöglichen wird hier ebenfalls eine Mischnutzung festgelegt.

- Quartier Müllerstraße / Gabelsbergerstraße / Bahnhofstraße (ZOB)

Die entlang der Bahnhofstraße vorhandene Gründerzeitbebauung wird als Kerngebiet ausgewiesen. In den Kerngebieten sollen in der Erdgeschosszone nur Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der oberen Etagen und des fehlenden Bedarfes an Räumen für die in Kerngebieten vorwiegend unterzubringenden Nutzungen soll hier auch die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Diese Festlegungen sollen der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen.

- Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen

Wegen des für bahnbetriebsnotwendige Flächen geltenden Fachplanungsvorbehaltes werden die Flächen des Bahnhofes einschließlich der jetzt auf bahneigener Fläche liegenden Anteile des Bahnhofsvorplatzes und der Böschungsbereich nordöstlich der Gabelsbergerstraße als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

- Quartier „Östliche Bahnhofstraße“ zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 4-5, Gewerbegebiet GE)

Auf der Nordseite der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Bahnhofstraße werden die Flächen bis zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken weiterhin als Bahnanlagen festgesetzt.

Da aufgrund der bereits stattfindenden gewerblichen Nutzungen von einer dauerhaft fehlenden Bahnbetriebsnotwendigkeit ausgegangen wird und aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausscheiden wird perspektivisch auf den heutigen DB-Flächen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind diese Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes nicht notwendig und werden zu Gunsten von Gewerbeansiedlungen ausgeschlossen. Ebenfalls nicht zulässig sind Lagerplätze, da aufgrund der innenstadtnahen Lage und der städtebauliche Vorprägung durch die umliegende relativ dichte Überbauung eine extensive Flächennutzung für untergeordnete Lager- und Abstellfunktionen untypisch und störend ist.

Auf der Südseite der Bahnhofstraße werden die Mischgebiete (MI 4 und 5) ausgewiesen, wodurch dem bestehenden historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprochen wird und zugleich Tendenzen zu einer reinen gewerblichen Nutzung begegnet werden soll. Die Mischgebiete werden südlich begrenzt durch den verkehrsberuhigten Eichrodter Weg.

Gemäß Verordnung über das Verbot der Prostitution in der Stadt Eisenach vom 21.03.1994 (1. Änderung) ist die Bahnhofstraße Nr. 40 bis Nr. 58 vom Verbot der Wohnungsprostitution ausgenommen. Deshalb werden im Mischgebiet MI 5 – und nur hier - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO zugelassen.

Die Bereiche um den geplanten Kreisverkehrsplatz am Knoten Bahnhofstraße - Langensalzaer Straße werden zum Einen als öffentliche Grünfläche und zum Anderen als Gewerbegebiet mit einer entsprechenden Pflanzbindung ausgewiesen. Die Festsetzungen dienen der Reduzierung des Konfliktpotenzials aufgrund der Verkehrslärmimmissionen.

- Nordhang des Stadtparks zwischen Plangebietsgrenze und Waldhausstraße / Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 6-9)

Die bereits bebauten Grundstücke Waldhausstraße 50 und Eichrodter Weg 1 – 3 am Nordhang des Stadtparks werden ebenfalls als Mischgebiet (MI 6) festgesetzt. Dadurch wird die Ergänzung der überwiegenden Wohnnutzung möglich. Teilflächen der Grundstücke werden als private Grünflächen

mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, um dem Charakter des angrenzenden Stadtparks Rechnung zu tragen.

Die vorhandene Wohnnutzung auf den Grundstücken Eichrodter Weg 4 – 9, also im Bereich südlich des Kreisverkehrsplatzes am Knoten Bahnhof-/ Langensalzaer Straße soll aufgegeben werden, um das Konfliktpotenzial aufgrund der Verkehrslärmimmissionen zu reduzieren und zugleich die aufgrund der topografisch bedingt nachteiligen Bau- und Grundstücksverhältnisse eingeschränkte bauliche Nutzungsqualität durch die Einbeziehung in den Stadtpark durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche zu überwinden. Zusammen mit der nördlich des Eichrodter Weges ebenfalls festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird hier eine erhebliche stadtgestalterische Aufwertung angestrebt.

Das Grundstück Dr.-M.-Mitzenheim-Str. 11 (AWO) wird zur Bestandssicherung und –entwicklung als Mischgebiet (MI 8) ausgewiesen. Westlich an dieses anschließend erfolgt entlang der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe 2), um auf dem hier durch die Altlasten der ehem. Farbenfabrik vorbelasteten erschlossenen Gelände eine städtebaulich sinnvolle, aber unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes verträgliche bauliche Ergänzung zu ermöglichen. Das gleiche Ziel wird durch die Festsetzung eines weiteren eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe 1) auf der Südseite der Waldhausstraße unter Einbeziehung der Bestandsgebäude Nr. 20 und 26 verfolgt. Die Festsetzung trägt insbesondere der gegenüberliegenden baulichen Nutzung als Kerngebiet (B-Plan Nr. 6.1) und den dort an der Waldhausstraße vorgegebenen Erschließung und Andienungsfunktionen Rechnung.

Die Flächen zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten an der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße bzw. entlang der Waldhausstraße werden als private Grünflächen ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Dies ist trotz vorhandener Erschließung erforderlich, da die hier im Zuge der Altlastensanierung der ehem. Farbenfabrik errichtete Hangabdichtung keine bauliche Nachnutzung zulässt.

Der südlich des Knotens Wartburgallee – Waldhausstraße und an der Sandgasse liegende Bereich wird als Mischgebiet (MI 9) ausgewiesen, was zur Bestandssicherung und –entwicklung beiträgt.

- Bereich der ehemaligen Farbenfabrik Arzberger & Schöpff zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße bis zum Hauptbahnhof (Sondergebiet SO)

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird im Geltungsbereich ein Teil des Bebauungsplangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Handel" festgesetzt. Es handelt sich um organisatorisch zusammengefasste räumliche Konzentration von aufeinander bezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art.

