

**STADT EISENACH**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 40**  
**„BAU- UND HEIMWERKERMARKT STREGDA“**

**Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Satzung - Stand: 17.05.2012

**Planungsträger:           Stadt Eisenach**

**Bearbeitung:**



Büro für Raum- und Umweltplanung  
Mühlgasse 8   Tel. 036924/47634  
99826 Mihla   Fax 036924/47635  
werkraumumwelt@aol.com

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

1	<b>EINLEITUNG</b> .....	5
1.1	<b>Veranlassung und Zweck der Planung</b> .....	5
1.2	<b>Bestandssituation – Zeitpunkt Aufstellungsbeschluss 2001</b> .....	5
1.3	<b>Bestandssituation – Zeitpunkt 2011</b> .....	6
1.4	<b>Verfahrensstand</b> .....	6
2	<b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	8
3	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VORGABEN UND HINWEISE</b> .....	9
3.1	<b>Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen (1999)</b> .....	9
3.2	<b>Regionalplan Südwestthüringen (2010)</b> .....	9
3.3	<b>Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (Entwurf 2010)</b> .....	12
3.4	<b>Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB</b> .....	12
4	<b>STÄDTEBAULICHE ANALYSE 2001</b> .....	12
5	<b>STÄDTEBAULICHE ANALYSE 2011</b> .....	13
5.1	<b>Verkehrstechnische Erschließung</b> .....	14
5.2	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	15
5.3	<b>Immissionsschutz</b> .....	15
5.4	<b>Land- und Forstwirtschaft</b> .....	15
5.5	<b>Natur und Landschaft</b> .....	15
5.6	<b>Denkmalschutz und bodenkundliche Funde</b> .....	16
5.7	<b>Altlasten</b> .....	16
6	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	17
6.1	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO</b> .....	17
6.1.1	<b>Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> .....	17
6.1.2	<b>Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> .....	19
6.1.3	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)</b> .....	20
6.2	<b>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b> .....	21

6.2.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	21
6.2.2	Flächen für die offene Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	22
6.2.3	Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) ..	22
<b>6.3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB).....</b>	<b>23</b>
6.3.1	Baukörpergliederung .....	23
6.3.2	Dächer .....	23
6.3.3	Werbeanlagen .....	23
6.3.4	Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO) .....	24
<b>6.4</b>	<b>Grünplanerische Festsetzungen.....</b>	<b>24</b>
6.4.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) .....	24
6.4.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) .....	26
6.4.3	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung .....	28
6.4.4	Pflanzliste (empfohlene Artenauswahl) .....	29
<b>6.5</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB .....</b>	<b>30</b>
6.5.1	Landschaftspflegerische Maßnahmen .....	30
6.5.2	Flächenentsiegelung .....	30
6.5.3	Bauverbotszone .....	31
6.5.4	Freiflächenplan .....	31
6.5.5	Archäologische Bodenfunde.....	31
6.5.6	Schutz von Leitungen .....	31
6.5.7	Schutz von Bäumen und sonstigen angrenzenden Vegetationsbeständen.....	31
6.5.8	Schutz des Oberbodens .....	32
6.5.9	Altlasten .....	32
6.5.10	Abwasser .....	32
6.5.11	Baugrundgutachten .....	33
6.5.12	Erdaufschlüsse .....	33
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG .....</b>	<b>40</b>
<b>9.1</b>	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....</b>	<b>40</b>
<b>9.2</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>46</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ .....	8
Abbildung 2: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen (1999) .....	9
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen (Entwurf 2009) .....	11

### Anlage 1:

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

## TEIL II - UMWELTBERICHT

## **1 Einleitung**

### **1.1 Veranlassung und Zweck der Planung**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Eisenach am 26.10.2001 (Beschluss-Nr.: 0447/2001) mit dem Ziel, Planungsrecht für die Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes sowie eines Nahversorgers im Bereich einer Gewerbebrache auf einer verfüllten Tongrube zu schaffen. Zudem war eine Neuordnung der Flächennutzungen angrenzender Flächen durch den Bau der Ortsumgehung Stregda (L 1016) und der Anschlussstelle Eisenach Mitte notwendig, auf denen die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht werden soll.

Zusätzlich soll die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes und des Lebensmittelmarktes ermöglicht werden.

Das Bebauungsgebiet stellt durch seine Nähe zu der Kernstadt Eisenach, seine gute Verkehrsanbindung einen attraktiven Handels- und Gewerbebestandort dar. Mit der notwendigen Neuordnung der Flächen werden nachfolgende Ziele umgesetzt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- städtebauliche Neuordnung, Umstrukturierung und Aufwertung der im Planungsgebiet vorhandenen Gewerbebrache
- Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten
- Entwicklung eines Sondergebietes zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Bau- und Heimwerker
- Entwicklung eines Sondergebietes zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel und Elektrofachmarkt
- Entwicklung von Gewerbeflächen in verkehrstechnisch günstiger Lage
- planungsrechtliche Sicherung von Schutzmaßnahmen für die angrenzenden Wohnbereiche
- Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft
- Erschließungslösung des Gebietes

### **1.2 Bestandssituation – Zeitpunkt Aufstellungsbeschluss 2001**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden Eisenachs als Bindeglied zwischen der Stadtautobahn (ehemalige Bundesautobahn A4) und dem Ortsteil Stregda. Ein Großteil der Flächen lag brach oder wurde zu Lagerzwecken genutzt. Attraktive Landschaftselemente oder Gebäudestrukturen waren kaum vorhanden. Bei dem überwiegenden Teil des Geländes handelt es sich um eine ehemalige Tongrube, die als teil illegale Deponie (Hausmüll) genutzt wurde.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen wiesen zum damaligen Zeitpunkt folgende Nutzungen auf:

- im südlichen Bereich entlang der Straße „Am Stadtweg“ befanden sich Industriebrachen sowie Flächen mit ungeordneten Aufschüttungen und Ablagerungen von Erdstoffen und Bauschutt, die zum größten Teil bereits von den angrenzenden Wiesen überwuchert wurden
- im östlichen Bereich befand sich ein Lagerplatz eines Containerdienstes, Flächen der damaligen L 1016, die im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda entsiegelt wurden und vorhandene Grünflächen zwischen den Verkehrsflächen
- im nördlichen Bereich befanden sich die zum Teil versiegelten Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes des Baustoffhandels „Lagerland“.

Im gesamten Geltungsbereich waren relativ wenig bauliche Anlagen vorhanden. Sie beschränkten sich auf die leerstehenden, eingeschossigen, barackenartigen Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels „Lagerland“ im nördlichen Bereich, einem leerstehenden Werkstattgebäude an der jetzigen L1016, einer Gartenlaube an der Straße „Am Alten See“ sowie die Garagenanlage im südlichen Bereich.

### **1.3 Bestandssituation – Zeitpunkt 2011**

Nach der Offenlage 2002 wurde die Zulässigkeit des Bau- und Heimwerkermarkts sowie des Lebensmittelmarktes während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB ermöglicht, da die notwendige Planreife bestand und die Vorhaben nicht den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstanden. Die Märkte sind seit 2004 bzw. 2005 eröffnet.

Ebenfalls wurde die Lagerfläche südlich der Straße „Am Stadtweg“ nach § 33 BauGB als Pkw-Stellplatz für die benachbarte Diskothek genehmigt. Unbebaut sind die Flächen zwischen der Straße „Am Stadtweg“ und der L 1016. Diese Flächen werden z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt.

### **1.4 Verfahrensstand**

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung vom 26.10.2001 den Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 0447/2001) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 07.11.2001.

In der gleichen Sitzung des Stadtrates vom 26.10.2001 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 07.11.2001.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.11.2001 bis einschließlich 17.12.2001 durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.11.2001 bis einschließlich 17.12.2001 statt (siehe auch Kapitel 9.1).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde entsprechend des Beschlusses vom 20.03.2002 (Beschluss-Nr.: 0511/2002) in der Zeit vom 08.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002 durchgeführt. Die ortsübliche öffentliche Bekannt-

machung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 30.03.2002. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002 statt (siehe auch Kapitel 9.2).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde entsprechend des Beschlusses vom 20.03.2003 (Beschluss-Nr.: 0661/2003) in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 12.05.2003 durchgeführt. Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 29.03.2003. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 12.05.2003 statt (siehe auch Kapitel 9.2).

Hinsichtlich der Planreife erfolgte eine Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 28.01.2003.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen zum 2. Entwurf sowie verschiedene Änderungsvorschläge des Investors wurden abgewogen und das Ergebnis der Abwägung mit Beschluss- Nr.: 0199/2005 durch den Stadtrat der Stadt Eisenach am 24.06.2005 beschlossen. Es wurde 2010 durch einen Investor ein Baugesuch für einen Elektromarkt mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingereicht, das dem Abwägungsergebnis und damit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes nicht entsprach (siehe auch Kapitel 9.2).

In der Stadtratssitzung vom 24.06.2011 wurde der Beschluss 0199/2005 über die Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „SD Bau- und Heimwerkermarkt“ aufgehoben. Zusätzlich wurde in der gleichen Sitzung der Beschluss gefasst, dass ein neuer Entwurf (3. Entwurf) zu erarbeiten ist, der neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (zwischen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) auch einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> vorsieht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit dem Schreiben vom 15.07.2011. Die Billigung des 3. Entwurfs und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf erfolgte in der Stadtratssitzung am 14.10.2011 (Beschluss-Nr.: 0732/2011). Der Entwurf lag vom 27.10.2011 bis einschließlich 02.12.2011 öffentlich aus, die Bekanntmachung dazu erfolgte am 20.10.2011 ortsüblich. Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4 a BauGB zeitgleich beteiligt und mit Schreiben vom 24.10.2011 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 30.03.2012 über die Abwägung beschlossen (Beschluss- Nr. StR/0543/2012); das Ergebnis wurde mitgeteilt.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

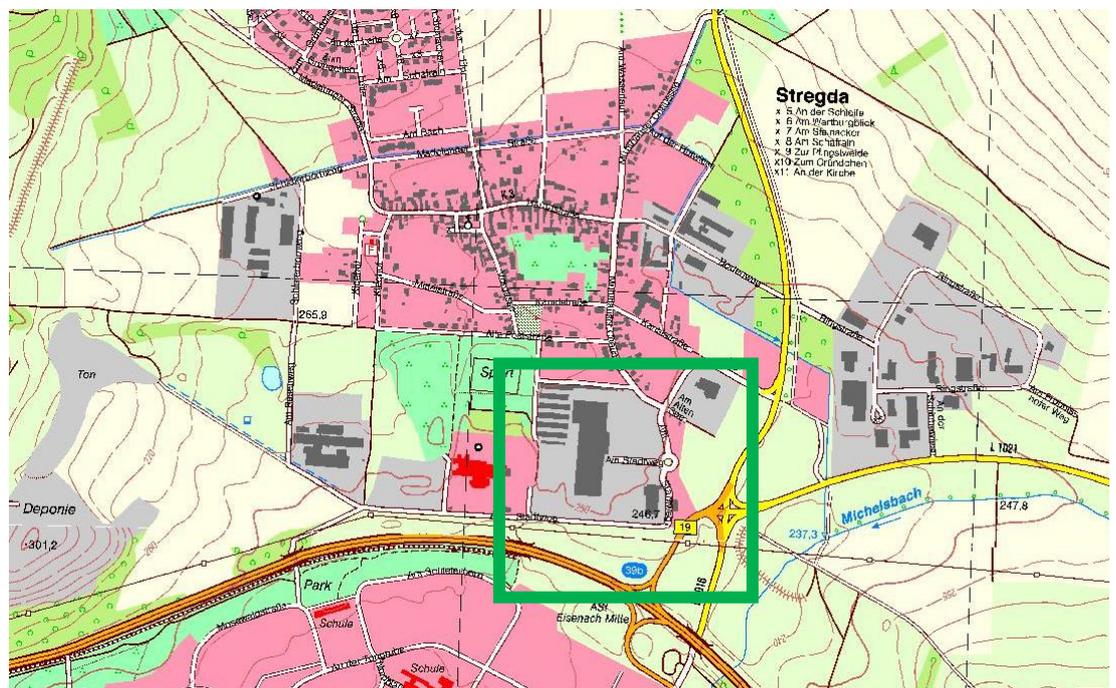
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ umfasst ein ca. 10,6 ha großes Gebiet im Norden von Eisenach, im Süden des Ortsteiles Stregda und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Anliegerstraße Flurstück 455/4
- im Osten durch die ehemalige BAB A4-Anschlussstelle, jetzt Zufahrt zur Stadtautobahn und die Ortsumgehung Stregda
- im Süden durch die ehemalige Bundesautobahn BAB A4, jetzt Stadtautobahn
- im Westen durch die Wegparzelle 461 und durch den Garagenkomplex

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Stregda:

Flur 3	798/2, 453/3, 453/2, 453/1, 440/12, 364/13, 364/12, 1059/3, 1029/5, 1029/4, 1029/3, 1029/2, 1029/1, 364/10, 364/11, 438/30, 438/31, 438/32, 438/33, 438/34, 438/8, 438/7, 798/1, 440/11, 440/19, 440/16, 440/5, 439/4, 439/5, 439/11, 827/15, 827/13
Flur 4	472/9, 472/8, 472/5, 472/3, 472/10, 474/2, 475/2, 476/2, 752/3, 752/1, 752/2, 484/4, 485/5, 484/6, 483/2, 2, 457/9, 457/10, 457/11, 459/4, 459/5, 461, 471

**Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“**



### 3 Übergeordnete Planungen, Vorgaben und Hinweise

#### 3.1 Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen (1999)

Nachfolgend wird der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der Erarbeitung der Entwürfe 1 und 2 gültige Regionale Raumordnungsplan Südwestthüringen kurz dargestellt, da dieser den Rahmen für die Planung vorgab. In dem von 1999 bis Mai 2011 gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südwestthüringen wird die Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft.

