

STADT EISENACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 23.1A „LANDSCHAFTSKORRIDOR PRELLERSTRASSE“



Begründung: Vorentwurf

Stand: Juni 2014

| | |
|---|---|
| Planung: | KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH Kupferstraße 1 99441 MELLINGEN Dipl.-Ing. I. Kahlenberg |
| Grünordnung / Umweltbericht: | KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH Kupferstraße 1 99441 MELLINGEN Dipl.-Ing. (FH) T. Köhler |

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| 1. VORBEMERKUNG | 4 |
| 2. ANLASS DER PLANUNG | 5 |
| 2.1 Städtebaulicher Grundsatz / planerische Zielstellung | 5 |
| 2.2 Planerfordernis | 6 |
| 2.3 Planungsgeschichte / Verfahrensablauf | 6 |
| 3. PLANUNGSBEDINGUNGEN | 7 |
| 3.1 Landesplanung und Raumordnung | 7 |
| 3.2 Vorbereitender Bauleitplan | 8 |
| 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach..... | 9 |
| 4. AUSGANGSSITUATION | 9 |
| 4.1 Lage, Größe, derzeitige Nutzung | 9 |
| 4.2 Städtebauliche Einordnung / Bestandsbebauung | 10 |
| 4.3 Verkehrsanbindung | 12 |
| 4.4 Denkmalschutz | 12 |
| 4.5 Topographie | 13 |
| 4.6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt und Aussagen zur Umweltverträglichkeit | 13 |
| 4.7 Eigentumsverhältnisse | 14 |
| 5. PLANUNGSKONZEPT / PLANUNGSZIEL | 14 |
| 5.1 Planungsziel | 14 |
| 5.2 Planungsvarianten / -alternativen | 14 |
| 5.3 Geltungsbereich | 15 |
| 6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN | 15 |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 6.2 Bauweise..... | 16 |
| 6.3 Traufhöhe / Firstrichtung | 17 |
| 6.4 Nebenanlagen | 17 |
| 6.6 Verkehrsflächen | 17 |
| 6.7 Versorgungstechnische Erschließung..... | 18 |
| 6.8 Immissionsschutz | 20 |
| 6.9 Klimaschutz | 20 |
| 7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN..... | 20 |
| 7.1 Gestaltung der öffentlichen Stellflächen | 20 |
| 7.2 Grünordnerische Gestaltung im Plangebiet..... | 20 |

| | |
|---|-----------|
| 8. PLANUNGSSTATISTIK..... | 21 |
| 8.1 Flächenbilanz | 21 |
| 9. KOSTEN | 21 |
| 10. UMWELTBERICHT..... | 22 |
| 10.1 Einleitung..... | 22 |
| 10.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes | 23 |
| 10.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt (schutzgutbezogen) im Wirkungsbereich | 25 |
| 10.3.1 Methodik..... | 25 |
| 10.3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und Prognose der Umweltauswirkungen..... | 26 |
| 10.3.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung | 32 |
| 10.3.4 Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und weiterer Handlungsbedarf..... | 33 |
| 10.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Planes | 33 |
| 10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung) | 34 |
| 10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Gestaltung und zur Entwicklung | 34 |
| 10.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)..... | 35 |
| 10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 35 |
| 11. GRÜNORDNUNGSPLAN | 37 |
| 11.1 Einleitung..... | 37 |
| 11.2 Flächenbilanz | 38 |
| 11.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und..... | 38 |
| Landschaft – grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB..... | 38 |
| 11.3 Festlegung zur Vegetationsausstattung / Maßnahmeninhalt | 41 |
| 11.4 Begründung der grünordnerischen Festsetzung | 41 |
| 12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 42 |
| 13. HINWEISE..... | 42 |
| 14. ANHANG..... | 45 |
| 15. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 54 |

1. VORBEMERKUNG

Der Stadtrat der Stadt Eisenach hat in seiner Sitzung am 25. November 2011 beschlossen, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ einen neuen Teilbebauungsplan Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ wurde im Jahre 1992 als einfacher Bebauungsplan aufgestellt und ist seit dem 04.08.1997 rechtskräftig. Die Änderung dieses Planes bezieht sich beschlussgemäß nur auf die „Festsetzungen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, und zwar auf die mit Schutzzweck Ziffer „2“ bezeichneten Gebiete. Diese sollen mit einer Festsetzung versehen werden, die im Sinne der bislang mit „1“ bezeichneten Schutzmaßnahmen eindeutig klarstellen, dass der betreffende Landschaftskorridor für die Zukunft von Bebauung freigehalten werden soll.

Die bisherige Festsetzung zu Ziffer „2“ sagt aus, dass ein „weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung“ gewährleistet sein muss. Das hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass eine Bebauung in diesen Flächen trotz Ausweisung als Grünland rechtlich nicht eindeutig ausgeschlossen werden konnte. Die nunmehr zu treffende Festsetzung soll Rechtssicherheit dahingehend gewährleisten, dass in den betreffenden Schutzkorridoren nicht gebaut werden darf.