Das Sondergebiet Handel dient sowohl der Unterbringung von nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben als auch von sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 10.000m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung wird aus den relativ aktuellen Gutachten aus den Jahren 2006/07 von GMA und BBE zu verschiedenen geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben. In allen Gutachten wird eine zusätzliche Verkaufsflächenkonzentration von maximal ca. 12.000 m<sup>2</sup> als noch stadtverträglich eingeschätzt. Zudem empfohlen die Gutachter eine möglichst innenstadtnahe Platzierung, beide Empfehlungen werden mit dem festzusetzenden Sondergebiet eindeutig erfüllt.

Zur Sicherstellung eines positiven Versorgungseffektes für die östliche Innenstadt wird eine Mindestgröße von 25 % für nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen festgesetzt (Lebensmittel, Drogerie, Getränke, Apotheke, Kosmetik, Reformwaren, Zeitungen, Blumen, Lotto). Gleichzeitig soll durch die Begrenzung des Verkaufsflächenanteils kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche ein möglicher „Kannibalisierungseffekt“ bei der vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelslandschaft verhindert werden.

- Quartier „Waldhausstraße/Sandgasse“ am sogenannten Nikolaiplatz (Mischgebiet MI 10)

Die Fläche zwischen Nikolaiplatz, Waldhausstraße und Wartburgallee wird unter Berücksichtigung entlang des Nikolaiplatzes vorhandenen des historisch gewachsenen Bestandes ebenfalls als Mischgebiet (MI 10) festgesetzt. Die mischgebietstypische Erdgeschoss-Nutzung durch Handels- und

Dienstleistungsbetriebe soll erhalten werden, während die Wohnfunktion in den oberen Geschossen gesichert werden soll

#### 6.1.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB festgesetzt und ist ein für den Städtebau sehr entscheidendes Gestaltungselement.

Der Versiegelungsgrad wird im Bebauungsplan in allen Baugebieten durch die Grundflächenzahl bzw. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Zahl der Vollgeschosse als Von-Bis- oder Höchstmaß bzw. die Oberkante der baulichen Anlagen geregelt.

Für städtebaulich bedeutsame Bereiche sowie zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart einiger Gebiete werden Traufhöhen, teilweise als Von-Bis-Maß und in den Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten auch als Höchstmaß, festgelegt. Bei dem Sonder-; den Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten wird von der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse abgesehen, um die Gebäudestrukturen nicht vorzeitig und ohne Nöte einzuschränken.

Ohne höhenbeschränkende Festsetzungen wie die Zahl der Vollgeschosse oder Traufhöhe würde das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen werden die jeweiligen Straßenoberkanten der die jeweiligen Baugebiete erschließenden Verkehrsanlagen bestimmt.

- „Klein Venedig“ (Mischgebiet MI 1-3)

Das Quartier „Klein Venedig“ soll städtebaulich neu geordnet werden, wobei der Bestand der Bebauung an den Quartiersrändern gesichert wird. Vor allem im nordwestlichen Bereich um die Volksbank ist der deutliche städtebauliche Missstand, der aufgrund der entgegen des städtebaulichen Kontextes vorhandenen umfangreichen unbebauten Flächen bzw. Baulücken und der darauf erfolgenden Stellplatzfunktion ergibt, zu mindern bzw. zu beseitigen.

Dazu werden die Baufelder so angelegt, dass der innere Bereich künftig weitestgehend von einer Bebauung frei gehalten wird und bauliche Erweiterungen lediglich im rückwärtigen Bereich der Gründerzeitbebauung in der Bahnhofstraße ermöglicht werden. Die Festsetzung von Baulinien entlang der Bahnhofstraße, der Schillerstraße und der Müllerstraße soll der Ordnung des Gebietes und der Schließung notwendiger städtebaulicher Raumkanten dienen. Im rückwärtigen Bereich werden die Baufelder durch Baugrenzen definiert.

Der Platzbereich am Endpunkt der von der Schillerstraße kommenden Stichstraße wird auf der Ost-, Nord- und Westseite durch die Baulinien der angrenzenden Baufelder begrenzt. Dabei zielt das auf der Westseite mit angemessenem Abstand vor der Stadtmauer platzierte Baufeld auf eine Verstärkung der Platzwirkung ab.

Eine Erweiterung des Baufeldes der ehemaligen Klinik auf der Westseite der Stichstraße in östliche Richtung wird nicht angestrebt. Der großzügige Übergangsbereich zur Schillerstraße soll vielmehr durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet und gestaltet werden.

Die Festlegungen zur Geschossigkeit als Höchst- bzw. Von-Bis-Maß innerhalb der einzelnen Baufelder werden von den Bestandsdimensionen der prägenden Gründerzeitbebauung an der Bahnhofstraße und der Schillerstraße abgeleitet. Aufgrund der zeitgemäßen geringeren Geschosshöhen werden für diese Baufelder außerdem maximal zulässige Oberkanten der baulichen Anlagen festgelegt. Bauliche Erweiterungen entlang der Nordseite der Bahnhofstraße sollen nur in der Erdgeschosszone ermöglicht werden, deshalb erfolgt im B-Plan eine Abgrenzung (Planzeichen Nr. 15.14. PlanzV).

Die Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ) resultieren zum Einen aus der Lage der Baufelder im Quartier und zum Anderen aus der Funktion und deren Entwicklungsmöglichkeiten. Abweichend von § 17 BauNVO wird im Bereich der Gründerzeitbebauung an der Bahnhofstraße (MI 3) die maximal zu-

lässige GRZ überschritten. Das Ziel besteht darin, den Charakter des typischen hochverdichteten Bereichs nicht wesentlich zu verändern, was den Erhalt der baulichen Dichte einschließt.

Im Interesse einer möglichst wirtschaftlichen Immobilienentwicklung wird im nördlichen Quartiersbereich (MI 1 und MI 2) entsprechend der Obergrenze nach §17 Abs.1 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete ausgeschöpft.