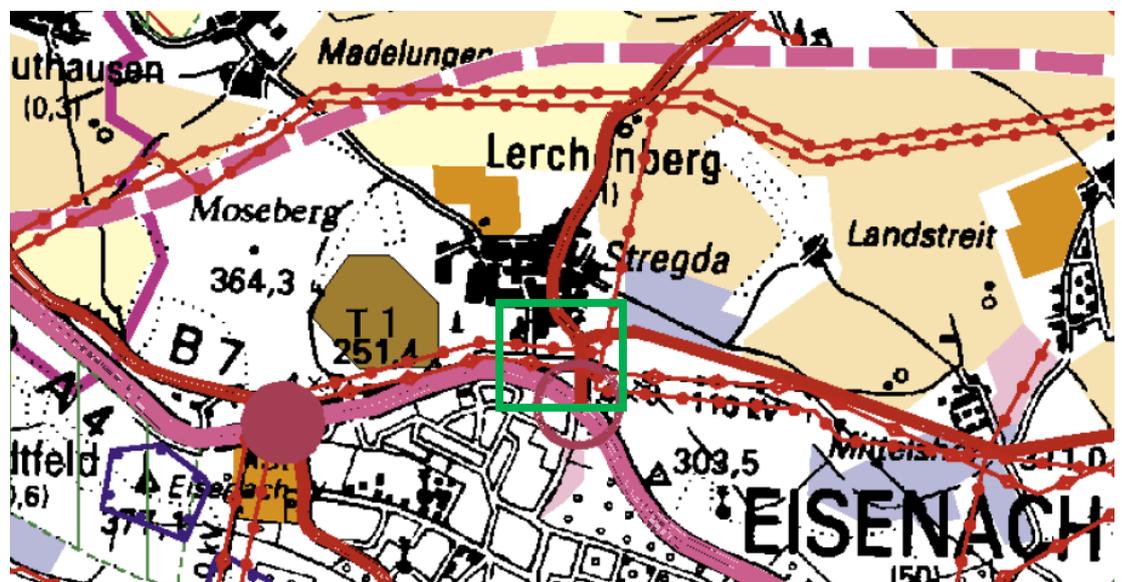
Im Regionalen Raumordnungsplan Südthüringen wird u.a. aufgeführt:

- „Die Voraussetzungen für die Schaffung von Industrie- und Gewerbegebieten sollen vorrangig in zentralen Orten höherer Stufe genutzt werden.“ (Ziel 4.2.1.4).
- „Großflächige Einzelhandelsbetriebe ... sollen im angemessenen Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches stehen und nur in zentralen Orten höherer Stufe zugelassen werden.“(Ziel 4.3.3.6)

Die im Plangebiet vorgesehenen Ausweisungen von Einzelhandels- und Gewerbeflächen entsprechen somit den landesplanerischen Vorgaben.

In der Raumnutzungskarte bestehen für den überwiegenden Anteil des Geltungsbereiches keine Darstellungen. Am Südrand sind nachrichtlich die überörtliche Gashochdruckleitung sowie der Verlauf einer Hochspannungsleitung (110 kV und mehr) dargestellt.

Abbildung 2: Auszug Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen (1999)



#### 3.2 Regionalplan Südwestthüringen (2010)

Der mit der Bekanntmachung am 09.05.2011 (Staatsanzeiger 19/2011) in Kraft getretene Regionalplan Südwestthüringen trifft folgende Aussagen. Gemäß des Genehmigungsbescheides des Thüringer Ministeriums für Bau, Landentwicklung und Verkehr (AZ: 21-8107/1-

3-52) vom 22.02.2011 wurden einigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans die Genehmigung versagt. Davon betreffen das Plangebiet folgende versagte Inhalte

- Einzelne Grundsätze im Abschnitt 2.1 Siedlungsentwicklung, die Festlegung zum Bedarf und zu Orientierungswerten für die Siedlungsflächenentwicklung
- Alle Ziele/ Grundsätze im Abschnitt 3.2 Großflächiger Einzelhandel

Die versagten Ziele wurden gemäß den Hinweisen und Vorgaben des Genehmigungsbescheids vom 22.02.2011 in Plansätze oder deren Begründung der jeweiligen Abschnitte integriert. Entsprechend angepasst wurde auch die fortlaufende Nummerierung der Ziel und Grundsätze.

Die Planungsregion Südwestthüringen verfügt über kein ausgeprägtes Oberzentrum. Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Eisenach und Suhl / Zella-Mehlis als Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bestimmt (**LEP, 2.2.9 und 2.2.10**).

**Grundsatz (G 1-1):** *Die Stadt- und Umlandräume Eisenach, Suhl / Zella-Mehlis und Sonneberg sollen insbesondere durch die*

- *Verbesserung der Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten,*
  - *Vertiefung der Verflechtungsbeziehungen,*
  - *Funktionsoptimierung der sozialen Infrastruktur*
- als landesbedeutsame Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden.*

In der Begründung zum Grundsatz G1-1 wird dazu ausgeführt: *„Mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Siedlungs- und Versorgungskerne der Städte Eisenach, Suhl / Zella-Mehlis und Sonneberg zu erhalten und weiter zu verbessern, verbindet sich die Forderung nach Einschränkung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke als auch nach Effektivierung bestehender Siedlungsareale außerhalb dieser zentralörtlichen Strukturen. Gerade der ständig wachsende Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche erfordert eine konsequentere Ausrichtung der räumlichen Planung hin zu einer Konzentration der Bautätigkeit. In verstärktem Maße sind auch standörtlich geeignete Brachflächen für Siedlungs- und Infrastrukturbedarf zu revitalisieren, um damit die räumliche Ausdehnung der Siedlungsfläche in das Umland der Städte zu begrenzen.*

Mit der baulichen Entwicklung der betreffenden städtischen Brachfläche nördlich des Stadtweges wird dieser Forderung entsprochen. Zusätzlich werden straßennahe Restflächen (L 1016, Stadtautobahn – ehemalige BAB A 4) mit in die Planung einbezogen.

**Grundsatz (G 1-8):** *Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen u.a.*

- *die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden,*
- *Standorte für die gewerblich-industrielle Entwicklung gesichert werden,*
- *im Rahmen der Stadtentwicklung Maßnahmen erfolgen, die zur Erhöhung der Raumwirksamkeit bzw. der überörtlichen Ausstrahlungseffekte der kultur-historisch wertvollen Stätten im Sinne der Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus beitragen.*

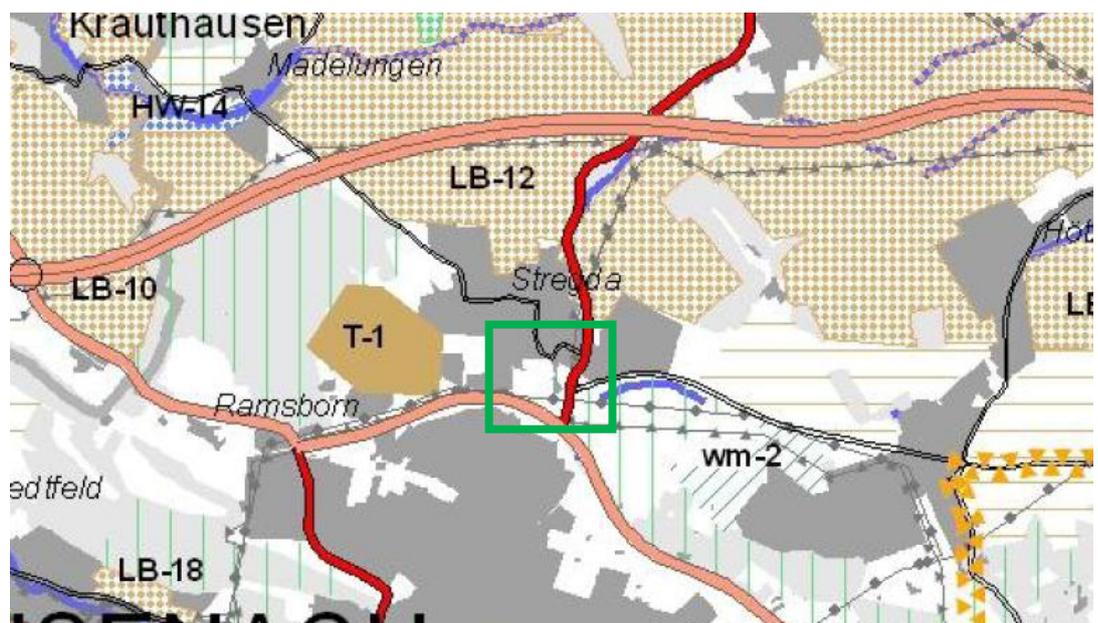
Die Begründung zum Grundsatz (G1-8) lautet dazu: *Günstige Standortbedingungen für die gewerblich-industrielle Entwicklung zu schaffen, gehört gleichermaßen zu den wesentlichen Aufgaben höherstufiger Zentraler Orte wie Eisenach. Im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung und eines umweltverträglichen Strukturwandels ist durch eine koordinierte Standortvorsorgeplanung ein attraktives Baulandangebot für gewerbliche und industrielle Nutzung zu gewährleisten. ... Vielmehr geht es im Rahmen einer dazu notwendigen interkommunalen Zusammenarbeit um die Ausrichtung der gewerblich-industriellen Standortvorsorge auf einen für die städtischen Entwicklungsbelange größeren Raum. Neben der Ausschöpfung bereits baurechtlich gesicherter Gewerbeflächen und sinnvollen Arrondierungen solcher Areale ist verstärkt die Nutzung von Brachflächen als Aufgabe kommunaler Entwicklung im Raum Eisenach zu verstehen.*

Die Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes, eines Elektrofachmarktes und von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im Stadtgebiet von Eisenach als „Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“ widerspricht den oben genannten Zielen nicht.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans beinhaltet für den überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches keine Darstellungen. Am Südrand sind nachrichtlich die überörtliche Gashochdruckleitung sowie der Verlauf einer Hochspannungsleitung (110 kV und mehr) dargestellt.

Die Ortsumgehung von Stregda, die L 1016 ist als regional bedeutsame Verbindung eingestuft. Die angrenzende, als Stadtautobahn/ Bundesstraße abgestufte ehemalige BAB A 4 weist den Status einer überregional bedeutsamen Straße auf.

**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Südwestthüringen (Entwurf 2009)**



### **3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach (Entwurf 2010)**

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Eisenach liegt z.Z. nicht vor. Es besteht ein Entwurf von 2010. Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach. Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 zur Rechtswirksamkeit gebracht werden (siehe Kapitel 3.4). Das Verfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach wird fortgeführt und u. a. hinsichtlich der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eisenach präzisiert werden. Der neu zu erstellende Entwurf des Flächennutzungsplans wird den aktuellen Stand des Bebauungsplans übernehmen, da die aktuellen Bebauungsplaninhalte der Beschlusslage des Stadtparlaments und damit dem erklärten gemeindlichen Planungswillen entspricht.

### **3.4 Vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB**

Die gemäß § 8 Abs. 4 notwendigen Voraussetzungen zur Erstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind im vorliegenden Fall erfüllt.

In Bezug auf die Erfordernis dringender Gründe muss das Planungsverfahren in der Gesamtheit seit dem Aufstellungsbeschluss am 07.11.2001 gesehen werden. Zu dem Zeitpunkt bestand ein städtebaulicher Missstand durch die ehemalige Deponienutzung und die Gewerbebrachen in der Ortsrandlage. Zudem bestand die Dringlichkeit und Notwendigkeit, die zu dem Zeitpunkt unsanierte Deponie zu untersuchen und einer Nachnutzung im Sinne eines Flächenrecyclings zuzuführen. Hier wird insbesondere auf die städtebauliche Analyse für den Zeitpunkt 2001 in Kapitel 4 der Begründung verwiesen, aber auch auf die städtebauliche Analyse 2011.

Weiterhin wird gemäß des Gutachtens der GMA 2006 mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes, das im Rahmen des Gutachtens ermittelte Defizit im Bereich der braunen Waren geschlossen.

Der Bebauungsplan darf als zweite Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 4 BauGB nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen. Diese Voraussetzung wird durch den Aufstellungsbeschluss 07.11.2001 sowie die nachfolgenden Offenlagebeschlüsse erfüllt, die den städtischen Willen über einen Zeitraum von über 10 Jahren wiedergibt. Mit den gefassten Beschlüssen des Stadtrates zur Offenlage des 3. Entwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie über das Ergebnis der Abwägung wurde der bauleitplanerische Wille (Planungshoheit der Gemeinde) festgeschrieben.

## **4 Städtebauliche Analyse 2001**

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2001 waren im gesamten Geltungsbereich relativ wenig bauliche Anlagen vorhanden. Sie beschränkten sich auf die leer stehenden, eingeschossigen, barackenartigen Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels „Lagerland“ im nördlichen Bereich, einem leer stehenden Werkstattgebäude an der jetzigen L1016, einer Gartenlaube an der Straße „Am Alten See“ sowie die Garagenanlage im südlichen Bereich. Auf einem Großteil der Flächen war eine Mischung aus ruinöser Bausubstanz, Schutt- und Abfallbereichen zu finden.

Das Planungsgebiet stellte zum Zeitpunkt aufgrund seiner Nähe zu der Kernstadt Eisenach eine potentielle Entwicklungsfläche für Gewerbegebiete sowie für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dar.

Das Planungsgebiet sollte in seiner Nutzung als Abrundung der Ortslage Stregda dienen und gleichzeitig Kettenglied zwischen der Wohnbebauung südlich der Bundesautobahn BAB A 4 und der anschließenden Wohnbebauung nördlich des Plangebietes sein.

Durch Ausschalten der vorhandenen Störfaktoren, wie:

- Altlasten (unsanierte Deponie)
- städtebauliche Missstände
- geringer Ausnutzungsgrad der Fläche

und die Ansiedlung gebietsbedienender Strukturen sollte eine qualitätsvolle Umfeldverbesserung für die angrenzenden Gebiete erzielt werden.

