

# Stadt Eisenach

## Bebauungsplan- Nr. 6.1 “Tor zur Stadt“

Verfahrensstand:  
2. Entwurf vom März 2009

### Begründung

**Bearbeitung:**

ARCARDIS CONSULT GMBH  
Eugen-Richter-Straße 44  
99085 Erfurt  
Tel.: (0361) 56934-0  
Fax: (0361) 56934-66

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

**Auftraggeber:**

Heinrich Becker GmbH  
Brakerstraße 74  
46238 Bottrop

**INHALTSVERZEICHNIS****Seite**

1	Vorbemerkung	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	4
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
3.1	Lage des Plangebietes	4
3.2	Beschreibung des Gebietes	5
3.2.1	Topographie und Relief	5
3.2.2	Nutzung und Schutzgebiete	5
3.2.3	Verkehrstechnische Erschließung	5
3.2.4	Ver- und Entsorgung	6
3.2.5	Alllasten	6
4	Planinhalt und Festsetzungen	7
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.3	Bauweise	8
4.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	8
4.1.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen	9
4.1.6	Verkehrsflächen	9
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9

**ANLAGENVERZEICHNIS**

1	Auszug aus dem Umweltbericht
2	Auszug aus Ergebnis Planerworkshop 09./ 10.03.2009

## 1 Vorbemerkung

Die Heinrich Becker GmbH ist Eigentümer der Grundstücke im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ In Eisenach zwischen Bahnhofstraße und Waldhausstraße.

Dabei handelt es sich um eine Industriebrache, die flächenhaft erheblich mit Schwermetallen kontaminiert war und vor der Altlastensanierung als Parkplatz genutzt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 6.1 umfasst einen Teilbereich der Fläche im Bebauungsplan B 6 „Bahnhofsvorstadt“, der bereits im Oktober 1990 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenach aufgestellt wurde (Beschluss-Nr. 034/90). Hiermit wurde beabsichtigt, den Bahnhofsbereich als Eingangssituation zum Stadtzentrum attraktiver zu gestalten.

Das Planungsziel war:

- die Umgestaltung und Nachnutzung der Industriebrache entlang der Bahnhofstraße
- die Schaffung von leistungsfähigen Verkehrsstrukturen und sinnvollen Verknüpfungen der Verkehrsarten
- die Sicherung des Stadtparks

Aufgrund von Änderungsbeschlüssen der Stadtverordnetenversammlung in den Jahren 1992 und 1994 und den Ergebnissen eines städtebaulichen Ideewettbewerbes „Tor zur Stadt Eisenach“ wurde der Bebauungsplan B 6 „Bahnhofsvorstadt“ mit geändertem Geltungsbereich durch die Architektin Dipl.-Ing. Jacqueline Stüben aus Frankfurt am Main erarbeitet und in der Zeit vom 24.10.-22.11.1994 frühzeitig als Vorentwurf offen gelegt.

Im Sommer 1997 erfolgten dann die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf.

Im Ergebnis der Beteiligung wurde absehbar, dass eine Weiterbearbeitung der Bauleitplanung nur im Ergebnis einer zwischenzeitlich erforderlichen Konfliktbewältigung u. a. zur Altlastenproblematik im Bereich der ehem. Farbenfabrik und zur Trassenführung der B 19 sowie zur Entwicklung eines zentralen Omnibusbahnhofes möglich sein wird. Daraufhin wurde die Aussetzung des B-Planverfahrens B 6 beschlossen.

Ende 2002 war durch die zuständige StraÙeobaubehörde im Benehmen mit der Stadt Eisenach ein Planfeststellungsverfahren für die Neutrassierung der Ortsdurchfahrt Eisenach der B 19 eingeleitet worden. Bis Ende 2004 konnten durch die Stadt gemeinsam mit dem Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Natur und Umwelt die Voraussetzungen für die Altlastensanierung der ehem. Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ mittels Übernahme der Liegenschaft durch einen sanierungsverantwortlichen privaten Investor, die Fa. Heinrich Becker GmbH geschaffen werden.

Die Flächen der ehemaligen Farbenfabrik sollen durch die Errichtung baulicher Anlagen für zentrumsstärkende und ergänzende Versorgungseinrichtungen genutzt werden, wodurch zugleich die umweltbehördlichen Auflagen aus der Sanierungsförderung erfüllt werden können. Das wirtschaftliche Interesse der Fa. Becker zur Schaffung des angestrebten Planungsrechts durch Aufstellung eines Bebauungsplanes stimmt mit dem Interesse der Stadt Eisenach hinsichtlich der angestrebten Umgestaltung und Nachnutzung der Industriebrache durch zentrumsergänzende kerngebietstypische Funktionen überein.