- Quartier Müllerstraße / Gabelsbergerstraße / Bahnhofstraße (ZOB)

Die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich insbesondere aus den Forderungen des Denkmalschutzes, da es sich bei der zu erhaltenden Bebauung auf der Nordseite der Bahnhofstraße um ein Denkmalensemble handelt. Deshalb erfolgt für das ausgewiesene Baufeld die Festlegung einer Baulinie entlang der begrenzenden Straßenflächen, während der nördliche Abschluss zum künftigen ZOB als Baugrenze festgelegt wird.

Im Kerngebiet MK 1, dem Denkmalensemble, ist die Einhaltung der festgelegten Zahl von 5 Vollgeschossen zwingend, demgegenüber wird auf der Nordseite zum künftigen ZOB zur städtebaulichen Aufwertung eine geringere Vollgeschosshöhe (3 – 4) festgeschrieben.

- Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen

Da dieser Bereich als dauerhafte bahnbetriebsnotwendige Anlage betrachtet wird sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Für das prägende Gebäudeensemble des Hauptbahnhofes wird aufgrund des Denkmalstatus die Bestandsfortführung unterstellt.

- Quartier „Östliche Bahnhofstraße“ zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 4-5, Gewerbegebiet GE)

Auf den Flächen, die im Eigentum der DB AG stehen wird ein zusammenhängendes Baufeld angeordnet, das an den Schmalseiten im Westen und Osten durch Baulinien begrenzt wird. Perspektivisch wird von einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken ausgegangen, so dass eine städtebauliche Neuordnung möglich wird. Das zusammenhängende Baufeld hat Bestand, um sowohl eine klare Begrenzung des zukünftig westlich anschließenden Parkplatzes als auch eine baulich definierte Eingangssituation im Osten zu erreichen. An den Längsseiten entlang der Bahnhofstraße und den Gleisanlagen werden auf Grund der topografischen bzw. städtebaulichen Verhältnisse Baugrenzen festgeschrieben.

Auf der Südseite der Bahnhofstraße werden beiderseits des Knotens Waldhausstraße zwei Baufelder (MI 4 u. 5) festgelegt, die zur Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Qualität jeweils im Osten und im Westen sowie entlang der Bahnhofstraße durch Baulinien begrenzt werden. Die Baulinie an der Ostgrenze von MI 5 hin zum Kreisverkehrsplatz und der dortigen öffentlichen Grünfläche dient wie bei der vorgenannten GE-Fläche der stadträumlichen Definition der Eingangssituation, während durch die übrigen Abgrenzungen die Quartiersränder zum Bahnhofsvorplatz und am Knotenbereich Waldhausstraße eindeutig gefasst werden.

Zum Schutz und zur Fortführung der historisch gewachsenen lockeren Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße wird die Grundflächenzahl 0,6 als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen des zukünftigen Gewerbegebietes wird durch die Von-Bis-Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen festgelegt. Dadurch soll das Überschreiten der baulichen Höhe der Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße verhindert werden.

- Nordhang des Stadtparks zwischen Plangebietsgrenze und Waldhausstraße / Eichrodter Weg (Mischgebiet MI 6-9)

Durch die Ausweisung der drei gemischten Baugebiete (MI 6, 7 u. 9) mit zusammen 5 durch bestandsbezogene Baugrenzen definierter Baufelder auf der Südseite von Eichrodter Weg und Waldhausstraße sollen dort die vorgeprägte Solitärstruktur geschützt und erhebliche bauliche Erweiterungen bzw. ein Zusammenwachsen der Gebäude (-gruppen) verhindert werden.

Die durch Baugrenzen vorgenommene Abgrenzung des Baufeldes GEE1 südlich der Waldhausstraße fasst den durch die beiden vorhandenen Solitäre vorgeprägten Standort zusammen und ermöglicht hier gegenüber der vorgesehenen zusammenhängenden Bebauung eine straßenbegleitende Ergänzung.

Am Südrand des Plangebietes werden auf der Nordseite der im Plangebiet befindlichen Dr.-M.-Mitzenheim-Straße zwei Baufelder ausgewiesen.

Das östliche Baufeld (Grundstück Dr.-M.-Mitzenheim-Str. 11), festgesetzt durch Baugrenzen, dient der Bestandssicherung (AWO). Größere bauliche Erweiterungen sollen nicht ermöglicht, bauliche Nebenanlagen können jedoch auf der ausgewiesenen Baufläche geschaffen werden.

Die Ausweisung des sich westlich bis zur Sandgasse anschließenden Baufeldes entlang der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße dient der Schaffung einer die vorhandene Solitärstruktur ergänzenden straßenbegleitenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus der Lage und der Nähe zum Stadtpark. Zudem ist die Bebauungstiefe aufgrund der durch die technische Lösung der Altlastensanierung mittels einer baulichen Hangabdichtung so limitiert, dass von Gründungsmaßnahmen neu zu errichtender baulicher Anlagen eine statische Gefährdung für diese Abdichtungsmaßnahmen möglichst ausgeschlossen werden kann. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche soll die für die nähere Umgebung typische offene Bauweise durchgesetzt werden.

- Bereich der ehemaligen Farbenfabrik Arzberger & Schöpff zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße bis zum Hauptbahnhof (Sondergebiet SO)

Für das Sondergebiet wurde ein großes zusammenhängendes Baufeld sowie ergänzend im südwestlichen Bereich ein kleines weiteres Baufeld für die dort zu errichtenden Andienungs- und Zufahrtswerke ausgewiesen.

Entlang der nördlichen Baufeldgrenze zur Bahnhofstraße sowie an der Grenze des Grundstückes Bahnhofstraße 9 zum sogenannten Nikolaiplatz wurden Baulinien festgesetzt, um dort die Erhaltung bzw. Ergänzung der den öffentlichen Raum wesentlich prägenden Blockrandbebauung durch zwingende Einhaltung der Baufluchten zu sichern.