## 5 Städtebauliche Analyse 2011

Aus der städtebaulichen Analyse ergeben sich folgende Ziele zur Entwicklung des Plangebietes

- Gefahrenabwehr gemäß § 4 BBodSchG durch Sicherungsmaßnahmen zur langfristigen Verhinderung einer Ausbreitung von Schadstoffen im Bereich der bestehenden Deponie und Flächenrecycling (bereits erfolgt)
- Sparsamer und schonender Umgang mit Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1a BauGB (bereits erfolgt)
- Erschließungskonzeption (bereits teilweise gemäß Erschließungsvertrag erfolgt)  
Eine Neugestaltung des Plangebietes erfordert eine Überarbeitung der Verkehrsanbindungsmöglichkeiten. Der vorhandene Kurvenradius der Straße „Am Stadtweg“ soll entsprechend erweitert werden (bereits erfolgt).
- Verbesserung der Attraktivität und des Imagewertes des Gebietes durch ein qualitativvolles städtebauliches Konzept und Nutzung der vorhandenen Verkehrsanbindung für die Stärkung der zentralörtlichen Aufgabenerfüllung
- städtebaulich verträgliche Einfügung der neuen Baumaßnahmen (Kubatur, Geschossigkeit, Raumbildung, Dachform usw.)
- sinnvolle Abrundung des Ortsrandes
- Integration der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen in das baulich-räumliche Konzept
- standortnaher Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundkonzept der Planung ist der Aufbau von zwei Sondergebieten sowie eines Gewerbegebietes entlang der Stadtautobahn (ehemalige Bundesautobahn BAB A 4) und der geplanten Anschlussstelle „Eisenach Mitte“ mit folgenden Zielen:

- Entwicklung von einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Bau und Heimwerker (SO 1) (bereits erfolgt)
- Entwicklung von einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel Sortiment Elektrofach- und Lebensmittelmarkt (SO 2)

In der Stadtratssitzung vom 24.06.2011 wurde beschlossen einen neuen Entwurf (3. Entwurf) zu erarbeiten, der neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (zwischen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) auch einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> vorsieht. Mit dem Beschluss sollte die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes im Bereich des bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes und Lebensmittelmarktes mit den Mitteln der Bauleitplanung gesteuert werden. Gemäß einer Untersuchung von 2006 (GMA) geht damit sowohl eine Stärkung der Versorgungszentralität als auch eine Neukundenwerbung für Eisenach einher. Zusätzlich wird mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes ein im Rahmen des Gutachtens ermitteltes Defizit im Bereich der Braunen Ware, d.h. z.B. Radios, TV, Unterhaltungselektronik geschlossen.

Mit einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Stregda soll die Lücke eines Nahversorgungsmarktes in Stregda geschlossen werden (bereits erfolgt).

- Entwicklung von Gewerbegebieten zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE)

Das Gesamtgebiet wird in drei Baufelder untergliedert, die in Ergänzung der Ortslage Stregda eine qualitätsvolle Nutzungsmischung herstellen sollen und gleichzeitig eine Neuordnung der durch die Schaffung der neuen Verkehrsanlagen (Anschlussstelle Eisenach Mitte, L 1016 OU Stregda) entstandenen Splitterflächen darstellen.

In dem Sondergebiet SO 1 ist bereits ein Bau- und Heimwerkermarkt seit 2004 angesiedelt. Daran angrenzend wird ein Sondergebiet SO 2 festgesetzt, in dem die Errichtung eines Elektrofachmarktes zwischen dem Bau- und Heimwerkermarkt und dem ebenfalls bereits errichteten Lebensmittelmarkt zulässig sein soll. Im angrenzenden Gewerbegebiet sollen mittelständische Gewerbebetriebe mit kleinerem Flächenbedarf angesiedelt werden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen. Weitere Ausgleichsflächen stehen sowohl zwischen der Stadtautobahn (ehemalige BAB A 4) und der Haupteerschließungsstraße „Am Stadtweg“ als auch entlang der Anbindung zur Stadtautobahn und der neuen L1016 zur Verfügung.

Die zu planende Bebauung orientiert sich hauptsächlich an der Haupteerschließungsstraße „Am Stadtweg“. Dabei stellt die Höhenentwicklung der Gebäude einen Schallpuffer zwischen der ehemaligen Bundesautobahn BAB A 4 bzw. jetzt Stadtautobahn und der vorhandenen Wohnbebauung in Stregda dar.

Untersuchungen der Altlastenverdachtsflächen auf den Grundstücken ergaben, dass keine unmittelbaren Gefährdungen von Schutzgütern nach Versiegelung der Flächen zu erwarten sind. Zusätzliche Sanierungsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

## **5.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einzugsbereich der Stadt Eisenach. Das Planungsgebiet besitzt eine gute Verkehrsanbindung, durch die angrenzende ehemalige BAB A 4, die als Stadtautobahn einen Anschluss an die verlegte BAB A 4 hat. Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt über die neue L 1016, die „Kanalstraße“ (K 3) und die „Mühlhäuser Chaussee“.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Am Stadtweg“. Sie verläuft innerhalb des Planungsgebietes auf einem Teilstück des Flurstücks 1059 „Mühlhäuser Chaussee“ und einem Teilstück des Flurstücks 471 „Kuhgehänge“.

Die Schaffung zusätzlicher Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes ist im Sinne der Pflicht zur Vermeidung und Verminderung von Neuversiegelungen gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes so gering wie möglich zu halten, des Weiteren kann somit ein angemessenerer Anteil an vermarktbaaren Bauflächen erzielt werden.

## **5.2 Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich war zum Planungsbeginn (2001) noch nicht vollständig ingenieurtechnisch erschlossen. Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung mussten neu geplant werden und wurden mit der Errichtung des Bau- und Heimwerkermarktes, des Einzelhandels und der Nutzungen im angrenzenden Sondergebiet Freizeit realisiert. Bislang noch nicht erschlossen ist die Fläche des Gewerbegebietes (GE).

## **5.3 Immissionsschutz**

Die nächstgelegenen Nutzungen, die in Bezug auf den Schall zu berücksichtigen sind, bestehen an der „Mühlhäuser Chaussee“, Ecke „Kanalstraße“ – „Am alten See“. Die Anlieferung für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie für den Elektrofachmarkt und den Lebensmittelmarkt erfolgt am Süd- bzw. Südwestrand, d.h. auf den von der Ortslage abgewandten Gebäudeseiten. Damit besteht durch die Gebäudestellungen eine abschirmende Wirkung, die sich auch auf das Rangieren und Be- und Entladen beziehen. Im 3. Entwurf wurde im nördlichen Plangebiet zusätzlich ein Baufeld festgelegt, in dem die Errichtung weiterer Gebäude zulässig ist, was zur weiteren Lärmminimierung des Kundenverkehrs beitragen kann.

## **5.4 Land- und Forstwirtschaft**

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Waldflächen, eine forstwirtschaftliche Nutzung findet damit nicht statt.

Landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünlandnutzung (Pferdebeweidung) findet momentan noch auf den Grünflächen zwischen Stadtweg und L 1016 statt.

## **5.5 Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch Versiegelung, Bebauung und Veränderung des natürlichen Bodengefüges durch Abgrabungen, Verfüllungen und Aufschüttungen, aber auch durch landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überprägt. Insgesamt wurde der Bereich als naturfern eingestuft .

Die Bereiche nördlich und südlich des Stadtweges stellten sich als Aufschüttungsflächen dar, die dem Biotoptyp Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten zugeordnet wurden. Die Vegetation dieser Flächen war durch hohen Stickstoff- und Nährstoffreichtum gekennzeichnet, der sich auf organischen Ablagerungen in diesem Bereich zurückführen lässt. Auf den Flächen befanden sich kleine Gebüschgruppen und Einzelbäume

Im Geltungsbereich kommen bis auf ein Landröhricht, das nach § 30 BNatSchG bzw. in Verbindung mit § 18 Thüringer Naturschutzgesetz den Status eines gesetzlich geschütztes Biotops hat, keine weiteren Schutzgebiete (LSG, NSG, ND, GLB) vor.

Es befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im Umfeld FFH- oder Vogelschutzgebiete.

## **5.6 Denkmalschutz und bodenkundliche Funde**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

## **5.7 Altlasten**

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich Altablagerungsverdachtsflächen, die in das Thüringer Altlastenkataster aufgenommen wurden. Neben einer Nutzung als Mülldeponie „Stadtweg“ in einer ehemaligen Tongrube besteht aus historischer Recherche auch der Verdacht der Ablagerungen von Industrieabfällen. Der auf dem Flurstück 457/5 (jetzt 457/11) gefundene Bauschutt wurde als unbedenklich eingestuft. Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4) befand sich eine Lagerfläche für Leeremballagen einer Eisenacher Lackfabrik. Hier konnte im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden, dass Reste von Lacklösemitteln und Lackkomponenten in den Untergrund gelangt sind.

Um Ausmaß und Höhe der Belastungen festzustellen, wurden die Flächen in der Flur 4, Flurstück 455/1 (jetzt 457/11), 456/1 (jetzt 457/11), 457/2 (jetzt 457/11), 458/2 (jetzt 457/11), 459/2 (jetzt 459/4, 459/5), 459/3 (jetzt 457/11) und 460/1 (jetzt 457/11) einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen (2002). Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass zwar Schadstoffgehalte im Boden vorhanden sind, die Prüfwerte im Sinne des BBodSchG jedoch bei keinem Parameter überschritten werden. Die Schadstoffkonzentrationen liegen somit in Bereichen, welche nicht auf eine unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter schließen lassen. Auf Grund der standörtlichen Situation (Lehmgrube) und der relativ geringen Schadstoffgehalte in den Altablagerungen sind insbesondere für das Grundwasser sowie umliegende Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH sagt aus, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes als Bau- und Heimwerkermarkt mit großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwässer ins Grundwasser wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.

## 6 Textliche Festsetzungen

### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Geltungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt.

## 6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Festsetzung:

#### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet GE

sind zulässig:

- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO

unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Lagerplätze
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Einzelhandelsbetriebe

ausnahmsweise zulässig sind, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

auch in Ausnahmen nicht zulässig sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten

#### Begründung:

*Laut § 8 Abs. 1 der BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*

*Mit der Ausweisung der Gewerbeflächen wird eine optimale Nutzung der durch die Herstellung der Autobahnanbindung und die Ortsumgehung Stregda entstandenen Splitterflächen erreicht.*

*Der Ausschluss von Lagerfläche und Photovoltaik-Freiflächenanlagen erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Gewährleistung eines ansprechenden Ortsbildes aus östlicher Blickrichtung. In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihr Umfeld und sind mit erheblichem Zufahrtverkehr verbunden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt mit dem Ziel, die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe, d.h. Handwerksbetriebe und Dienstleistungen zu ermöglichen, denen dort eine entsprechende große, zusammenhängende Fläche angeboten werden kann.*

*Der Ausschluss von Einzelhandel, der mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> in Gewerbegebieten zulässig ist, erfolgt mit dem Ziel, eine Entwicklung einer raumbedeutsamen, zentrenrelevanten oder überörtlich bedeutsamen Einzelhandelsagglomeration über den beabsichtigten Branchenmix hinaus (Elektrofachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Lebensmittelmarkt) zu unterbinden, um auch Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern. Eine Zusammenballung mehrerer kleinerer Einzelhandelsbetriebe, die in Konkurrenz zur Innenstadt treten wird damit unterbunden. Über die derzeit innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 zulässigen Fachmärkte (Bau- und Heimwerkermarkt, Elektrofachmarkt) und den Lebensmittelmarkt mit der Funktion eines Nahversorgungsmarktes für Stregda sollen keine weiteren Verkaufsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesen werden. Mit dem Ausschluss erfolgt eine Steuerung der Verkaufsflächen innerhalb des Stadtgebietes mit dem Ziel, die Stärkung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Versorgungszentrums zu sichern, dezentrale Einzelhandelsflächen zu beschränken und eine weitere Zunahme der Verkaufsflächen innerhalb des Stadtgebietes zu unterbinden.*

### **Festsetzung:**

#### **Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

Die mit Sondergebiet gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Das Sondergebiet 1 (SO 1) wird als Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzt.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird auf 10.700 m<sup>2</sup> begrenzt, wovon 700 m<sup>2</sup> nur als Baustofflagerfläche zulässig sind. Insgesamt werden überdachte Freiflächen zu 50 % und nicht überdachte Freiflächen zu 25% angerechnet. Der Anteil der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente wird auf max. 700 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zulässig sind: Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Unzulässig sind: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

Das Sondergebiet 2 (SO 2) wird als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 4.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Die zulässigen Branchen beschränken sich auf Elektrofachmarkt (max. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Nahversorgung (max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

### **Begründung:**

*Die geplante Nutzung als Bau- und Heimwerkermarkt, Lebensmittelmarkt und Elektrofachmarkt unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 – 10 der BauNOV, so dass für die zwei Sondergebiete (SO) die Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Lebensmittelmarkt/ Elektrofachmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt wird.*

*Im Gegensatz zu anderen Baugebietsarten bestimmt die BauNVO bei Sonstigen Sondergebieten keine allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vielmehr sind die zulässigen Nutzungen auf den Einzelfall bezogen konkret festzusetzen. Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan ist für das Sondergebiet (SO1) speziell nur die Nutzung großflächiger Einzelhandel: „Bau- und Heimwerkermarkt“ zulässig. Dabei sind*

*im Sondergebiet SO1 alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Stellplätze und technische Infrastruktur zulässig.*

*Mit einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Stregda soll die Lücke eines Nahversorgungsmarktes in Stregda geschlossen werden.*

*Eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach ist Inhalt einer Studie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2006.*

*Ziel der Studie ist es, die möglicherweise auftretenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlung zu prüfen. Bestandteil der Verträglichkeitsuntersuchung ist neben der Analyse des Standortes Mühlhäuser Chaussee, die Bewertung von zwei weiteren Alternativstandorten im Stadtgebiet.*

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

*Innerhalb des Bebauungsplanes bietet sich aufgrund der Großflächigkeit (3.000 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche aus städtebaulicher Sicht nur die direkte Nähe zum Bau- und Heimwerkermarkt und dem Lebensmittelmarkt an. Mit einer dortigen Anordnung wird der durch Ablagerungen vorbelastete Bereich beansprucht und mit einer Versiegelung durch eine Bebauung der Schutz vor Auswaschungen von Schadstoffen erhöht und den Anforderungen des Ressourcenschutzes gemäß § 1a BauGB entsprochen.*

*Die Größe der Verkaufsfläche sowie der innenstadtrelevanten Randsortimente waren wesentlicher Bestandteil der landesplanerischen Beurteilung (2001). Im Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Abwägungsbeschluss die zulässige Verkaufsfläche mit 10.700 m<sup>2</sup> festgelegt. Ziel ist es, im Sonstigen Sondergebiet (SO2) eine Obergrenze für die zulässige Verkaufsfläche und die innenstadtrelevanten Sortimente zu setzen und damit zum einen die Versorgungsfunktion der Innenstadt zu schützen und zum anderen die zentralörtlichen Aufgaben für Umland und Einzugsgebiet als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums zu erfüllen.*

## **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **Festsetzung:**

In den Baugebieten (1-3) erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als höchster Gebäudepunkt (Oberkante Gebäude) bezogen auf 250,00 m über NN wie folgt festgesetzt:

	SO 1	SO2	GE
Höhe der baulichen Anlagen	12,0 m	10,0 m	10,0 m

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für Betriebsvorrichtungen und technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Diese dürfen die angegebenen Höhen ausnahmsweise überschreiten. Photovoltaikanlagen sind auf und an Gebäuden zulässig und dürfen die Oberkante der baulichen Anlagen um 2,5 m überschreiten.