Zur Sicherung und Finanzierung der Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie des Umweltberichtes für die geplante städtebauliche Maßnahme wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eisenach und der Heinrich Becker GmbH abgeschlossen.

Mit der notwendigen Planung für den B\_Plan einschließlich des Umweltberichtes wurde bis zur Abwägung des 1. Entwurfes das Ingenieurbüro ARCADIS Consult GmbH von der Heinrich Becker GmbH beauftragt.

Bei der Auslegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes wurden Anregungen und Hinweise von Bürgern und Behörden gegeben. Zu einer Beschlussfassung über die Abwägung kam es im Oktober 2008 allerdings wie vorgesehen nicht, es wurde vielmehr ein Beschluss über die Ablehnung des vorgelegten Abwägungsbeschlusses gefasst (Beschluss-Nr. 0709/2008). Parallel wurde vom zuständigen Fachausschuss für Bau, Verkehr und Umwelt des Stadtrates für die Durchführung eines Planerworkshops zu Unterbreitung von Lösungsvorschlägen zu offenen städtebaulichen Fragen votiert, auf deren Grundlage dann ein 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 6.1 erneut ausgelegt werden sollte.

Der Planerworkshop wurde gemeinsam von Stadt und Heinrich Becker GmbH am 09./10.03.2009 unter Teilnahme von 3 renommierten Architektur- und Stadtplanungsbüros in Eisenach veranstaltet. Im Ergebnis wurde ein städtebauliches Fachgutachten vorgelegt (Anlage 3), in dem teilweise grundsätzlich geänderte Ziele und Strukturen vorgesehen werden. Für den Geltungsbereich des 1. Entwurfes des B-Planes ergaben sich folgende wesentliche Konsequenzen:

- Wegfall der südlichen Müllerstraße zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße;
- Ersatz der die südliche Geltungsbereichsgrenze bildenden Trasse der B 19 (Planfeststellungsverfahren) durch eine schmalere Erschließungsstraße;
- Erweiterung des Bahnhofsvorplatzes über die Bahnhofstraße hinaus nach Süden bis an die Waldhausstraße/Erschließungsstraße, Integration des Standortes für eine Stadthalle/ein Tagungszentrum;
- Beibehaltung der jetzigen Verkehrsfunktion der Bahnhofstraße, Verbesserung der Qualität für Fußgänger und Radfahrer durch Querschnittsaufweitung in südlicher Richtung.

Im Ergebnis des Planerworkshops ist damit ein zusammenhängendes Baugebiet südlich der Bahnhofstraße unter Einbeziehung der bisherigen südlichen Müllerstraße möglich. Die empfohlene Verbreiterung der Bahnhofstraße wird berücksichtigt, ebenso der Vorschlag eines künftig erweiterten Bahnhofsvorplatzes. Der Geltungsbereich wird zugleich reduziert auf das zunächst ohne besondere fachplanerische Überprüfung der Empfehlungen des Planerworkshops überplanbare Teilgebiet des 1. Entwurfes des B-Planes 6.1..

Dadurch kann bei weitgehender Berücksichtigung der Empfehlungen des Planerworkshops für die Brachflächen der ehem. Farbenfabrik qualifiziertes Planungsrecht geschaffen werden.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

Das bisher vom Vorhabensträger Straßenbauamt Südwestthüringen geführte Planfeststellungsverfahren für die Ortsdurchfahrt Eisenach der B 19, 3. Bauabschnitt, wird aufgrund des Ergebnisses des Planerworkshops nicht weiter als privilegierte Fachplanung nach § 38 BauGB berücksichtigt. Die bisher daraus resultierenden Restriktionen werden im 2. Entwurf nicht weitergeführt.

Das Ergebnis der Planerwerkstatt wird als im Sinn einer Rahmenbedingung dem 2. Entwurf weitgehend zu Grunde gelegt.

## **3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **3.1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Eisenach zwischen Bahnhofstraße und Waldhausstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden:

- durch die südliche Grenze der Bahnhofstraße,

im Osten:

- durch die festgesetzte Baugrenze, welche die Flurstücke 5648/1, 5648/3 und 5648/4 schneidet,

im Süden:

- durch die festgesetzte Baugrenze an der Waldhausstraße, welche die Flurstücke 5648/1, 5652/4, 5652/5, 5659/1, 5674/4 sowie 5674/1 schneidet und

im Westen:

- durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 5657, 5659/1 und 5662/1.

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil (Planzeichnung) durch eine dick gestrichelte Linie dargestellt.