Die gesamte südliche und östliche Baufeldgrenze wird mit einer Baugrenze festgesetzt, zudem die südwestliche Grenze zur Nachbarbebauung am und zum Nikolaiplatz hin und die nördliche und westliche Umgrenzung des Grundstückes Bahnhofstraße 9. Dies erfolgt, um die derzeit den Straßenraum der Bahnhofstraße deutlich einengende Position des Gebäudes künftig zugunsten eines größeren Straßenraumquerschnittes verändern zu können. Ebenfalls mit einer Baugrenze markiert wird der zukünftige auf das Sondergebiet erweiterte Bahnhofsvorplatz, der hier zugleich den Hauptzugangsbereich für die geplante Handelseinrichtung bilden soll.

Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig, da innerhalb des Gebietes aus städtebaulichen Gründen zur Umsetzung der vorgesehenen Nutzung eine großzügige überbaubare Fläche festgesetzt wird und die Quartiersränder der benachbarten Bereiche keine Vorsprünge vor die vorhandenen Baufluchten aufweisen.

Somit wird innerhalb der so begrenzten Flächen den Nutzern größtmöglicher Freiraum zur individuellen Bebauung der Flächen unter ökonomischen und gestalterischen Gesichtspunkten ermöglicht.

Aus städtebaulichen Gründen wurde für die Oberkante der baulichen Anlagen eine Minimalhöhe von 10 m und die maximale Höhe auf 14 m im Hauptbaufeld des Sondergebietes festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Traufhöhen der benachbarten und prägenden Gebäude/Quartiere, insbesondere der Nordseite der Bahnhofstraße, aufgenommen und sowohl eine zu deutliche Höhendifferenz als auch eine „Schluchtenwirkung“ im Straßenraum der Bahnhof- und der Waldhausstraße vermieden. Im zusätzlichen Baufeld im Südwestbereich des Sondergebietes wird demgegenüber mit einer maximalen Oberkante der baulichen Anlagen von 8 m festgesetzt, um hier die untergeordnete Funktion der logistischen Bauwerke städtebaulich zu verdeutlichen.

Es ist demnach festzuhalten, dass bei der Festlegung der Höhen der baulichen Anlagen stadtgestalterische, städtebaulich funktionale, ökonomische und ästhetische Gesichtspunkte gerecht gegeneinander abgewogen wurden.

- Quartier „Waldhausstraße/Sandgasse“ am sogenannten Nikolaiplatz (Mischgebiet MI 10)

Die Festsetzungen für das zwischen „Nikolaiplatz“ und verlängerter Waldhausstraße ausgewiesene Baufeld dienen der Sicherung des historisch gewachsenen Bestandes, ermöglichen aber auch eine bauliche Erweiterung in Richtung Wartburgallee, hier entlang einer Baulinie, und zur Waldhausstraße.

### 6.1.5 Weitere Planungsgegenstände

#### Geh- und Fahrrecht

Die Festsetzung der mit Fahr- und / oder Gehrecht zu belastenden Flächen erfolgt in der Planzeichnung durch Umgrenzung der Fläche mit der Randsignatur gemäß Nr. 15.5. PlanzV 90.

Die unterschiedlichen Benutzungsrechte werden in der Planzeichnung mittels Kennbuchstaben festgesetzt. In der Planzeichenerklärung werden sie wie folgt erläutert:

- G = mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit  
GF = mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger

Der im Bereich der Bahnhofstraße 3 und 5 mit Gehrecht gekennzeichnete Durchgang soll erhalten werden und der fußläufigen Erschließung des Quartiers „Klein Venedig“ vom Nikolaiplatz und der westlichen Bahnhofstraße her dienen.

Zur Sicherung der Verbindung Stadtpark und Bahnhofsvorplatz wird innerhalb des Mischgebietes MI 6 einer bereits vorhandenen Wegetrasse folgend eine mit Wegerecht belastete Fläche ausgewiesen. Die Lage und Führung der Wege innerhalb der Fläche wird nicht festgelegt. Diese Wege stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.

Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer bzw. Anlieger belastet. Der Bereich für die Durchfahrt im Bereich des Baufeldes ergänzt die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes. Der verkehrsberuhigte Platz im Quartiersinnenraum von „Klein Venedig“ wird mit der Müllerstraße verbunden und soll der Anlieferung der Geschäfte an der Nordseite der westlichen Bahnhofstraße dienen. Das Geh- und Fahrrecht wird nicht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, da der Hauptfußgängerstrom entlang der Bahnhofstraße geleitet werden soll. Aus diesem Grund ist auch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht zweckdienlich.

Die im Kerngebiet MK1 mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer bzw. Anlieger belastete Fläche dient der rückwärtigen Erschließung des gesamten Baufeldes. Die Zufahrt wird über die Müllerstraße bzw. die Fläche des ZOB realisiert werden.

#### Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB werden auf der Grundlage des Widerspruchbescheides des TLVwA vom 18.08.2005 an die Heinrich Becker GmbH wegen Altlastenfreistellung (IV/400/RO, R16A/0585/1, R16A/1025/1), welcher unter Punkt II.1. die Nebenbestimmung enthält, dass nach derzeitigem Verfahrensstand auf den teilfreigestellten Flurstücken bis zum 31.12.2012 mindestens 75 Vollzeit Arbeitsplätze einschließlich Ausbildungsplätze zu schaffen und diese bis zum 31.12.2015 zu erhalten sind, die betroffenen Flächen den Baugebieten zugeordnet. Um eine Bebauung zu verhindern und um die Flächen in diesem Bereich für die zukünftige Fachplanung der Waldhausstraße zu sichern sind diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten. Durch die gleichzeitige Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen als Verkehrsanlage mit Eintritt der Erfüllungsbedingungen des o.g. Widerspruchsbeseides gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die unter Punkt 6.1.2 benannte Zielstellung einer Durchbindung der Waldhausstraße bis zur Wartburgallee planungsrechtlich gesichert.