### **Begründung:**

*Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung von GRZ und der Angabe der maximalen baulichen Höhe geregelt worden.*

*Im Sonstigen Sondergebiet SO1 werden max. 12,0 m Gebäudehöhe bezogen auf 250,00 m über NN und eine GRZ von 0,8 zugelassen. Im Sondergebiet SO1 sind alle der Hauptnutzung unmittelbar zugeordneten bzw. dienenden Nutzungen, Gebäude und Anlagen, Stellplätze und technische Infrastruktur zulässig, so dass mit einer GRZ von 0,8 auch die Nutzung von Lagerflächen von Baustoffen nördlich der Fläche für die offene Regenwasserrückhaltung möglich ist.*

*Somit beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen inkl. Photovoltaikanlagen 264,50 m über NN. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 10 m zugelassen und eine GRZ von 0,8.*

*In dem Gewerbegebiete werden max. 10,0 m bauliche Höhe bezogen auf 250,00 m über NN und eine GRZ von 0,8 zugelassen. Somit beträgt die maximale Höhe der baulichen Anlagen inkl. Photovoltaikanlagen 262,50 m über NN. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß soll das Einfügen der Baumasse in den Landschafts- bzw. Stadtraum ermöglichen.*

*Für Sonderbauten und –bauteile können Überschreitungen der festgesetzten Höhen zugelassen werden, sofern es sich um betriebsnotwendige Anlagen mit besonderer Zweckbestimmung handelt (z.B. Ablufteinrichtungen). Hierdurch wird die nötige Flexibilität für die Gewerbetreibenden gewährleistet.*

### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

Es gilt für das Sondergebiet 1 und das Sondergebiet 2 die abweichende Bauweise (a) nach § 22 (4) BauNVO und die offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO für das GE-Gebiet. In den Sondergebieten 1 und 2 mit abweichender Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung im Sinne einer offenen Bauweise errichtet werden. Innerhalb des im Plan dargestellten nördlichen Baufeldes B des Sondergebietes 1 sind offene Stellplätze nicht zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Südlich der Erschließungsstraße "Am Stadtweg" (Flurstück 475/2 tlw., 474/2 tlw., 472/3 tlw., 472/8 tlw. 472/10 tlw.) ist eine Fläche zur Herstellung von Stell- und Lagerflächen ausgewiesen. Bauliche Anlagen wie z.B. Garagen und sonstige Nebengebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

#### **Begründung**

*Für das Sondergebiet 1 und, das Sondergebiet 2 wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt um der zu erwartenden Größenordnung bestimmter baulicher Anlagen (z.B. Bau- und Heimwerkermarkt) Rechnung zu tragen. Für das Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise zulässig.*

*Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen im Gebiet sichergestellt, die auch entsprechende Anpflanzungstreifen beinhalten.*

*Auf den Flächen südlich der Zufahrtsstraße "Am Stadtweg" werden Stell- und Lagerflächen ausgewiesen. Ein Großteil der Flächen wird bereits als solche genutzt. Mit der Ausweisung der Stell- und Lagerflächen soll auch weiterhin die Nutzung der Flächen als Containerstellplatz oder zur Zwischenlagerung und als Stellplatzanlage gesichert werden.*

## 6.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinnen des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen sind innerhalb der Baugebiete zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

### **Begründung**

*Die Beschränkung auf Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO die dem Nutzungszweck selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen soll den Gebietscharakter erhalten. Als Ausnahmen sind Nebenanlagen zugelassen, die der Versorgung der Baugebiete dienen, da sich aus Leitungsverläufen und anderen Zwangspunkten andere Trassierungs- und Anordnungsmöglichkeiten ausschließen, gleichzeitig jedoch die Ver- bzw. Entsorgung gesichert sein muss.*

## 6.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **Festsetzung:**

Für den Anschluss des Gewerbegebietes GE an die Kreisverkehrsfläche wird eine Ein- und Ausfahrt zugelassen, deren Breite sich nach der entsprechenden Nutzung richtet.

Im Kreuzungsbereich Mühlhäuser Chaussee, Kanalstraße, Am Alten See und Am Stadtweg wird zum Sondergebiet 1 eine Zone ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **Begründung:**

*Die sich aus der Erschließungskonzeption ergebenden Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.*

*Die Hupterschließung für die Sonder- und Gewerbegebietsflächen erfolgt von der L1016 über die Kanalstraße (K3) und den Knotenpunkt Kanalstraße / Am Alten See. Hier wird für die Sondergebietsfläche ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden zum einen unnötige Verkehrsbelastungen des Kreuzungsbereiches vermieden und die zusätzlichen Lärmbelästigungen durch An- und Abfahrtsverkehr für das benachbarte Wohnen weitestgehend ausgeschlossen.*

*Für die innere Erschließung des Gebietes werden ausschließlich vorhandene Straßen und Wege genutzt. Die vorhandene Straße „Am Stadtweg“ wird als Hupterschließungsstraße für die Sonder- und Gewerbegebietsflächen ausgebaut. Es ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit einem 1,5 m breiten Fußweg vorgesehen. Zur Gewährleistung des Verkehrsflusses im Zu- und Abfahrtsbereich des Sondergebietes 1 und 2 wird eine Kreisverkehrsfläche angeordnet.*

*Zur Erschließung der Gewerbeflächen entlang der neuen L1016 erfolgt der Ausbau der Straße „Am Alten See“ bis zum Flurstück 438/1.*

*Der vorhandene Fuß- und Radweg zur Autobahnanterführung wird als solcher festgesetzt. Die vorhandene fussläufige Wegeverbindung westlich des Sondergebietes wird ebenfalls als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um vorhandene Wegebeziehungen von Stregda nach Eisenach Nord zu erhalten.*

## 6.2.2 Flächen für die offene Regenwasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

### **Festsetzung:**

Auf dem Flurstück 457/8 am Südwestrand des Sondergebietes 1 sowie auf dem Flurstück 459/4 im Sondergebiet 2 sind Flächen zur Sammlung von Regenwasser so auszumulden, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt sind.

Für das GE-Gebiet ist ebenfalls eine Fläche zur Sammlung von Regenwasser so auszumulden, dass ein Dauerwasserstau sowie ein Überlauf in die Kanalisation sichergestellt ist. Diese ist innerhalb der Maßnahmenflächen A anzuordnen.

### **Begründung**

*Das Oberflächenwasser darf nicht ungebremst in die Vorflut eingeleitet werden. Bis zur Schaffung einer zentralen Regenwasserrückhaltung ist eine dezentrale Rückhaltung zu schaffen. Für die Sondergebietsflächen (SO1, SO2) ist jeweils eine Fläche zur Anlage einer offenen Regenwasserrückhaltung im Bebauungsplan festgesetzt. Auf der Gewerbegebietsfläche ist das anfallende Regen- bzw. Oberflächenwasser ebenfalls in auf den Grundstücken gelegenen Regenwasserrückhaltanlagen mit Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.*

*Die Versickerung des Niederschlagswassers ist innerhalb der Sondergebietsflächen SO1 und SO2 aufgrund der Altlasten nicht möglich. Eine vollständige Versiegelung der Flächen über der Altlastenfläche schützt den Boden und das Grundwasser vor Ausschwemmung von Schadstoffen.*

*Durch die Anlage einer offenen Regenwasserrückhaltanlage wird ein Beitrag zum behutsamen Umgang mit der Ressource Wasser geleistet. Es wird angestrebt, dass das auf Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in die Regenwasserrückhaltanlagen geleitet wird. Überschüssige Wassermengen sollten durch einen Überlauf in die Kanalisation abgeführt werden. Die Nutzung von Niederschlagswasser soll dazu beitragen:*

- *bei Starkregenereignissen einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten,*
- *Hochwassergefahren zu minimieren,*
- *Überlastung der Klärwerke zu verhindern,*
- *den Trinkwasserverbrauch zu verringern (Grünflächenbewässerung, sonstiges Brauchwasser) und Grundwasserabsenkungen zu vermeiden,*
- *die Trink- und Abwasserkosten zu verringern.*

## 6.2.3 Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### **Festsetzung:**

Alle im Zuge der Erschließung notwendigen neuen Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum anzuordnen.

Im zeichnerischen Teil sind vorhandene Hauptgas- und Hauptwasserversorgungsleitungen dargestellt. Für diese Leitungen wird ein Trassenkorridor von 4,00 m Breite beiderseits der Rohrachse als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese Trassenkorridore sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzungen mit Großgrün freizuhalten.

Über das Gewerbegebiet führt eine Wasserversorgungsleitungen DN 200 und eine Anschlussleitung PE DA 32. Um eine Bebaubarkeit des Baugebietes zu sichern, müssen ggf. diese Leitungen verlegt werden.

### **Begründung**

*Die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes ist über den Anschluss bzw. möglichen Anschluss an bestehende Netze gesichert. Modalitäten und Vereinbarungen zur Ver- und Entsorgung werden im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Eisenach und dem Eigentümer der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietsflächen geregelt. Evtl. erforderliche Leitungsumverlegungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.*

*Zukünftige Leitungstrassen verlaufen innerhalb der öffentlichen Flächen.*

*Für die vorhandenen Gasversorgungsleitungen am Ostrand des Planungsgebietes und entlang der ehemaligen Autobahn sowie für die vorhandene Wasserversorgungsleitung entlang der ehemaligen Autobahn werden Trassenkorridore von 4,00 m Breite beiderseits der Rohrachsen als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Diese Trassenkorridore sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Großgrün freizuhalten.*

### **6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)**

Zur Einfügung der geplanten Gebäude und Freianlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie unter Berücksichtigung des Bestandes wurden die nachfolgend aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Zur Sicherung der Funktion des Bodens als Filterkörper wird die zulässige Befestigung der Grundstücksfreiflächen eingeschränkt. Vollständige Bodenversiegelungen sind daher nur eingeschränkt zulässig. Zum Schutz des Grundwasser und des Bodens sind im Bereich der Sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 sowie im Gewerbegebiet Vollversiegelungen aufgrund der Altlast (Deponie) angestrebt.

#### **6.3.1 Baukörpergliederung**

##### **Festsetzung:**

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

#### **6.3.2 Dächer**

##### **Festsetzung:**

Unzulässig sind Dächer mit Dachneigungen von mehr als 30 °.

#### **6.3.3 Werbeanlagen**

##### **Festsetzung:**

Die Höhe der Werbeanlagen darf die Oberkante der Gebäude um maximal 5,0 m überschreiten.

Für freistehende Anlagen gelten folgende Festsetzungen:

Im Sondergebiet SO1 ist eine freistehende Werbeanlage bis 22,00 m Höhe bezogen auf 250 m über NN zulässig.

Werbeanlagen mit Wechsellicht oder laufendem/ bewegtem und / oder pulsierendem Licht sowie elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig.

### **Begründung**

*Innerhalb der Freifläche des Bau- und Heimwerkermarktes befindet sich ein Pylon mit einer Höhe von ca. 22 m an dem nach drei Seiten Werbeelemente mit dem Schriftzug des Bau- und Heimwerkermarktes angebracht sind. Auf dem Gebäude befinden sich zusätzlich weitere Werbeanlagen. Werbung und somit auch die Werbeanlagen unmittelbar an oder bei der Verkaufsstätte bilden ebenfalls einen nicht unwesentlichen Aspekt in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und somit auch auf die Dauerhaftigkeit dieser Märkte. Sie sind sozusagen nahezu Standard. Der Werbepylon ist außerdem an vielen Standorten ein immer wiederkehrendes Markenzeichen des Bau- und Heimwerkermarktes. Ziel ist es, den Standort für den Bau- und Gartenmarkt dauerhaft zu sichern und somit auch die damit verbundenen Arbeitsplätze. Deshalb ist es erforderlich, auch die Belange bezüglich der Dauerhaftigkeit eines solchen Vorhabens zu berücksichtigen. Aus vorgenannten Gründen ist ein Verzicht auf die Werbeanlagen nicht möglich.*

*Zur Einschränkung der Höhenentwicklung der Werbeanlagen werden jedoch im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Mit den Einschränkungen der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird unnötigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt.*

#### **6.3.4 Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 83 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)**

##### **Festsetzung:**

In den Baugebieten sind entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

Entlang der übrigen Grenzen sind Zäune nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Zäune sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen der Pflanzenliste zu begrünen.

#### **6.4 Grünplanerische Festsetzungen**

##### **6.4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **Festsetzung:**

##### **Flächige Gehölzpflanzungen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche nicht als Verkehrs-, Stell- oder Lagerflächen genutzt werden, sind dauerhaft zu begrünen.

Auf den in der Planzeichnung an der West- und Nordseite des SO 1 Gebietes gekennzeichneten Flächen sind höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzungen (Pflanzenliste C) durchzuführen, wobei die starkwüchsigen Gehölze mittig in der Pflanzfläche anzuordnen sind.

Die an der Ostseite der Baugebiete SO 1 und SO 2 und die an der West- und Nordseite des Gewerbegebietes GE gekennzeichneten Flächen sind mit Bodendeckern der Pflanzenliste D zu bepflanzen. An der Südseite der Baugebiete SO1 und SO2 sind nur Sträucher mit einer Endwuchshöhe von bis zu 3 m zulässig.

Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Anlage von Feuerwehrezufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig.

### **Begründung**

*Im Zusammenhang mit der Festsetzung der GRZ und den damit beabsichtigten Zielen zum Schutz des Naturhaushaltes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten sind. Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den vorhandenen Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild.*

### **Festsetzung:**

#### **Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen**

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind parallel auf den privaten Grünflächen großkronige, säulenförmige Bäume der Pflanzenliste A zu pflanzen. Entlang des Südrandes der Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Bäume 2. Ordnung mit kugelförmiger Krone und geringer Wuchshöhe aufgrund der 110 kV Freileitung zulässig, Nicht die Lage der im Plan dargestellten Bäume ist bindend, sondern die Anzahl der dargestellten Bäume.

Durch Schnittmaßnahmen an den bereits vorhandenen Bäumen ist die Berücksichtigung der Endwuchshöhen (innerhalb des Schutzstreifens 3 m) sicherzustellen, noch jüngere Bäume sind umzupflanzen und durch Sorten mit kugelförmiger Krone und geringer Endwuchshöhe zu ersetzen (Bäume 2. Ordnung).

Die Pflanzung erfolgt unter Anwendung der in Liste A genannten Arten mit Laubbäumen (inkl. Baumpfähle), deren Mindeststammumfang 18/20 cm (gemessen in 100 cm Höhe) betragen muss. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen.