Folgende Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke sind durch die Planung betroffen:

Flurstücke

5657, 5652/2 und 5652/3

Teilbereiche der Flurstücke

5648/4, 5648/3, 5648/1, 5652/4, 5652/5, 5659/1, 5674/4 und 5674/1.

Der § 9 Thür. Abmarkungsgesetz besagt, dass Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken dafür zu sorgen haben, die jemals angebrachten Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen sind. Ungerechtfertigte diesbezügliche Eingriffe können eine Ordnungswidrigkeit gem. § 16 Thür. Katastergesetz darstellen.

### **3.2. Beschreibung des Gebietes**

#### **3.2.1. Topographie und Relief**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von etwa 1,35 ha. Die Fläche ist nahezu ebenerdig, die Höhenlage beträgt etwa 220 m NHN.

#### **3.2.2. Nutzung und Schutzgebiete**

Bei dem Großteil der Fläche des Planungsgebietes handelt es sich um eine Industriebrache, die zuletzt nahezu vollständig als öffentlicher Parkplatz genutzt wurde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Trinkwasser-, Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Einzeldenkmale oder Denkmalensembles. Die am nächsten zum Geltungsbereich liegenden Anlagen befinden sich an der Nordseite der Bahnhofstraße nördlich außerhalb des Geltungsbereiches (Denkmalensemble).

#### **3.2.3. Verkehrstechnische Erschließung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Waldhausstraße im Süden an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Bahnhofstraße im Norden übt nur eine eingeschränkte Erschließungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer sowie für den motorisierten Verkehr durch die Anbindung des Nikolaiplatzes aus.

Die Waldhausstraße ist an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bereits als Anlieger-/ Erschließungsstraße vorhanden. Der im weiteren Verlauf vorhandenen Querschnitt und die Anschlusspunkte an das überörtliche Straßennetz lassen eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes grundsätz-

lich zu. Erforderliche Ausbaumaßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsziele im Geltungsbereich sind durch einen Erschließungsvertrag nach § 123 ff. BauGB zu regeln.

#### 3.2.4. Ver-und Entsorgung

Lediglich im westlichen Teil des Geltungsbereichs des B-Planes (Teilflächen Waldhausstraße und Nikolaiplatz) befinden sich öffentliche Versorgungsanlagen sowie Fernmeldeleitungen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme erfolgt nicht. Abwasserseitig ist das Gebiet an die Abwasseranlage in Stedtfeld angeschlossen.

#### 3.2.5. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Fläche der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ als Altlastenverdachtsfläche registriert. Für diese Flächen wurden 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. Planinhalt und Festsetzungen

##### 4.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### 4.1.1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

In den mit entsprechender Signatur gekennzeichneten Gebieten werden Kerngebiete (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen entsprechen der zentralen Bedeutung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße für die Versorgung der Stadt und spiegeln die in der direkten Umgebung vorhandenen Gebietscharaktere wieder.

Die Kerngebiete sollen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft dienen.

Für die Kerngebiete wurden Kataloge zur Definierung von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erstellt. Insbesondere vor dem Hintergrund der Einordnung immissionsschutzrechtlich bedenklicher Nutzungen im Quartier und dem damit verfolgten Ziel des Ausschlusses von Belästigungen der Anwohner im Bereich der Bahnhofstraße wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Unabhängig davon gilt der Negativkatalog der Stadt Eisenach. In diesem werden z.B. Ansiedlungen die dem Rotlichtmilieu o. ä. zuzuschreiben sind ausgeschlossen.

Das Ziel der Definierung von gemeinsamen Festsetzungen für die MK 1, 2 und 3 besteht darin, durch die Eingrenzung der zulässigen Größenklassen von Einzelhandelsbetrieben die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu präferieren und den befürchteten Abzug kleinflächigen Einzelhandels aus der Innenstadt zu vermeiden.

Als Empfehlung geplanter Ansiedlungen soll die folgende Übersicht gelten (entsprechend des GMA Gutachten – siehe Anlage 2):

Nutzungen	Verkaufsfläche ca. in m <sup>2</sup>
Verbrauchermarkt	3.000
Drogerie / Parfümerie	600
Fachmarkt Tiernahrung	300
Fachmarkt Spielwaren	600
Textilkaufhaus	2.000
Fachmarkt Schuhe	500
Shops / Boutiquen	1.000
Elektrofachmarkt	3.000
Haushaltwaren / Einrichtungsaccessoires	400
Sonstiger Einzelhandel	600
	<hr/>
	12.000

##### 4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Traufhöhe (TH) bestimmt. Zudem werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen von Mindestgeschosszahlen getroffen.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde aus städtebaulichen Gründen von der Möglichkeit differenzierter Festlegungen Gebrauch gemacht.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die maximale Höhe auf 15 m im nordwestlichen Teilgeltungsbereich „MK 2“ bzw. auf 17,5 m im südlichen und nordöstlichen Teilgeltungsbereich „MK 1“ bzw. „MK 3“ festgesetzt. Dadurch werden die Traufhöhen der benachbarten prägenden Gebäude/Quartiere, insbesondere der Nordseite der Bahnhofstraße, aufgenommen und eine „Schluchtenwirkung“ der angrenzenden öffentlichen Räume vermieden.