### Lärmschutzmaßnahmen

Auf der Grundlage des Fachgutachtens des Büros Frank & Apfel sind die schallimmissionspezifischen Belange des B-Plan-Entwurfes berücksichtigt worden. Danach sind neben der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) weitere Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen wie das Wohnen erforderlich. Im Bereich zwischen dem ZOB und dem Kerngebiet MK 1 ist eine Schallschutzwand vorgesehen. Diese kann zusätzlich auch der Begrünung dienen.

## **6.2. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung (Büro für Landschaftsplanung Beckert)**

Die Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen bei Planungen und Baumaßnahmen, erfordert eine konsequente Anwendung von entsprechenden Rechtsvorschriften. Wesentliche Instrumente sind hier die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“ des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung (1994) und der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) sind verbindliche Vorgaben zur Eingriffsregelung verankert, insbesondere im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen. Daraus wird ein Kompensationsumfang ermittelt, welcher den vorhandenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird. Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL 2005) erarbeitet.

### **6.2.1. Oberflächenversiegelung**

Der Ermittlung des Eingriffes Oberflächenversiegelung liegt die Flächenanalyse (s. Pkt. 4.2.) zugrunde. Für die Ermittlung der potentiell bebaubaren Flächen der geplanten Mischgebiets-, Kerngebiets-, Sondergebiets- und Gewerbeflächen ist die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ) ausschlaggebend. Gegenüberstellung der vorhandenen Versiegelungen zu den geplanten Versiegelungen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Bemerkung	Versiegelung in m <sup>2</sup>
<b>Bestand</b>			
Vorhandene Gebäude	20.930	Anrechnung zu 100%	20.930
Versiegelte Flächen, Straßen, Plätze und Wege	53.550	Anrechnung zu 100%	53.550
<i>Summe 1</i>	<i>74.480</i>		<i>74.480</i>
<b>Planung</b>			
Bahngelände (Bahnhof)	6.415	Sicherung des Bestandes	6.415
Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen	19.960	Anrechnung zu 100%	20.998
Besondere Verkehrsflächen	18.210	Anrechnung zu 100%	18.966
MK 1	3.177	GRZ 1,0	3.177
MI 1	1.780	GRZ 0,6	1.068
MI 2	11.264	GRZ 0,6	6.758
MI 3	6.683	GRZ 1,0	6.683
MI 4	2.290	GRZ 0,6	1.374
MI 5	4.900	GRZ 0,6	2.940
MI 6	4.663	GRZ 0,6	2.798
MI 7	930	GRZ 0,6	558
MI 8	4.014	GRZ 0,6	2.408
MI 9	2.388	GRZ 0,6	1.433
MI 10	1.770	GRZ 0,8	1.416
GE	4.850	GRZ 0,8	3.880
GEE 1	2.093	GRZ 0,8	1.675
GEE 2	4.030	GRZ 0,3	1.209
SO 1	14.088	GRZ 1,0	14.088
SO2	3.540	GRZ 1,0	3.540
<i>Summe 2</i>	<i>117.045</i>		<i>101.384</i>
<b>Differenz (Summe 2 – Summe 1)</b>			<b>+ 26.904</b>

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Neuversiegelung von 26.904 m<sup>2</sup> möglich ist.

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Neuversiegelung von 26.904 m<sup>2</sup> stattfindet.

**6.2.2. Kompensationsermittlung/ Flächenanalyse**

Für den Verlust der Biotopflächen wird vom derzeitigen Bestand ausgegangen. Die Bestandsaufnahme wurde aus den Bestandsplänen zum LBP für die Straßenplanung übernommen (Büro INVER, Erfurt) und nur noch angrenzende Flächen ergänzt.

Das gesamte Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 13,8 ha (B 6 und B 6.1).

<b>Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope (Biotopschlüsselnummer)</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Bedeutungsstufe</b>	<b>Flächenäquivalent - Wertverlust</b>
Vorhandene Gebäude und Fundamente	20.930	0	0
Versiegelte Plätze und Wege	53.550	0	0
Bahnanlagen (9229)	6.397	10	63.970
Unversiegelte Flächen (9214)	21.924	10	219.240
Abgrabungsfläche (sanierte Altlastenfläche) (8102)	7.781	10	77.810
Rasen (9399)	778	20	15.560
Kraut- und Staudenfluren (4711,4712,9392)	1.403	30	42.090
Park- und Grünanlagen (9311,9319)	10.597	30	317.910
Hausgarten (9351)	14.223	25	355.575
Gartenbrache (9359)	537	40	21.480
<b>Summen</b>	<b>138.120</b>		<b>1.113.635</b>

Nach Berechnung des Kompensationsbedarfes nach der o.g. Methodik ergeben sich 1.113.635 Kompensationspunkte für die potentielle Überprägung des Geländes.

**Bewertung der Kompensationsmaßnahmen**

Maßnahme	Größe in m2	Bedeutungs- stufe	Flächen- äquivalent - Wertverlust
Öffentliche Grünfläche am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (Ö1)	1.220	40	48.800
Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Ö2)	50 Bäume je Baum 10 m2	40	20.000
Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung am Nikolaiplatz (Ö3)	5 Bäume je Baum 10 m2	40	2.000
Private Parkanlagen am Stadtpark (P1)	9.810	30	294.300
Private Parkanlage am Krankenhaus (P2)	1.960	30	58.800
Private Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün an der Goethestraße (G1 und P3)	1.130	40	45.200
Private Grünfläche – sanierte Altlastenfläche (P4)	6.955	30	208.650
Baumpflanzung am Eichrodter Weg und an der Waldhausstraße (P5)	27 Bäume je Baum 10 m2	30	8.100
Nicht überbaubare private Grundstücksflächen, größtenteils Hausgärten	15.661	25	391.525
<b>Summen</b>			<b>1.077.375</b>

Nach Berechnung der geplanten Kompensationsflächen nach o.g. Methodik ergeben sich 1.071.370 Kompensationspunkte auf dem Gelände des Plangebietes. Bei Umsetzung aller Maßnahmen und aufgrund der bereits vorhandenen starken Überprägung kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes fast erzielt werden. Für das sich ergebende Defizit von 36.260 Kompensationspunkten erfolgt eine Ausgleichszahlung auf das Ökokonto der Stadt Eisenach. Die Festlegung der Höhe der Ausgleichszahlung erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Eisenach.