Die Bepflanzung ist im Zuge der Herstellung der privaten Grünflächen auszuführen

### **Begründung**

*Die Festsetzung von Straßenbäumen erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes. Die Festsetzung einer Allee entlang der Erschließungsstraße trägt einer Gliederung des Planungsgebietes Rechnung. Durch die Entwicklung großkroniger Bäume werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima und das Landschaftsbild erheblich minimiert. Des Weiteren bieten die Bäume entlang der Erschließungsstraße Lebensraum für Vögel und Insekten.*

*Die Mindeststammumfänge und der durchschnittliche Straßenbaumabstand gewährleisten eine schnelle Durchgrünung und Prägung des Straßenraumes.*

### **Festsetzung:**

#### **Begrünung der Stellplätze**

Im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO1 und im GE ist je vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs Stellplätze in Blockaufstellung ein Laubbaum (inkl. Baumpfähle) der Pflanzenliste A mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm Höhe) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Notwendige Baumscheiben sind in ausreichender Größe vorzusehen.

### **Begründung**

*Die Mindestbepflanzung der Stellplätze sichert zum einen, dass die Anlagen in die Siedlungsstruktur eingebunden werden und zum anderen dient sie der Durchgrünung des Baugebietes mit allen*

*positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz. Damit die Bäume sich auch langfristig entwickeln können, wird die Mindestgröße der Baumscheibe festgesetzt. Die Entwicklung großkroniger Bäume als landespflegerische Minimierungsmaßnahme wirkt sich zum einem durch die Beschattung der Stellplätze positiv auf das Kleinklima aus und stellt zum anderen eine gestalterische Aufwertung des Areals durch die Gliederung der Baugebiete innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dar. Des Weiteren bieten die Bäume im Bereich der Stellplätze Lebensraum für Vögel und Insekten.*

*Eine Bepflanzung der Stellplätze im Sondergebiet SO2 ist aufgrund der Altlasten im Untergrund nicht möglich, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist eine vollständige Versiegelung zwingend notwendig.*

**Festsetzung:**

**Begrünung Flächen für die offene Regenwasserrückhaltung**

Die Fläche für die offene Regenwasserrückhaltung auf dem Flurstück 457/8 am Südwestrand des Sondergebietes 1 sowie auf dem Flurstück 459/4 im Sondergebiet 2 ist im Randbereich aufgelockert mit standortgerechten Bäumen der Pflanzliste B und standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste C zu bepflanzen. Die restlichen Bereiche sind mit Landschaftsrassen anzusäen.

Für das GE-Gebiet ist die Fläche zur Sammlung von Regenwasser innerhalb der Maßnahmenflächen A durch Pflanzung von Kopfweiden (bewurzelte/ begrünte Weidensetzstangen) zu bepflanzen. Diese sind regelmäßig alle 5 Jahre als Kopfbäume zurückzuschneiden.

**6.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und tragen wesentlich zur Einbindung der Verkehrs- und Bauflächen in den Siedlungsraum bei (Bodenhaushalt, Grundwasserhaushalt, Klimaschutz, wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Pflege und Gestaltung des Landschaftsbildes).

**6.4.2.1 Maßnahmenbeschreibung**

**Festsetzung:**

**Maßnahme A:**

Die in der Planzeichnung abgegrenzte Maßnahmenfläche A umfasst die Entwicklung und der dauerhafte Erhalt einer extensiv genutzten Grünlandfläche. Das Grünland ist zweimal jährlich zu mähen oder extensiv zu beweiden.

**Begründung**

*Innerhalb des Planungsraumes ist mit der Entwicklung und dem Erhalt einer extensiven Grünlandfläche die Durchgängigkeit naturnaher Biotopstrukturen am Ost- und Südrand gewährleistet. Des Weiteren übernimmt diese Fläche eine Trittsteinfunktion für Tiere und Pflanzen innerhalb der siedlungsüberprägten Strukturen. Die Festsetzung einer entsprechenden Pflege ist zur dauerhaften Sicherung der zu entwickelnden Ausgleichsfunktion, d.h. in diesem Fall ein extensives Grünland, erforderlich.*

**Festsetzung:**

**Maßnahme B:**

Innerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche B sind südlich der Stell- und Lagerflächen an der Böschung der Aufschüttung 4 Gebüschgruppen (dichte, höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung, Pflanzliste C) anzulegen, starkwüchsige Gehölze mit einer Wuchshöhe über 3 m sind nicht zulässig.

Der südliche Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten. Innerhalb der Fläche B auf dem Flurstück 752/3 sind 3 Gehölzinseln mit niedrigwüchsigen Weiden in flächenmäßigen Ausdehnungen von insgesamt 290 m<sup>2</sup> anzulegen.

Die ruderalen Staudenfluren sind alle 5 Jahre zu mähen, damit der offene Charakter erhalten bleibt und eine vollständige Verbuschung verhindert wird.

**Begründung**

*Die Gehölzpflanzungen sind an der Südseite der Stell- und Lagerfläche anzuordnen und minimieren die Einsehbarkeit der Stell- und Lagerflächen und ergänzen die heckenartige Gehölzpflanzung der Maßnahme D. Es werden mit dieser Maßnahme die bereits umgesetzten Gehölzpflanzungen entlang des Zubringers zur Stadtautobahn (Umsetzung des LBP zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda) in westliche Richtung fortgesetzt. Innerhalb des Planungsraumes ist damit die Durchgängigkeit naturnaher Biotopstrukturen am Ost- und Südrand gewährleistet.*

*Die Gehölzpflanzungen dienen weiterhin der Frischluftproduktion, tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation (Immissionsschutz) bei und begünstigen somit die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsraum.*

**Festsetzung:**

**Maßnahme C:**

Die in der Planzeichnung abgegrenzte Maßnahmenfläche C auf der ehemaligen Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee ist als flächige Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) anzulegen. Der Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.

**Begründung**

*Es werden mit dieser Maßnahme die bereits umgesetzten Gehölzpflanzungen entlang der des Zubringers zur Stadtautobahn (LBP zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda) fortgesetzt.*

**Festsetzung:**

**Maßnahme D:**

Am Südrand der Stell- und Lagerflächen (Fläche D) ist eine 5 m breite, dichte, höhenmäßig gestaffelte Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) anzulegen, starkwüchsigen Gehölze mit einer Wuchshöhe über 3 m sind nicht zulässig. Der südliche Gehölzrand ist nicht linear, sondern gelappt zu gestalten.

**Begründung**

*Die Gehölzpflanzungen sind an der Südseite der Stell- und Lagerfläche anzuordnen und minimieren die Einsehbarkeit der Fläche. Die Gehölzpflanzungen dienen der Einbindung der Stell- und Lagerplätze ins Orts- und Landschaftsbild und gleichen die mit der Teilversiegelung durch die Anlage der Lager- und Stellplätze verbundenen Eingriffe aus.*

#### **6.4.2.2 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinnen des § 9 Abs. 1a BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen folgendermaßen zugeordnet:

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche A von 5.380 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 440/11, 440/5, 493/4, 827/15, 439/5, 439/11, 827/13, 438/31, 438/32, 438/33, 438/8, 438/7 in der Flur 3 der Gemarkung Stregda wird den Eingriffen durch das Gewerbegebiet GE zugeordnet.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche B, mit einer Flächengröße von 1,31 ha in der Gemarkung Stregda, Flur 4 auf den Flurstücken 475/2, 472/2, 472/3, 472/8, 472/5, 472/10, 472/9, 1059/3, 440/16, 440/19 und 752/3 und 476/2 werden den mit der Nutzung des Gewerbegebietes GE verbundenen Eingriffen zugeordnet.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche C mit einer Flächengröße von 637 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Stregda, Flur 3 auf den Flurstücken 440/19 und 440/16 wird den mit den Erweiterungen der Verkehrsflächen verbundenen Eingriffen zugeordnet.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Maßnahmenfläche D mit einer Flächengröße von 1.300 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Stregda, Flur 4 auf den Flurstücken 475/2, 474/2 und 472/8 wird den mit den Stell- und Lagerflächen verbundenen Eingriffen zugeordnet.

#### **6.4.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

##### **6.4.3.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

###### **Festsetzung:**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind - falls nicht durch die natürliche Dynamik Bäume nachwachsen - Nachpflanzungen gemäß Liste B und C vorzunehmen. Vorhandene Leitungstrassen sind entsprechend der notwendigen Freihalte- und Sicherheitsabstände davon auszunehmen.

###### **Begründung**

*Die im Plangebiet liegenden Gehölzbestände sind wegen ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer für bestehende und neu anzupflanzende Gehölze und die Anrechnung von bestehenden Bäumen auf die Pflanzfestsetzungen sollen auch langfristig eine Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern sichern und den Anreiz geben, den vorhandenen Gehölzbestand zu erhalten.*

##### **6.4.3.2 Erhalt von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

###### **Festsetzung:**

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich im Flurstück 752/3, ein Landröhricht, ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 18 Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) besonders geschützt und ist zu erhalten.

Die in der Planzeichnung innerhalb der Flurstücke 472/9, 1059/2, 440/16, 440/19 gekennzeichneten Gehölzpflanzungen aus der Realisierung der Kompensationsmaßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda sind zu erhalten.

### **Begründung**

Siehe 6.4.3.1

## **6.4.4 Pflanzliste (empfohlene Artenauswahl)**

### **A. Bäume**

#### **Bäume 1. Ordnung**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

#### **Bäume 2. Ordnung**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Hochstamm-Obstbaum (alte region. typ. Sorten, Stammhöhe mind. 1,8 m)	
Kugelförmige Sorten	
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Ümbraculifera'	Kugel-Akazie
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana'	Kugel-Esche
<i>Prunus fruticosa</i> 'Globosa'	Kugel-Steppenkirsche

### **B. Obstbäume**

<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus domestica</i>	Wild-Birne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling

### **C. Sträucher**

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer-Holunder

*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

*Wolliger Schneeball*  
*Gewöhnlicher Schneeball*

#### **D. Bodendecker und niedrigwüchsige Sträucher**

*Hypericum "Hidecote"*  
*Kerria japonica*  
*Potentilla fruticosa "Goldfinger"*  
*Prunus laurocerasus "Otto Luyken"*  
*Ribes alpinum "Schmidt"*  
*Rosa multiflora*  
*Rosa nitida*  
*Rosa pimpinellifolia*  
*Spirea x arguta*  
*Spirea x bumalda "Anthony Waterer"*  
*Spirea japonica "Little Princess"*  
*Stephanandra incisa "Crispa"*

*Johanniskraut*  
*Ranunkelstrauch*  
*Fingerstrauch*  
*Kirschlorbeer*  
*Alpenbeere*  
*Vielblütige Rose*  
*Glanz-Rose*  
*Bibernell-Rose*  
*Braut-Spiere*  
*Rote Sommer-Spiere*  
*Rosa Zwergspiere*  
*Kranz-Spiere*

## **6.5 Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **6.5.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Die bereits aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur ehemaligen Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda (Planfeststellungsverfahren) umgesetzten Maßnahmen wurden nachrichtlich übernommen und entsprechend gekennzeichnet als „Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung“

- Straßenbegleitende Gehölzpflanzung entlang der Böschung an der Westseite der Autobahnanschlussstelle.

Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Entsiegelungsmaßnahmen Bestandteil des landschaftspflegerischen Begleitplans, diese wurde mit der Realisierung des Vorhabens bereits umgesetzt, so dass eine zeichnerische Darstellung entfällt.

- Garagenanlage am Südrand des Geltungsbereiches, die Zufahrt von der Straße "Am Stadtweg", die Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee sowie die Mühlhäuser Chaussee zwischen Einmündung "Am Stadtweg" zu entsiegeln. (Siehe LPB Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte / OU Stregda).

### **6.5.2 Flächenentsiegelung**

Die Entsiegelung der vorhandenen Gebäude und versiegelten Lagerflächen am Nordrand des Baugebietes SO 1 wurde im Zuge der Realisierung der baulichen Anlagen in diesem Baugebiet durchgeführt. Die Flächen wurden entsprechend der Festsetzung zu den privaten Grünflächen begrünt.

Im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur ehemaligen Autobahnanschlussstelle Eisenach Mitte/OU Stregda (siehe oben) waren Entsiegelungsmaßnahmen (A1) im Geltungsbereich durchzuführen. Die Garagenanlage am Südrand des Geltungsbereiches, die Zufahrt von der Straße "Am Stadtweg", die Lagerfläche

zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee sowie die Mühlhäuser Chaussee zwischen Einmündung "Am Stadtweg" wurden entsiegelt.

Auf der ehemaligen Lagerfläche zwischen dem Stadtweg und der Mühlhäuser Chaussee wurde zusätzlich eine flächige Gehölzpflanzung (Pflanzliste C) angelegt.

### **Begründung**

*Durch eine Entsiegelung der vorhandenen Gebäude und ehemals versiegelten Lagerflächen werden die Bodenfunktionen wieder hergestellt, die Grundwasserneubildung und die Neubesiedelung durch Tiere und Pflanzen durch Schaffung von Biotopstruktur ermöglicht.*

#### **6.5.3 Bauverbotszone**

Die gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) zu beachtenden Bauverbotszonen sind in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb der Bauverbotszonen sind bauliche Anlagen nur mit Ausnahmegenehmigung des Straßenbauamtes Südthüringen bzw. des Landesamtes für Bau und Verkehr zulässig.

#### **6.5.4 Freiflächenplan**

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan ist mindestens im Maßstab 1:500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

#### **6.5.5 Archäologische Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### **6.5.6 Schutz von Leitungen**

Bei Bauarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen (ober-/ unterirdisch) zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Notwendige Sicherheitsabstände sind einzuhalten. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

#### **6.5.7 Schutz von Bäumen und sonstigen angrenzenden Vegetationsbeständen**

Vorhandene Gehölzbestände sind vor Beginn von Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zum Schutz vor Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Biotoppotentials vor Beeinträchtigungen jeder Art zu bewahren. Gehölzflächen dürfen während der Bauzeit weder als Lagerfläche für Baumaterialien und –maschinen, noch für sonstige Nutzungen herangezogen werden. Trotz vorhandener Schutzmaßnahmen entstehende Beschädigungen an Stämmen, Wurzeln oder Ästen sind fachgerecht zu behandeln (Rückschnitt, Wundbehandlung etc.). Des Weiteren sind Gefährdungen angrenzender sonstiger wertvoller Vegetations-

flächen durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden. Die DIN 18920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

#### **6.5.8 Schutz des Oberbodens**

Der Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Abgeschobener Oberboden ist – bis zur Wiederverwendung - in Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen. Das Arbeiten mit schweren Baumaschinen ist auf Perioden mit trockener Witterung und geringer Bodenfeuchte zu beschränken. Zur Vermeidung der Bodenverdichtung, insbesondere im Bereich von geplanten Grün- und Freiflächen, ist der Aktionsradius der Baumaschinen zu minimieren, d.h. Verdichtung darf nur auf den für den Baubetrieb erforderlichen Flächen erfolgen.