Die für die Teilgeltungsbereiche „MK 1“ und „MK 2“ festgesetzte Zahl von 2 Mindestgeschossen lässt bis zum Erreichen der jeweils möglichen Traufhöhe die Unterbringung von Stellplätzen zu. Durch die Festsetzung von mindestens 3 Vollgeschossen im MK 3 soll hier der städtebaulich erwünschten Schaffung einer Betonung des dem Hauptbahnhof und der höher bebauten östlichen Bahnhofstraße zugewandten Nordostbereiches des Baugebietes Rechnung getragen werden.

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

#### **4.1.3. Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich wird ausschließlich die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch sind Gebäudelängen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

Ziel ist eine Anpassung an die prägende geschlossene Quartiersrandbebauung der umgebenden Bereiche, insbesondere an der Nordseite der Bahnhofstraße und am Nikolaiplatz.

#### **4.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgeschriebene Flächen des Grundstücks.

Baulinien werden insbesondere dort eingesetzt, wo zur Erhaltung der den öffentlichen Raum prägenden Blockrandbebauung die Einhaltung der Bauflucht geboten ist sowie an Stellen an denen städtebaulich ästhetische Gesichtspunkte dies erfordern. Im Geltungsbereich erfolgt entlang der nördlichen Baufeldgrenze zur Bahnhofstraße, an der westlichen Baufeldgrenze zum Nikolaiplatz sowie an der östlichen Baufeldgrenze zum zu erweiternden Bahnhofsvorplatz hin die Festsetzung von Baulinien.

Die gesamte südliche Baufeldgrenze wird mit einer Baugrenze festgesetzt, zudem die südwestliche Grenze zur Nachbarbebauung am Nikolaiplatz und die nördliche und westliche Umgrenzung des Grundstückes Bahnhofstraße 9. Hier soll höchstens eine Bebauung bis zur jetzigen Außenwand des Bestandsgebäudes ermöglicht werden, bei einem Ersatzbau wird damit das Zurückbleiben hinter der Grenze ermöglicht.

An der östlichen Baufeldgrenze zum zu erweiternden Bahnhofsvorplatz hin soll mit der Festlegung einer Baugrenze über die dortige Baulinie hinaus das Auskragen des Baukörpers auf der nördlichen Hälfte der Front sowie die Überdachung des dort vorgesehenen Eingangsbereiches oberhalb des Erdgeschosses im südlich verbleibenden Abschnitt, beides um max. 8 m, ermöglicht werden. Diese Festlegung erfolgte aus städtebaulich-ästhetischen Überlegungen.

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.

#### **4.1.5. Flächen für Nebenanlagen und Stellflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, § 14 BauNVO)

Aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen sind im gesamten Baugebiet untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

Es wird angestrebt, die Stellplätze im Untergeschoss und ab dem 2. Obergeschoss unterzubringen.

#### **4.1.6. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden die Flächen des im Geltungsbereich befindlichen Teils des künftig erweiterten Bahnhofsvorplatzes im östlichen Bereich des Plangebietes, des im Geltungsbereich befindlichen Teils des künftigen Gehweges entlang der Südseite der Bahnhofstraße (nördlicher Bereich des Plangebietes) sowie des Nikolaiplatzes (westlicher Bereich des Plangebietes) festgesetzt.

Auf dem künftig erweiterten Bahnhofsvorplatz wird motorisierter Individualverkehr (MIV) nicht zugelassen werden. Daher wird hier ein Fußgängerbereich ausgewiesen, um die Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.

Der Nikolaiplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um sowohl eine verkehrliche Erschließung der dort anliegenden Grundstücke bei gleichzeitig hoher Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Hohe Gestaltungsqualität und verkehrsberuhigte Zonen fördern die stadt- und umweltverträgliche Abwicklung des nicht motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs.

#### **4.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 83 ThürBO)

Zum Schutz und zur Entwicklung der bestehenden baulichen Umgebung sind die wesentlichen gestalterischen Elemente im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzusetzen. Folgende Kriterien sollen 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 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der entsprechende Regelungen enthalten wird.