### 6.2.3. Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

#### 6.2.3.1. Schutzgut Arten und Biotope

Aufgrund der städtischen Struktur, der vollständigen Überformung des Geländes und des geringen Anteiles an Grünflächen besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe floristische und faunistische Artenvielfalt und somit auch eine geringe Bedeutung/Wertigkeit für den botanischen und zoologischen Artenschutz/Naturschutz. Eine Ausnahme bilden hier die Gruppe der Fledermäuse und gebäudebewohnenden Vögel, welche sich als Kulturfolger den städtischen Bedingungen angepasst haben. Für diese Arten sind die verbliebenen Grünstrukturen sowohl Nahrungshabitat als auch innerstädtische Leitlinien.

Flugbeobachtungen der Zwergfledermaus wurden in der Sandgasse gemacht, hier ist zu vermuten dass die dortigen Gebäudestrukturen von Fledermäusen frequentiert werden. Fledermausquartiere befinden sich weiterhin in den Gebäuden Wartburgallee 2, Eichrodter Weg 50 und in Gebäuden in der Waldhausstraße. Insgesamt kommen entsprechend dem Gutachten im Plangebiet hauptsächlich Arten vor, welche an Gebäudestrukturen gebunden sind.

Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für die Fledermäuse. Die struktur-

reichen Hänge des Stadtparkes, aber auch der Parkplatz zwischen Waldhaus- und Bahnhofstraße werden von den Fledermäusen als Jagdbiotope genutzt. Diese Strukturen sind zu erhalten.

Beeinträchtigungen für Fledermäuse und Turmfalken ergeben sich durch den Abriss von Gebäuden. Die Leitstrukturen sollen durch Festsetzungen im B-Plan erhalten und ergänzt werden.

Bei den genannten Vögeln gibt es zahlreiche ansprechende Brutmöglichkeiten. Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine Bruten durch Abriss- oder Rodungsarbeiten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

Besonders wertvoll sind der Gehölzbestand und der Stadtpark. Diese Grünstrukturen tragen wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Von den 80 erfassten Einzelbäumen sind nur 12 Stück potentiell zur Rodung vorgesehen. Mindestens 71 Bäume sind als Einzelbaumpflanzungen neu geplant. Weitere Neupflanzungen erfolgen in Form von Feldgehölzen und Feldhecken und im Bereich der Erweiterungsflächen des Stadtparkes.

### **6.2.3.2. Schutzgut Boden**

Durch bestehende großflächige Versiegelungen und Aufschüttungen ist das natürliche Bodengefüge auf dem Gelände bereits stark gestört und überprägt. Eine starke Vorbelastung ist somit bereits vorhanden. Entsprechend dem Baugrundgutachten sind keine natürlich gewachsenen Bodenschichten mehr vorhanden. Im gesamten Gelände wurden Auffüllungen festgestellt. Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen damit nicht in natürlich gewachsenen Bodenschichten.

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso ist die Besiedlung dieser Flächen durch Tiere und Pflanzen nicht möglich. Als dauerhaft versiegelte Flächen gelten alle zusätzlich überbauten Flächen. Der Ermittlung des Eingriffes Oberflächenversiegelung liegt die Flächenanalyse zugrunde. Danach dürfen durch den Bebauungsplan 1,7 ha potentiell neu bebaut werden.

Es sind keine schutzwürdigen, seltenen Böden im Plangebiet festgestellt worden. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist die Vorbelastung durch die vormalige Nutzung des Geländes zu berücksichtigen, d.h. das natürliche Bodengefüge ist größtenteils bereits gestört.

Außerdem befinden sich im Plangebiet Altlastenflächen, welche aber bereits teilweise saniert und abgedeckt sind. Gem. des Bescheides des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az: 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 ist die Schadstoffmenge an Arsen durch Dekontaminierung um mindestens 90 % zu reduzieren.

Die betroffenen Flurstücke sind in der Planzeichnung gekennzeichnet (PlanzV 15.12)

Die Auflagen, welche sich aus dem Sanierungsgebiet ergeben, wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Bei der SZ II ist eindeutig nur eine Nutzung als Park und Freizeitanlage gemäß oben benannten Bescheid zulässig. Eine Bebauung des betreffenden Hanggebietes ist nicht möglich, da hier ein sensibles Dichtungssystem schon aufgebaut wurde, und selbst eine zusätzliche Krafteinwirkung von außen die Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Am Böschungsfuß nach dem Bereich der neuen B19 ist mittlerweile schon eine Asphaltdeckung eingebaut. Dieser Bereich soll wohl später als Abstellfläche genutzt werden. Dieser Hangbereich wurde als private Grünfläche ohne Gehölzpflanzungen ausgewiesen.

### **6.2.3.3. Schutzgut Wasser**

Durch Versiegelungen und Aufschüttungen sind die Flächen für die Grundwasserneubildung bereits stark überprägt. Es erfolgt eine potentielle Neuversiegelung und damit ein Verlust von Retentionsfläche für die Grundwasserneubildung von ca. 2,69 ha.

Entsprechend der Gutachten über die Altlasten besteht durch die Kontaminationsflächen auch eine Belastung des Grundwassers. Die Sanierung der Altlastenstandorte trägt wesentlich zur Verbesserung des Schutzgutes Grundwasser bei. Die beschriebene Grundwasserverunreinigung stellt eine dringende Gefahr für das Allgemeinwohl dar und erfordert die zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen (s.o.).

Durch die Festlegung von Grünflächen mit einem hohen Laubgehölzbestand kann die Retention von Oberflächenwasser minimiert werden.