Des Weiteren ist eine Verunreinigung des Oberbodens mit Fremdstoffen bzw. eine Vermischung mit Unterboden zu vermeiden. Auf diese Weise sollen die natürlichen Funktionen des Bodens erhalten bleiben. Neben dem Schutz des Oberbodens im Verlauf der Bauarbeiten ist der Boden ebenfalls vor betriebs- und anlagebedingten Schad- und Nährstoffeinträgen zu schützen.

#### **6.5.9 Altlasten**

Die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche nördlich, bzw. westlich des Weges „Am Stadtweg“ ist im Thüringer Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche aufgenommen, dabei handelt es sich in der Flur 4 um die Flurstück 455/1 (jetzt 457/11), 456/1 (jetzt 457/11), 457/2 (jetzt 457/11), 458/2 (jetzt 457/11), 459/2 (jetzt 459/4, 459/5), 459/3 (jetzt 457/11) und 460/1 (jetzt 457/11) und 457/10.

Im Süden dieses Bereiches befand sich die Mülldeponie „Stadtweg“, wo in der ehemaligen Tongrube Hausmüll abgelagert wurde. Aufgrund historischer Recherchen ist davon auszugehen, dass es aber auch zu Ablagerungen von Industrieabfällen gekommen ist. In einem Baugrundgutachten für die Flurstücke 455-458 (jetzt 457/11) wurde der gefundene Bau-schutt als unbedenklich eingestuft.

Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) befand sich die Lagerfläche einer Lackfabrik.

Zu dem gesamten Bereich nördlich und westlich der Straße „Am Stadtweg“ besteht ein „Gutachten über eine orientierende Altlastenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung“ des Erdbaulabors Dr. F. Krause von 2002.

Die Durchführung einer wiederholten Untersuchung des Grundwassers unter Einbeziehung der früheren Untersuchungsergebnisse ist vor Einreichen des Bauantrags durchzuführen. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach Anhang 2 Nr. 3 der Bundesbodenschutzverordnung sowie Anhang 1 Nr. 2 der Thüringer Deponieeigenkontrollverordnung. Die Ergebnisse sind spätestens mit dem Bauantrag einzureichen. In Abhängigkeit der Analyseergebnisse können gegebenenfalls weitere Maßnahmen nach Bodenschutzrecht notwendig werden.

#### **6.5.10 Abwasser**

- Anfallendes Abwasser ist gemäß § 58 Abs. 2 Thür. Wassergesetz (ThürWG) dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen.
- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nach § 54 Abs. 1 ThürWG der Unteren Wasserbehörde i. V. m. § 27 der Thüringer Anlagenverordnung

(ThürVAwS) anzuzeigen.

- Nach § 59 ThürWG bedarf das Einleiten oder Einbringen von Abwasser aus Herkunftsbereichen, für die in der Abwasserverordnung Anforderungen an den Ort des Anfalls oder vor dem Vermischen festgelegt sind, in öffentliche Abwasseranlagen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

#### **6.5.11 Baugrundgutachten**

Für den Bereich (Flurstück 457/10, 459/4), in welchem die Bebauung mit einem Elektrofachmarkt stattfinden soll, ist ein Baugrundgutachten zur Abklärung der Standsicherheit des Untergrundes zu erstellen.

Das Baugrundgutachten, welches die Standsicherheit des Bodens für die beabsichtigte Nutzung nachweist, ist ebenfalls spätestens mit dem Bauantrag einzureichen.

##### **Begründung**

*Grund hierfür ist die unklare Zusammensetzung bzw. die Heterogenität der früheren Abfallablagerungen sowie gegebenenfalls vorhandene aktive chemische Abbau- und Zersetzungsprozesse innerhalb des Abfallkörpers. Es soll vermieden werden, dass zukünftig durch Setzungserscheinungen des Abfallkörpers Schäden an der Bausubstanz entstehen. Hierbei ist die Größe bzw. die Bauart des vorgesehenen Fachmarktes zu beachten.*

#### **6.5.12 Erdaufschlüsse**

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Die Ergebnisse bodenkundlicher oder geologischer Untersuchungen wie Schichtverzeichnisse, Erkundungsdaten oder Lagepläne von Bohrfirmen sind dem Geologischen Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich mitzuteilen bzw. zu übergeben.

## 7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß „§ 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB behandelt. Den erforderlichen Verfahrensschritten entsprechend werden die Öffentlichkeit und die Behörden beteiligt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (Teil II). Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die für das geplante Vorhaben zu erbringenden Angaben gemäß Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, d. h. eine allgemein verständliche Zusammenfassung des im Teil II der Begründung befindlichen Umweltberichtes.

### **Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungs- bereich des Vorhabens**

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Eisenach Arena“ an. Die Garagenanlage und die nördlich angrenzenden Fläche sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt. Die Flächen, die sich nordöstlich an den Geltungsbereich auf der Nordseite der Mühlhäuser Straße anschließen, sind als Gemischte Bauflächen dargestellt. Wohnnutzungen bestehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Der Geltungsbereich war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch Versiegelung, Bebauung und Veränderung des natürlichen Bodengefüges durch Abgrabungen, Verfüllungen und Aufschüttungen, aber auch durch landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen überprägt. Insgesamt kann der Bereich als naturfern eingestuft werden.

Die Bereiche nördlich und südlich des Stadtweges stellten sich als Aufschüttungsflächen dar, die dem Biotoptyp Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten zugeordnet wurden. Die Vegetation dieser Flächen war durch hohen Stickstoff- und Nährstoffreichtum gekennzeichnet, der sich auf organischen Ablagerungen in diesem Bereich zurückführen lässt. Auf den Flächen befanden sich kleine Gebüschgruppen und Einzelbäume

Im Geltungsbereich kommen bis auf ein Landröhricht, das nach § 30 BNatSchG bzw. in Verbindung mit § 18 Thüringer Naturschutzgesetz den Status eines gesetzlich geschütztes Biotops hat, keine weiteren Schutzgebiete (LSG, NSG, ND, GLB) vor.

Ebenfalls weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im Umfeld befinden sich FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich Altablagerungsverdachtsflächen, die in das Thüringer Altlastenkataster aufgenommen wurden. Neben einer Nutzung als Mülldeponie „Stadtweg“ in einer ehemaligen Tongrube besteht aus historischer Recherche auch der Verdacht der Ablagerungen von Industrieabfällen. Der auf dem Flurstück 457/5 (jetzt 457/11) gefundene Bauschutt wurde als unbedenklich eingestuft. Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) befand sich eine Lagerfläche für Leeremballagen einer Eisenacher Lackfabrik. Hier konnte im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden, dass Reste von Lacklösemitteln und Lackkomponenten in den Untergrund gelangt sind.

Die Sanierung möglicher Altlastenbereiche bietet die Möglichkeit, gewerbliche Flächenpotentiale zu gewinnen.

Um Ausmaß und Höhe der Belastungen festzustellen, wurden die Flächen in der Flur 4, Flurstück 455/1 (jetzt 457/11), 456/1 (jetzt 457/11), 457/2 (jetzt 457/11), 458/2 (jetzt 457/11), 459/2 (jetzt 459/4, 459/5), 459/3 (jetzt 457/11) und 460/1 (jetzt 457/11) einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen (2002).

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die „Status Quo Prognose“ beschreibt die zu erwartende Entwicklung eines Raumes, angesichts seines gegenwärtigen Zustandes bzw. des zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses und der bestehenden Nutzung unter der Vorgabe, dass keine Nutzungsänderung erfolgt.

Ausgangspunkt für die Betrachtung ist der Zustand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Zu dem Zeitpunkt bestand die unsanierte und ungesicherte Deponie. Hinsichtlich einer Gefährdung des Bodens und des Grundwassers durch die Inhaltsstoffe der Deponie besteht dringender Handlungsbedarf.

Bei einer weiter fortschreitenden Sukzession auf der Deponie hätten sich entsprechende Arten angesiedelt und die Fläche eine gewisse Bedeutung für den Artenschutz entwickelt.

Hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes hätte aufgrund der fehlenden städtebaulichen Ordnung, dieser Missstand weiter fortbestanden.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster & Wollgast GbR kommt zu dem Ergebnis (2002), dass mit der Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für die Tageszeit um mehr als 6 dB(A) sowie aufgrund der Tatsache, dass das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird, schließt der Gutachter aus, dass vom geplanten Bau- und Heimwerkermarkt Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch die Geräusche des Vorhabens in der Nachbarschaft verursacht werden.

Der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster & Wollgast GbR (2002) liegt eine durch den Gutachter vorgenommene Einstufung der nächstgelegenen Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet zugrunde, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch kein genehmigter Flächennutzungsplan bzw. der dortige Bebauungsplan noch nicht den Planungsstand aufwies. Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes weisen diese Flächen als Mischgebiet bzw. stellen es als Gemischte Baufläche dar. Der dafür gelten Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da die bereits strengeren Werte für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten werden, ist eine Einhaltung der Werte für Mischgebiete in jedem Fall gewährleistet.

Im Bereich außerhalb der ehemaligen Deponiefläche wurden überwiegend Biotopstrukturen von mittlerer und geringer Bedeutung überbaut. Es handelte sich hierbei um ca. 7.800 m<sup>2</sup> Grünland (geringer - mittlerer Bedeutung), 880 m<sup>2</sup> einer Kleingartenbrache (mittlerer Bedeutung), sowie Verkehrs- und Gewerbeflächen von sehr geringer Bedeutung.

Im gesamten Geltungsbereich kommt es zu einem Verlust von ca. 60 Bäumen mit einer durchschnittlichen Größe von 5 bis 10 m. Bei dem größten Teil der betroffenen Bäume han-

delt es sich um Nadelgehölze an der Grundstückseinfassung am Nordrand des Planungsgebietes, die bei der zukünftigen Flächenumnutzung verloren gehen werden. Der Verlust erhaltenswerter Bäume während der Bauphase ist unter Beachtung der DIN 18920 auszuschließen.

Durch die anlagenbedingte Flächenneuversiegelung von 10.406 m<sup>2</sup> auf größtenteils anthropogen vorbelasteten bzw. landwirtschaftlich genutzten Böden im Bereich der Gewerbegebietsfläche, werden sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt.

Im Bereich der anthropogen stark vorbelasteten Ruderalflur auf den Flächen der ehemaligen Deponie und den Lagerflächen der ehemaligen Farbenfabrik sind die zulässigen Flächenneuversiegelung von 44.933 m<sup>2</sup> aufgrund der Altlastensituation günstig zu bewerten. Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH (2002) kommt zu dem Fazit, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes als Bau- und Heimwerkermarkt mit großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwässer wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.

Es kommt in diesem Bereich zu keinem Verlust von Böden mit einem naturnahen Bodenaufbau, da es sich in diesem Bereich um Aufschüttungen und versiegelte Flächen handelt.

Die Bepflanzung der HAUPTerschließungsstraße mit großkronigen Bäumen zur inneren grünordnerischen Gliederung des Areals, trägt zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei.

Eingriffsminimierend wirken die Vorbelastungen auf der Standortfläche (Zaunanlagen und Gebäudebestand) und die Tatsache, dass sich südlich des Gebietes die ehemalige BAB A 4 sowie weitere großflächige Verkehrsflächen (Kreuzung L 1016, ehemalige Autobahnauffahrt Eisenach Mitte) befinden, die bereits das Landschaftsbild des Gesamttraumes beeinträchtigen und somit die Eingriffserheblichkeit für das Landschaftsbild relativieren. Mit den Begrünnungsmaßnahmen im Geltungsbereich wird gemäß § 15 BNatSchG das Landschaftsbild bzw. Ortsbild neu gestaltet, d.h. in diesem Fall werden die gewerblichen Brach- und Lagerflächen städtebaulich neu geordnet und das Landschaftsbild aufgewertet.

Durch die erforderlichen Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen kommt es zu temporären visuellen Beeinträchtigungen des Planungsraumes. Da für die Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen nur gering empfindliche, anthropogen bereits vorbelastete Flächen genutzt werden, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **Vermeidung und Verminderung**

Folgende, die Schutzgüter betreffenden umweltfachlichen Zielvorstellungen fanden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Berücksichtigung:

- Im Bereich der Stellplatzanlagen im Sondergebiet SO1 und GE ist je vier Stellplätze in Senkrechtaufstellung bzw. sechs Stellplätze in Blockaufstellung ein Laubbaum (inkl. Baumpfähle) der Pflanzenliste A mit mindestens 15 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm Höhe) zu pflanzen.
- Eingrünung durch Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Streuobst) zur Schaffung vielfältiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Des Weiteren übernimmt dieser Le-

bensraum Trittsteinfunktionen (Rückzugsmöglichkeiten) für Tiere und Pflanzen in einem anthropogen geprägten Siedlungsrandbereich.

- Zum Schutz vor Schadstoffeintrag durch Sickerwässer der Ablagerungen ins Grundwasser sind großflächige Versiegelungen im Bereich des Sondergebietes SO1 und SO2 angestrebt, damit wird die Gesamtsituation der Böden in den belasteten Flächen und angrenzenden Flächen nachhaltig verbessert
- Der Mutterboden / Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ausgehoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.
- Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch-und/oder Beregnungswasser bzw. zur Verzögerung der Ableitung sind Regenrückhalteanlagen auf den Grundstücken zu errichten.
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen im Geltungsbereich
- Entwicklung von Gehölzpflanzungen dienen der Frischluftproduktion, tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation (Immissionsschutz) bei und begünstigen somit die kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsraum.
- Eingrünung der Bauflächen durch Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Streuobst).
- Werbeanlagen mit Wechsellicht oder laufendem / bewegtem und / oder pulsierendem Licht sowie elektronische Laufbänder und Videowände sind nicht zulässig.
- Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.
- Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

### **Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Verfahren aus dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewendet. Es werden nur die Eingriffe im Bereich ohne intensive bauliche Vorprägung bilanziert (siehe Abbildung 1 des Umweltberichtes). Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 1.1 des Umweltberichtes zu entnehmen.

**Tabelle 1: Flächenbilanz Eingriffsregelung**

	Flächen- versiegelung	Kompen- sations- faktor	notwendige Kompen- sationsflächen	geplante Kompensations- flächen
Baugebiet GE	10.400 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	0,6	6.240 m <sup>2</sup> + 773 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> 7.013 m <sup>2</sup>	5.380 m <sup>2</sup> (Maßnahme A) 13.100 m <sup>2</sup> (anteilig Maßnahme B)
Verkehrsflächen	990 m <sup>2</sup>	0,6	594 m <sup>2</sup>	637 m <sup>2</sup>
Lagerflächen <sup>(1)</sup> (bereits genehmigt ge- mäß § 33 BauGB)	4.720 m <sup>2</sup>	0,6	2.832 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup> <sup>(3)</sup> (Maßnahme D, realisiert)
<b>Bilanz</b>	<b>15.890 m<sup>2</sup></b>		<b>10.439 m<sup>2</sup></b>	<b>20.417 m<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup>Inklusive der Inanspruchnahme der Entsiegelungsfläche (773 m<sup>2</sup>), die im Rahmen des LBPs zur Autobahnzufahrt Eisenach Mitte/ neue L1016 umzusetzen ist, diese wird doppelt ausgeglichen

Die vorgesehenen Maßnahmen auf diesen Flächen führen zu einer deutlichen Aufwertung. Die aktuelle Wertigkeit der Flächen, für die Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, ist mit gering einzustufen. Die Umsetzung der Maßnahmen hebt die Bedeutung der Flächen in den oberen Bereich der Kategorie „mittlere Bedeutung“. Hatten die Flächen vor dem Eingriff eine Wertigkeit von 0,6, ist nach Umsetzung der Maßnahmen die Wertigkeit mit 0,9 anzusetzen. Die Biotopwertdifferenz von 0,3 zeigt die Aufwertung der Flächen durch die Maßnahmen. Insgesamt zeigt die oben aufgeführte Flächenbilanz deutlich die Kompensation der ermittelten Auswirkungen. Dem Eingriff auf einer Fläche von 15.890 m<sup>2</sup> in einem als insgesamt vorbelasteten Raum, stehen 20.417 m<sup>2</sup> an Kompensationsflächen gegenüber.

### **Fazit**

**Die Eingriffs/Ausgleichsbilanz zeigt, dass durch die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Maßnahmenplan) die ermittelten Eingriffe kompensiert werden können, so dass nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.**

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Umweltbericht sind die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ entsprechend Nr. 2 d der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB in Bezug auf den Standort bzw. den Geltungsbereich des Bauleitplans sowie die Alternativen innerhalb des Geltungsbereiches zu beschreiben und zu bewerten.

Den Ansiedlungsbestrebungen eines Bau- und Heimwerkermarktes liegt eine Standortsuche auf der Basis der verkehrlichen Erschließung (übergeordnetes Straßennetz) zugrunde. Eine Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Media Marktes in Eisenach war Inhalt einer Studie der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH aus dem Jahr 2006.

Hinsichtlich anderweitiger Planungsmöglichkeiten innerhalb des Bebauungsplanes bietet sich, aufgrund der Großflächigkeit (3.000 m<sup>2</sup>) der Verkaufsfläche, aus städtebaulicher Sicht

<sup>1</sup> Die Lagerflächen umfassen eine Fläche von 6.330 m<sup>2</sup>, wovon 1.632 m<sup>2</sup> straßenbegleitende Gehölzpflanzungen (private Grünfläche) beinhaltet sind. Somit werden Heckenpflanzungen von insgesamt 2.632 m<sup>2</sup> umgesetzt.

nur die direkte Nähe zum Bau- und Heimwerkermarkt und dem Lebensmittel-Discounter an. Mit einer dortigen Anordnung wird der durch Altablagerungen (Deponie) vorbelastete Bereich beansprucht und mit einer Versiegelung durch eine Bebauung der Schutz vor Auswaschungen von Schadstoffen erhöht und damit Gefährdungen der Schutzgüter Boden und Wasser reduziert. Damit wird den Anforderungen des Ressourcenschutzes gemäß § 1a BauGB entsprochen.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf die Umwelt**

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich Altablagerungsverdachtsflächen, die in das Thüringer Altlastenkataster aufgenommen wurden. Neben einer Nutzung als Mülldeponie „Stadtweg“ in einer ehemaligen Tongrube besteht aus historischer Recherche auch der Verdacht der Ablagerungen von Industrieabfällen. Um Ausmaß und Höhe der Belastungen festzustellen, wurden die Flächen in der Flur 4, Flurstück 455/1 (jetzt 457/11), 456/1 (jetzt 457/11), 457/2 (jetzt 457/11), 458/2 (jetzt 457/11), 459/2 (jetzt 459/4, 459/5), 459/3 und 460/1 (jetzt 457/11) einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen (2002).

Der auf dem Flurstück 457/5 (jetzt 457/11) gefundene Bauschutt wurde als unbedenklich eingestuft. Auf dem Flurstück 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) befand sich eine Lagerfläche für Leeremballagen einer Eisenacher Lackfabrik. Hier konnte im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden, dass Reste von Lacklösemitteln und Lackkomponenten in den Untergrund gelangt sind. Um Ausmaß und Höhe der Belastungen festzustellen, wurden die Flächen in der Flur 4, Flurstück 457/5 (jetzt 457/11) und 459/2 (jetzt 459/4, 459/5) einer orientierenden Altlastenuntersuchung unterzogen. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass zwar Schadstoffgehalte im Boden vorhanden sind, die Prüfwerte im Sinne des BBodSchG jedoch bei keinem Parameter überschritten werden. Die Schadstoffkonzentrationen liegen somit in Bereichen, welche nicht auf eine unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter schließen lassen.

Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH (2002) kommt zu folgendem Fazit, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes als Bau- und Heimwerkermarkt mit großflächigen Versiegelungen der Schadstoffeintrag durch Sickerwasser wirkungsvoll verringert und damit die Gesamtsituation nachhaltig verbessert wird.

Zur Überprüfung der Schadstoffauswaschungen der Altablagerung werden regelmäßig chemische Analysen an Pegelmessstellen durchgeführt.

### **Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, bspw. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

## 8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz gibt einen Überblick der Flächenanteile entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der zulässigen Obergrenzen.

Die Bewertung bezüglich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Flächenbilanz ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Bau- und Heimwerkermarkt Stregda“ bezogen.

**Tabelle 2: Flächenbilanz**

Baugebiet	Größe des Baugebietes in m <sup>2</sup>	
Sondergebiet 1 (SO1) inkl. RRB	42.750	
Sondergebiet 2 (SO2) inkl. RRB	12.692	
Gewerbegebiet (GE)	12.281	
<b>Zwischensumme</b>		<b>67.723 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen u. Lagerflächen</b>		
Verkehrsflächen	10.426	
Stell- und Lagerflächen inkl. Grünfläche (1.632 m <sup>2</sup> )	6.330	
<b>Zwischensumme</b>		<b>16.756 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme</b>		
Maßnahme A	5.380	
Maßnahme B	13.100	
Maßnahme C	637	
Maßnahme D	1.300	
<b>Zwischensumme</b>		<b>20.417 m<sup>2</sup></b>
<b>Geschützte Flächen</b>		
Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V. m. § 18 ThürNatG)	1.125	
		<b>1.125 m<sup>2</sup></b>
<b>Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanes</b>		
<b>Gesamt</b>		<b>106.021 m<sup>2</sup></b>

## 9 Abwägung

### 9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.11.2001 bis einschließlich 17.12.2001 durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.11.2001 bis einschließlich 17.12.2001 statt. Die eingegangenen Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden geprüft und der Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ausgearbeitet.

Änderungen und Ergänzungen zum Vorentwurf ergaben sich hauptsächlich in Bezug auf Verkehrslösungen, Schall- und Immissionsschutz sowie Aussagen zu bestehenden Bodenverunreinigungen. Zu diesen Aspekten wurden Berechnungen in Form von Gutachten und Prognosen gefertigt, welche Bestandteile der Begründung sind und/oder die durch entsprechende Festsetzungen im Entwurf bauleitplanerisch eingearbeitet wurden.

## **9.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Entwurf)**

Die 1. Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde entsprechend des Beschlusses vom 20.03.2002 (Beschluss-Nr.: 0511/2002) in der Zeit vom 08.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 08.04.2002 bis einschließlich 10.05.2002 statt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen war eine erneute Offenlage eines fortgeschriebenen 2. Entwurfs notwendig. Folgende inhaltliche Änderungen wurden für den 2. Entwurf eingearbeitet:

- Geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Inanspruchnahme weiterer Flächen zur Einhaltung von bauordnungsrechtlich erforderlichen Abständen
- Korrektur und Austausch von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen in Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet westlich des Stadtweges und auf dem bisher nur als Grünlandfläche (nicht als Ausgleich erforderlich) dargestellten, südlich des Stadtwegs gelegenen Areals.
- Korrektur der Verkehrsflächen, die sich einerseits aus dem Erschließungsvertrag ergebenden und andererseits aus den technischen Erfordernissen der Realisierbarkeit notwendig sind. Die Herstellung des Stadtweges gemäß des rechtskräftigen Erschließungsvertrages machte eine geringfügige Verschiebung der Straße in südliche Richtung erforderlich. Die Wegeverbindung zwischen Eisenach Nord und Stregda konnte technisch nur durch eine Verschiebung der Wegeparzelle realisiert werden, da die Höhendifferenzierung zwischen dem städtischen Weg und dem Garagenkomplex überwunden und die Weiterbenutzung des alten Ziegeleigeländes gesichert werden musste.
- Geringe Änderung der Darstellung des Planes und Ergänzungen, die sich aufgrund der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes als Genehmigungsbehörde ergaben, waren formeller Art.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Entwurf)**

Die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Entwurf) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde entsprechend des Beschlusses vom 20.03.2003 (Beschluss-Nr.: 0661/2003) in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 12.05.2003 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 07.04.2003 bis einschließlich 12.05.2003 statt.

Die eingegangenen Bedenken und Anregungen zum 2. Entwurf sowie verschiedene Änderungsvorschläge des Investors wurden abgewogen und das Ergebnis der Abwägung mit Beschluss- Nr.: 0199/2005 durch den Stadtrat der Stadt Eisenach am 24.06.2005 beschlossen.

Es wurde 2010 durch einen Investor ein Baugesuch für einen Elektromarkt mit 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingereicht, das dem Abwägungsergebnis und damit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes nicht entsprach. Es war nicht auszuschließen, dass durch die bereits errichteten Bauvorhaben das Gebiet einen Innenbereichscharakter angenommen hat, eine Vorprägung für großflächige Einzelhandelsbetriebe aufweist und sich ungeordnet – entgegen der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung – entwickeln kann. Eine Ablehnung des Baugesuches wäre sowohl in Hinblick auf den § 34 BauGB rechtsstrittig und kann auch nicht auf den § 33 BauGB gestützt werden, da dieser lediglich die Zulässigkeit eines Vorhabens, nicht aber die Versagung regelt.

In der Stadtratssitzung vom 24.06.2011 wurde der Beschluss 0199/2005 über die Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 SD „Bau- und Heimwerkermarkt“ aufgehoben. Zusätzlich wurde in der gleichen Sitzung der Beschluss gefasst, dass ein neuer Entwurf (3. Entwurf) zu erarbeiten ist, der neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (zwischen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) auch einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> vorsieht, zudem soll eine weitere Erschließungsmöglichkeit (2. Zufahrt) für den Baumarkt untersucht werden.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit (3. Entwurf)**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit dem Schreiben vom 15.07.2011. Billigung des 3. Entwurfs und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf in der Stadtratssitzung am 14.10.2011 (Beschluss-Nr.: 0732/2011). Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 20.10.2011. Die vom Bebauungsplan berührten Behörden wurden mit dem Schreiben vom 24.10.2011 darüber in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 3. Entwurf wurde in der Zeit vom 27.10.2011 bis einschließlich 02.12.2011 durchgeführt.

Der Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „SD Bau- und Heimwerkermarkt“ wurde in der Stadtratssitzung am 30.03.2012 gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wesentliche Inhalte der Anregungen und Bedenken waren:

#### - Standortwahl Elektrofachmarkt

Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen der geplanten Ansiedlung des Elektrofachmarktes umfassend mit mehreren Standortmöglichkeiten auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung und ihrer Planungshoheit hat sich die Stadt bewusst für den

Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.

In der Stadtratssitzung vom 24.06.2011 wurde der Beschluss 0199/2005 über die Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „SD Bau- und Heimwerkermarkt“ aufgehoben. Zusätzlich wurde in der gleichen Sitzung der Beschluss gefasst, dass ein neuer Entwurf (3. Entwurf) zu erarbeiten ist, der neben den vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (zwischen Baumarkt und Lebensmittelmarkt) einen Elektrofachmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> vorsieht.

Der Beschluss gibt den mehrheitlichen Willen des Stadtrats wieder, die Planungsansätze in veränderter Form, d.h. gemäß dem 3. Entwurf fortzuführen und die Fachverwaltung mit einer bauleitplanerischen Auseinandersetzung am Standort im Ortsteil Stregda zu beauftragen mit dem Ziel, die dort vorhandene Einzelhandelsagglomeration baulich wie funktional zu einem städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

- Regionaler Raumordnungsplan Südwestthüringen/ LEP

Es besteht gemäß der Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung (Z 3.2.1), wonach die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten in Orten höherer Stufe zulässig ist. Die Planungsregion Südwestthüringen verfügt über kein ausgeprägtes Oberzentrum. Im Landesentwicklungsplan sind die Städte Eisenach und Suhl/ Zella-Mehlis als „Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums“ bestimmt, so dass Eisenach die zentralörtliche Bedeutung für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekte aufweist.

Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit den im LEP aufgeführten Grundsätzen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.

Im LEP wird als Grundsatz eine integrierte Lage von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vorgegeben.

Die Stadt Eisenach hat sich im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit den im LEP aufgeführten Grundsätzen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auseinandergesetzt. Im Rahmen der Ermessensentscheidung hat sich die Stadt bewusst für den Standort in Stregda entschieden, um einen Marktführer der Elektrobranche anzusiedeln und damit die zentralörtliche Funktion Eisenachs zu festigen und zu stärken.

Laut LEP wird eine städtebaulich integrierte Lage wie folgt begründet:

- gut erreichbare Lage, gute verkehrliche Anbindung, Einbindung in vorhandene Einzelhandelsstruktur, Integration in ein vorhandenes Einzelhandelskonzept und unmittelbarer Anschluss an vorhandene Bebauung

Im Folgenden wird auf die einzelnen Punkte eingegangen.