#### **6.2.3.4. Schutzgut Klima**

Alle größeren zusammenhängenden Vegetationselemente sind für die Ortschaften wichtige Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen. Bedeutungsvoll sind deshalb Grünstrukturen, die durch die Erzeugung kleiner Kalt- und Frischluftströme zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beitragen können. Bedeutung besitzen dabei vor allem der Großgehölzbestand, der Stadtpark und kleinere innerstädtische Grünflächen am der Stadtmauer und im Bereich des ehemaligen Krankenhauses. Diese Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von Frischluftentstehungsflächen wurden verschiedene Festsetzungen getroffen (Schaffung von Feldgehölzen und Feldhecken, Begrünung der privaten nicht überbaubaren Flächen und Parkplätze, Pflanzung von Straßenbäumen, Erweiterung der Parkflächen).

#### **6.2.3.5. Schutzgut Erholung und Landschaftsbild**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als teilweise ungeordneter urbaner Bereich dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung des gesamten Geländes erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch Festsetzungen zur Ausführung und Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Bauliche Nutzungen werden konzentriert, mit Ausnahme der Flächen MI8 und GEE2, im bereits dicht besiedelten Bereich eingeordnet um möglichst großflächige, zusammenhängende Freiflächen und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten zu können.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient u.a. auch der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage des Plangebietes im Übergang von der bebauten Lage zum Stadtpark und damit zur freien Landschaft.

### **6.2.4. Eingriffsbewertung – Vermeidung, Minimierung, Ausgleich von Eingriffen**

#### **6.2.4.1. Charakteristik der Eingriffe**

Um eine handhabbare und nachvollziehbare Bewertung der vorgesehenen Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf die verschiedenen ökologischen Standortfaktoren zu erhalten, werden im folgenden die Eingriffe hinsichtlich ihres Einflusses auf den Naturhaushalt in minimierbare, ausgleichbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen unterteilt.

Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn der beeinträchtigte Naturhaushalt (Boden, Gehölze etc.) nach einer spezifischen Regenerationsphase keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung mehr aufweist bzw. das Landschaftsbild wieder hergestellt ist.

#### **6.2.4.2 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

Die Beeinträchtigungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes vorliegender Planfassung einhergehen werden, sind nicht vermeidbar.

Eine Reihe von Eingriffen im Planungsraum sind jedoch bei Berücksichtigung schon allgemeiner Regeln des Natur- und Umweltschutzes minimierbar. Dies betrifft im Wesentlichen den Schutz des Bo-

dens sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Für die Realisierung der Baumaßnahmen wird empfohlen, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) zum Vertragsbestandteil mit den ausführenden Unternehmen zu machen.

Die zu erwartenden Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet betreffen jedoch bereits anthropogen beeinflusste Flächen. Die Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang als kurzfristig und ohne gesonderte Maßnahmen als ausgleichbar einzustufen, da sich bei Aufbringung von ortstypischem Bodenmaterial innerhalb von wenigen Jahren eine Vegetationsdecke regenerieren und stabilisieren kann.

Die Altlasten sind entsprechend dem Sanierungsbescheid zu beseitigen. Anfallender Müll ist vorschriftsmäßig und fachgerecht zu entsorgen.

Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für die Fledermäuse. Die strukturreichen Hänge des Stadtparkes, aber auch der Parkplatz zwischen Waldhaus- und Bahnhofstraße werden von den Fledermäusen als Jagdbiotope genutzt. Diese ökologisch wertvollen Strukturen sind zu erhalten.

Vor dem Abriss einzelner Gebäude, was aber separat beantragt werden muss, sollte nochmals gezielt nach Fledermäusen und Vögeln geschaut werden. Hieraus können sich entsprechende Auflagen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ergeben. Abriss- und Rodungsmaßnahmen sollten vorsorglich nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind vorab mit der UNB abzustimmen. Die im Sondergebiet zu integrierenden Fledermauskästen und Brutkästen für Turmfalken sind ebenfalls in Abstimmung mit der UNB der Stadt Eisenach als Ersatzmaßnahme umzusetzen.

Die im Plan dargestellten Einzelbäume, welche nicht zur Rodung vorgesehen sind, sind alle zu erhalten.

Der Aufbau einer standortgerechten Vegetationsdecke ist durch die Festlegungen des Grünordnungsplanes gesichert. Bei der Auswahl der Arten der Pflanzenliste wurden nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze berücksichtigt. Innerhalb der Gewerbegebiete und des Sondergebietes sind größere Gebäude zu begrünen.

Die Oberflächenbefestigung vorgesehener Zufahrten und Parkstellflächen sind als sickerfähige Beläge (Ökopflaster) auszuführen. Diese haben den Vorteil, dass zumindest ein Teil des Oberflächenwassers versickern kann. Mit dieser Maßnahme kann die Oberflächenversiegelung minimiert werden. Unverschmutzte Oberflächenwässer können flächig auf dem Grundstück versickern.

#### **6.2.4.3 Ausgleich und Ersatz von Eingriffen**

Vom Eingriffsverursacher, also vom Träger der Bauleitplanung, sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen zu über 95% auf Flächen innerhalb des Plangebietes.

Zur Wahrung des Stadtbildes sind Maßnahmen festgelegt, welche zur umfassenden Eingrünung des Plangebietes beitragen. Sie dienen gleichzeitig gestalterischen Zielen. Vor allem im Übergang zum Stadtpark wurde ein Grüngürtel festgelegt, welcher sowohl als Puffer zu den bestehenden Parkanlagen als auch als Erweiterungsfläche dient. Es sind flächendeckend sowohl öffentliche als auch private parkartige Grünflächen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, vorhandene Gehölze sind weitestgehend zu erhalten (Maßnahmen Ö1, Ö2, P1, P2, P3 und P5). Die Gehölzpflanzungen bringen eine kleinklimatische Wirkung und dienen der Retention von Regenwasser.