- Der Elektrofachmarkt ist wie auch der Baumarkt aufgrund großvolumiger Artikel wie z.B. Elektrogeräte (Kühlschränke, Fernseher, Waschmaschinen) autokundenorientiert. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist zudem aus Stregda und Eisenach Nord gegeben.
  - Die Kriterien der verkehrlich Anbindung werden in Bezug auf die Straße durch die angrenzende Landesstraße L1016, die ehemalige BAB A4 jetzt Stadtring und die L1021 in jedem Fall erfüllt. Gleiches gilt für den ÖPNV, da am Standort an der Mühlhäuser Chaussee eine gut frequentierte Haltestelle und damit ein Anschluss an den ÖPNV besteht. Ausreichend Parkraum ist vorhanden.
  - Mit der Einordnung des Elektrofachmarktes zwischen den Lebensmitteldiscounter und dem Baumarkt ist die räumliche Integration in die örtliche Einzelhandelsstruktur am Standort gegeben. Eine Funktionsbeziehung zwischen Standort und Zentrum besteht, dass diese in vorliegenden Fall nicht als „kurze Verbindung“ zu bewerten ist, wird seitens der Stadt Eisenach in Kauf genommen.
  - Ein von der Stadt Eisenach beschlossenes Einzelhandelskonzept wird für das Planungsvorhaben als nicht notwendig erachtet, da das Vorhaben durch ein von der Stadt Eisenach beauftragtes Gutachten (GMA, 2006) untersucht wurde. Das Gutachten (GMA, 2006) analysiert speziell die Elektrowarensortimente mit einem besonderen Augenmerk, so dass dies als ausreichend bewertet wird. Das Gutachten diente u. a. dem Stadtrat zur Entscheidungsfindung für den Standort in Stregda, wobei die Integration des Standortes in die örtliche Einzelhandelsstruktur – wie unter 1. ausgeführt - durch die Ansiedlung des Elektrofachmarktes abgerundet werden soll. Die Stadt Eisenach plant die Erstellung eines Zentrenkonzeptes, als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei zukünftigen Bauleitplanungsverfahren im Stadtgebiet zu berücksichtigen ist, soweit Belange der Einzelhandelsentwicklung berührt sind. Der Einzelhandelschwerpunkt im Ortsteil Stregda wird in dieses Konzept gemäß der Beschlusslage beim vorliegenden Bauleitplanverfahren eingehen.
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch einen städtebaulichen Missstand (Deponie, Gewerbebrache, etc.) geprägten Bereich am Ortsrand, in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortsteils Stregda.
- Beeinträchtigung Innenstadt

Gemäß des Gutachtens der GMA von 2006 besteht im Bereich der Elektrowaren ein deutliches Defizit bei der Braunen Ware (Radios, Fernseher, Unterhaltungselektronik). Ziel aus stadtplanerischen Gründen ist die Schließung dieses Defizites im Elektrowarenbereich, bei gleichzeitiger Inkaufnahme von Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebietes, da insgesamt mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes eine Kaufkraftrückgewinnung und damit eine Kaufkraftstärkung einhergeht.

Ein Abschmelzen von Betrieben ist gemäß dem Gutachten (GMA, 2006) zu erwarten, jedoch ist aufgrund der geringen Verkaufsflächenpräsenz des Elektrohandels nicht von gravierenden städtebaulichen Auswirkungen auszugehen. Der Verkaufsflächenanteil die-

ser Branche am gesamten Einzelhandel der Einkaufsinnenstadt ist nur von untergeordnetem Anteil.

Mit Bezug auf die Entwicklung der Kundenzahlen geht das GMA-Gutachten (GMA, 2006) davon aus, dass bei Ansiedlung von Media Markt über 130.000 neue Konsumenten an den Standort gezogen werden können. Sicher ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil dieser Neukunden – trotz der Distanz des Planstandortes – auch die Einkaufsinnenstadt von Eisenach besuchen wird.

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

- Vorzeitiger Bebauungsplan / fehlender FNP

Die gemäß § 8 Abs. 4 notwendigen Voraussetzungen zur Erstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind im vorliegenden Fall erfüllt.

In Bezug auf die Erfordernis dringender Gründe muss das Planungsverfahren in der Gesamtheit seit dem Aufstellungsbeschluss am 07.11.2001 gesehen werden. Zu dem Zeitpunkt bestand ein städtebaulicher Missstand durch die ehemalige Deponienutzung und die Gewerbebrachen in der Ortsrandlage. Zudem bestand die Dringlichkeit und Notwendigkeit, die zu dem Zeitpunkt unsanierte Deponie zu untersuchen und einer Nachnutzung im Sinne eines Flächenrecyclings zuzuführen. Hier wird insbesondere auf die städtebauliche Analyse für den Zeitpunkt 2001 in Kapitel 4 der Begründung verwiesen, aber auch auf die städtebauliche Analyse 2011.

Zudem wird gemäß des Gutachtens der GMA 2006 mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes, das im Rahmen des Gutachtens ermittelte Defizit im Bereich der braunen Waren geschlossen.

Der Bebauungsplan darf als zweite Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 4 nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen. Diese Voraussetzung wird durch den Aufstellungsbeschluss 07.11.2001 sowie die nachfolgenden Offenlagebeschlüsse erfüllt, die den städtischen Willen über einen Zeitraum von über 10 Jahren wiedergibt. Aktuell wurde der städtische Wille durch den Beschluss zur Erstellung (24.06.2011) und Offenlage des vorliegenden Entwurfs mit der Aufnahme eines Elektrofachmarktes in die Festsetzungen bekundet.

- Schall

In Bezug auf die Bedenken hinsichtlich Schallimmissionen wurde auf die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster & Wollgast GbR (2002) verwiesen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Unterschreitung des Immissionsrichtwertes für die Tageszeit um mehr als 6 dB(A) sowie aufgrund der Tatsache, dass das Spitzenpegelkriterium nicht verletzt wird, ausgeschlossen wird, dass vom geplanten Bau- und Heimwerkermarkt Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erhebliche Belästigungen durch die Geräusche des Vorhabens in der Nachbarschaft verursacht werden.

Der Schallimmissionsprognose vom Ingenieurbüro für Lärmschutz, Förster & Wollgast GbR (2002) liegt eine durch den Gutachter vorgenommene Einstufung der nächstgelegenen Wohnnutzungen als Allgemeines Wohngebiet zugrunde, da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch kein genehmigter Flächennutzungsplan bzw. der dortige Bebauungsplan noch nicht den entsprechenden Planungsstand aufwies. Der rechtskräftige Bebauungsplan sowie der Entwurf des Flächennutzungsplanes weisen diese Flächen nunmehr als Mischgebiet aus bzw. stellen es als Gemischte Baufläche dar. Der dafür geltende Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm beträgt 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Da die bereits strengeren Werte für ein Allgemeines Wohngebiet unterschritten werden, ist eine Einhaltung der Werte für Mischgebiete in jedem Fall gewährleistet.

## **10 Zusammenfassung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In Bezug auf die genannten Erfordernisse muss das Planungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 40 in der Gesamtheit seit dem Aufstellungsbeschluss am 07.11.2001 gesehen werden. Zu dem Zeitpunkt bestand ein städtebaulicher Missstand durch die ehemalige Deponienutzung und die Gewerbebrachen in der Ortsrandlage. Zudem bestand die Dringlichkeit und Notwendigkeit, die zu dem Zeitpunkt unsanierte Deponie zu untersuchen und einer Nachnutzung im Sinne eines Flächenrecyclings zuzuführen. Hier wird insbesondere auf die städtebauliche Analyse für den Zeitpunkt 2001 in Kapitel 4 der Begründung verwiesen, aber auch auf die städtebauliche Analyse 2011.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses 2001 (siehe Kapitel 4) waren im gesamten Geltungsbereich relativ wenige bauliche Anlagen vorhanden. Sie beschränkten sich auf die leer stehenden, eingeschossigen, barackenartigen Gebäude des ehemaligen Baustoffhandels „Lagerland“ im nördlichen Bereich, ein leer stehendes Werkstattgebäude an der jetzigen L 1016, eine Gartenlaube an der Straße „Am Alten See“ sowie die Garagenanlage im südlichen Bereich. Auf einem Großteil der Flächen war eine Mischung aus ruinöser Bausubstanz, Schutt- und Abfallbereichen zu finden.

Das Planungsgebiet sollte in seiner Nutzung als Abrundung der Ortslage Stregda dienen und gleichzeitig Kettenglied zwischen der Wohnbebauung südlich der Bundesautobahn BAB A 4, jetzt B 19 und der anschließenden Wohnbebauung nördlich des Plangebietes sein.

Das Bebauungsplangebiet stellt durch seine Nähe zur Kernstadt Eisenach und seine gute Verkehrsanbindung einen attraktiven Handels- und Gewerbeort dar. Mit der notwendi-

gen Neuordnung der Flächen werden nachfolgende Ziele umgesetzt, die in Kapitel 1.1, 4 und 5 der Begründung zu entnehmen sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Gefahrenabwehr gemäß § 4 BBodSchG durch Sicherungsmaßnahmen zur langfristigen Verhinderung einer Ausbreitung von Schadstoffen im Bereich der bestehenden Deponie und Flächenrecycling (bereits erfolgt)
- Sparsamer und schonender Umgang mit Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen (Gewerbebrache, Deponie) gemäß § 1a BauGB (bereits erfolgt)
- Erschließungskonzeption (bereits teilweise gemäß Erschließungsvertrag erfolgt)
- Eine Neugestaltung des Plangebietes erfordert eine Überarbeitung der Verkehrsanbindungsmöglichkeiten. Der vorhandene Kurvenradius der Straße „Am Stadtweg“ soll entsprechend erweitert werden (bereits erfolgt).
- Verbesserung der Attraktivität und des Imagewertes des Gebietes durch ein qualitativvolles städtebauliches Konzept und Nutzung der vorhandenen Verkehrsanbindung für die Stärkung der zentralörtlichen Aufgabenerfüllung

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet Eisenach liegt z.Z. nicht vor. Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes entsprechen weitestgehend den Darstellungen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach von 2010. Der Bebauungsplan soll als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB zur Rechtswirksamkeit gebracht werden (siehe Kapitel 3.4). Das Verfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach wird fortgeführt und u. a. hinsichtlich der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eisenach präzisiert werden. Der neu zu erstellende Entwurf des Flächennutzungsplans wird den aktuellen Stand des Bebauungsplans übernehmen, da die aktuellen Bebauungsplaninhalte der Beschlusslage des Stadtparlaments und damit dem erklärten gemeindlichen Planungswillen entspricht.

Der Bebauungsplan darf gemäß § 8 Abs. 4 BauGB nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegenstehen. Diese Voraussetzung wird durch den Aufstellungsbeschluss 07.11.2001 sowie die nachfolgenden Offenlagebeschlüsse erfüllt, die den städtischen Willen über einen Zeitraum von über 10 Jahren wiedergibt. Mit den gefassten Beschlüssen des Stadtrates zur Offenlage des 3. Entwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie über das Ergebnis der Abwägung wurde der bauleitplanerische Wille (Planungshoheit der Gemeinde) festgeschrieben.

Grundlage für den städtischen Willen zur Ansiedlung eines Elektrofachhandels ist das innerhalb der Stadt Eisenach im Rahmen eines Gutachtens im Bereich der Elektrowaren ermittelte deutliche Defizit bei der Braunen Ware (Radios, Fernseher, Unterhaltungselektronik). Ziel aus stadtplanerischen Gründen ist die Schließung dieses Defizites im Elektrowarenbereich, bei gleichzeitiger Inkaufnahme von Umsatzumverteilungen innerhalb des Stadtgebietes, da insgesamt mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes eine Kaufkraftrückgewinnung und damit eine Kaufkraftstärkung einhergehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet sich aufgrund der Großflächigkeit der Verkaufsfläche (3.000 m<sup>2</sup>) für den Elektrofachmarkt aus städtebaulicher Sicht nur die direkte Nähe zum Bau- und Heimwerkermarkt und dem Lebensmittelmarkt an. Mit einer dortigen An-

ordnung wird der durch Altablagerungen vorbelastete Bereich beansprucht und mit einer Versiegelung durch eine Bebauung der Schutz vor Auswaschungen von Schadstoffen erhöht und den Anforderungen des Ressourcenschutzes gemäß § 1a BauGB entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einzugsbereich der Stadt Eisenach. Das Planungsgebiet besitzt eine gute Verkehrsanbindung, durch die angrenzende ehemalige BAB A 4, die als Stadtautobahn einen Anschluss an die verlegte BAB A 4 hat. Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt über die neue L 1016, die „Kanalstraße“ (K 3) und die „Mühlhäuser Chaussee“.

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Am Stadtweg“. Sie verläuft innerhalb des Planungsgebietes auf einem Teilstück des Flurstücks 1059 „Mühlhäuser Chaussee“ und einem Teilstück des Flurstücks 471 „Kuhgehänge“. Der bereits erfolgte Ausbau der Straße „Am Stadtweg“ sowie die noch notwendige Ertüchtigung der Kreisverkehrsfläche erfolgen gemäß des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Eisenach und des Investors des Heimwerkermarktes, der sich verpflichtet hat die entsprechenden Kosten zu übernehmen.

Die Schaffung zusätzlicher Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes ist im Sinne der Pflicht zur Vermeidung und Verminderung von Neuversiegelungen gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes so gering wie möglich zu halten, des Weiteren kann somit ein angemessenerer Anteil an vermarktbaaren Bauflächen erzielt werden.

Der Geltungsbereich war zum Planungsbeginn (2001) noch nicht vollständig ingenieurtechnisch erschlossen. Sowohl die äußere als auch die innere Erschließung mussten neu geplant werden und wurden mit der Errichtung des Bau- und Heimwerkermarktes, des Einzelhandels und der Nutzungen im angrenzenden Sondergebiet Freizeit realisiert. Bislang noch nicht erschlossen ist die Fläche des Gewerbegebietes (GE).

Die Bauleitplanung wurde im Auftrag der TUPAG AG und unter der Planungshoheit der Stadt Eisenach aufgestellt von:

## **WERKRAUM UMWELT**

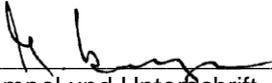
Büro für Raum- und Umweltplanung

Mühlgasse 8    Tel. 036924/47634  
99826 Mihla    Fax 036924/47635

werkraumumwelt@aol.com

17.05.2012

Datum

  
Stempel und Unterschrift