Weitere auch gestalterisch wertvolle städtische Grünflächen wurden im Bereich der Reste der alten Stadtmauer integriert (Maßnahmen P2).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen die dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Grünflächen entlang von Straßen, die Erhaltung des Biotopverbundes und die Erhaltung von Trittsteinbiotopen sicherstellen.

Als gliedernde Grünzäsuren und Leitstrukturen dienen die Gehölzstreifen und Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen (Maßnahmen P5 sowie die Baumpflanzungen der Maßnahme Ö1). Innerstädtische Trittsteinbiotope sind die Maßnahmen P2 und G1.

Zur Gliederung und Eingrünung der Verkehrsflächen dienen weiterhin die Maßnahmen Ö2.

Die Bedeutung der Ausgleichsmaßnahmen liegt in der Entwicklung von verschiedenen Vernetzungs-, Austausch- und Trittsteinbiotopen innerhalb der Stadt, in der Verbesserung des Stadtbildes sowie der Erhöhung der Retention von Regenwasser. Zahlreiche Gehölzpflanzungen sollen zu einer vollständigen Durchgrünung des Plangebietes beitragen, um somit auch einen Beitrag zur luftklimatischen Situation und zur Retention von Oberflächenwasser zu leisten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Misch-, Kern-, Sonder- und Gewerbegebiete sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und anderen Grünflächen zu gestalten.

### 6.3 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da aufgrund der relativen Nähe der Gewerbegebiete zu schutzbedürftigen Nutzungen ohne planerisches Gegensteuern Störungen nicht auszuschließen sind wird für die vorliegende Planung unter Berücksichtigung aller Vorbelastungen eine Lärmberechnung durchgeführt. Die im Ergebnis der Berechnungen vorliegenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden anschließend in die Planung übernommen.

Mit den Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird der Schutz der umliegenden Bebauung vor Störungen aus den Gewerbegebieten sowie dem Sondergebiet gewährleistet.

IND	Bezeichnung	flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>		Abmessung in m <sup>2</sup>
		Tag	Nacht	
Gewerbegebiet	ge3	63.0	48.0	4933.8
Gewerbegebiet	GEE1	63.0	48.0	2089.4
Gewerbegebiet	GEE2	63.0	48.0	4228.8
Sondergebiet	SO Handel	63.0	48.0	10224.6

Für den planungsrechtlichen Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente sind im Bauantragsverfahren die tatsächlichen Verhältnisse auf dem Emissionsgrundstück zu berücksichtigen.

### 6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz und zur Entwicklung der bestehenden baulichen Umgebung sind die wesentlichen gestalterischen Elemente im Bebauungsplan gem. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 83 ThürBO) rechtsverbindlich festzusetzen. Folgende Kriterien sollen im Sondergebiet Beachtung finden:

#### Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

Um eine störende Wirkung auf das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung zu vermeiden sind aus städtebaulich ästhetischen und stadtgestalterischen Gründen alle Vollgeschosse mit einer einheitlichen Fassade und durch ein klar ablesbares, insbesondere vertikales Gliederungsprinzip auszubilden. Insbesondere aufgrund der entstehenden Baumasse ist eine klar ablesbare Gliederung vorzusehen.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind grelle und stark kontrastierende Wandfarben sowie großflächige, spiegelnde Außenoberflächen mit Ausnahme von Normalglas nicht zulässig. Als Ausnahmen

werden zur Ermöglichung der Nutzung regenerativer Energien Solaranlagen an der südlichen Fassadenzone entlang der Waldhausstraße zugelassen.

Auch diese Festsetzungen wurden aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten getroffen. Es soll eine Dominanz der entstehenden baulichen Anlagen gegenüber den Bestandsgebäuden und störende visuelle Einflüsse vermieden werden.

Sollen Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen auf dem Gebäude, wo diese grundsätzlich zulässig sind, aufgeständert über der oberen Gebäudehülle errichtet werden, sind sie so einzurücken, dass sie aus Perspektive der Fußgänger nicht wahrnehmbar sind, mindestens jedoch 3 m von der Gebäudekante. Diese Festsetzung dient dem Ausschluss visueller Beeinträchtigungen aus der Fußgängerperspektive.

#### Anlagen zur Müllbeseitigung

Standort für bewegliche Müllbehälter, Container und ähnliche Anlagen sind aufgrund der großflächigen Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen in diesen anzuordnen. Visuelle Beeinträchtigungen durch diese Anlagen sind zu vermeiden. Damit sollen störende Einflüsse und die Ablagerung von Siedlungsabfällen im öffentlichen Bereich unterbunden werden.

#### Werbeanlagen

Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Zwischen der Stadt Eisenach und dem Investor für das Sondergebiet wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der entsprechende Regelungen enthalten wird.

### **6.5 Nachrichtliche Übernahme/ Kennzeichnungen/ Hinweise**

Es wird vor allem auf einige wichtige Randbedingungen hingewiesen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind.

#### Denkmalschutz und archäologische Funde

Derzeit sind keine Bodenfunde bekannt, was aber nicht ausschließt, dass bei Bau- oder Abbrucharbeiten vor- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden können. Der Umgang mit archäologischen Fundstellen und Funden ist durch das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 1. Mai 2004 geregelt.

#### Auffälliger Bodenaushub und Bodenverunreinigungen

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Stoffe (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das zuständige staatliche Umweltamt zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

#### Geologische Belange

Mit dem Hinweis soll abgesichert werden, dass der Wissensstand über die Geologie des Landes regelmäßig erweitert und ergänzt wird.

**6.6. Flächenbilanz**

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche in %</b>
Verkehrsflächen	35.785	(25,9)
davon		
• Straßenverkehrsflächen	19.961	14,4
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	15.824	11,5
Grünflächen	20.152	(14,6)
davon		
• öffentliche Grünflächen	1.219	0,9
• private Grünflächen	18.933	13,7
Bauflächen	68.526	49,6
Bahnanlagen	13.695	9,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>138.157</b>	<b>100,0</b>