Folgerichtig wurde in der Stadtratssitzung am 25.11.2011 ein Aufstellungsbeschluss für einen Teilbereich des Bebauungsplanes B 23.1 „Karthäuser Höhe“ gefasst. Der Teilbebauungsplan soll die Bezeichnung B 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ erhalten. Er soll klarstellende Festsetzungen treffen zur Abgrenzung der im Geltungsbereich des Planes befindlichen Wohnbauflächen von den Schutzflächen des von Bebauung freizuhaltenden Landschaftskorridors. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 23.1A ist daher so gewählt, dass die bislang mit „2“ festgesetzten Flächen vollständig innerhalb des neu aufzustellenden Planes liegen.

Verfahrensseitig ist vorgesehen, den bisherigen Bebauungsplan B 23.1 „Karthäuser Höhe“ im betreffenden Teilbereich durch die neue Plansatzung B 23.1A zu ersetzen.

Im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses über den Teilbebauungsplan B 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ wurden Baugesuche eingereicht, die eine Überbauung der zukünftigen Schutzkorridore vorsehen. Damit würde die weitere Planung im Sinne des Planungszieles unmöglich gemacht. Es war deshalb notwendig, die Planung zwischenzeitlich mittels Veränderungssperre zu sichern.



Übersichtsplan, unmaßstäblich (www.geoproxy.geoportal-th.de)

Zum Zwecke der Vereinfachung und Beschleunigung von Baugenehmigungsverfahren und zur Bewahrung eines vernünftigen Ermessensspielraumes bei der Entscheidung über bauliche Vorhaben in dem bereichsweise gestalterisch eher inhomogenen Villenviertel wird die Form des einfachen Bebauungsplanes gewählt. Sie gewährleistet am besten die Fortsetzung einer behutsamen, zeitgemäßen und gebietscharakteristischen Entwicklung der Südstadt und ist offen für eine individuelle und standortgerechte bauliche Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Der einfache Bebauungsplan ist Instrument für die planungsrechtliche Regelung einiger maßgeblicher Kriterien der baulichen Nutzung wie der Definition der Firsthöhe und der Geschossigkeit. Die Einordnung der Gebäude selbst und der überbaubare Grundstücksabteil unterliegen dem § 34 BauGB (Einfügegebot).

Zudem werden raumprägende Baumsolitäre als zwingend zu erhalten festgesetzt. Eine Festsetzung sämtlicher durch die Baumschutzsatzung gesicherter Bäume folgt nicht dem Harmonisierungsgebot von planungs- und naturschutzrechtlichen Inhalten des Bebauungsplanes und wäre nahezu gleichbedeutend mit der Verhinderung sämtlicher Ergänzungsbebauung im Plangebiet.

Dennoch gilt es sowohl naturschutzfachlich wie auch städtebaulich bedeutsame Bäume zu erhalten, um die „grüne Prägung der Plangebietes“ zu sichern und als Eigenart, neben der baulichen Struktur, zu bewahren.

2. ANLASS DER PLANUNG

2.1 Städtebaulicher Grundsatz / planerische Zielstellung

Mit der Umsetzung der Planung wird den Entwicklungszielen des vorliegenden Flächennutzungsplanentwurfes entsprochen. In den künftigen Bebauungsplan integrierte planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden dazu beitragen, den Belangen des Naturschutzes, des Landschaftsbildes, der Denkmalpflege und der Erhaltung der besonderen baulichen Struktur gerecht zu werden.

Als planerische Zielstellung können folgende definiert werden:

- Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualität des Plangebietes innerhalb der Südstadt, die ein bedeutendes Denkmal der Villenarchitektur des Historismus und des Jugendstils in landschaftlich exponierter Lage
- Zukünftige Freihaltung des Landschaftskorridors Prellerstraße von jeglicher Bebauung

- Erhalt und Entwicklung des reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplexes „Landschaftskorridor Prellerstraße“ als
 - > wertvoller Lebensraum teils bestandsbedrohter Tierarten
 - > Grünstruktur zur Herstellung / Verdichtung eines Biotopverbundes mit den angrenzenden Teilen von Natur und Landschaft
 - > klimatisch / lufthygienisch bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet
 - > für den Bodenschutz bedeutsamer Landschaftsbestandteil
 - > für das Landschafts- / Ortsbild wertvolle innerstädtische Biotopstruktur

2.2 Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ aus dem Jahr 1992. Für den Bereich des nunmehr zu definierenden „Landschaftskorridor Prellerstraße“ war hier festgelegt, dass ein weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung erfolgen soll.

Da dieser Bereich zukünftig von jedweder Bebauung freigehalten werden soll, müssen entsprechende planerische Festsetzungen getroffen werden, die eine Bebauung generell innerhalb der Schutzfläche ausschließen. Es gilt, die im vorhandenen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zu konkretisieren und deren Erfordernis zu begründen. Hierzu macht sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Teilbereich erforderlich.

2.3 Planungsgeschichte / Verfahrensablauf

Der B-Plan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden zugeordnet. Es erfolgt eine Prüfung der Erforderlichkeit der naturschutzfachliche Eingriffsregelung und des Kompensationspflicht. In einer ersten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgende Aussagen getroffen:

- Die Erstellung einer A/E-Bilanz ist nicht erforderlich, da das Gebiet gemäß existentem Bebauungsplan als ausgeglichen gilt.
- Eine Neubebauung (Lückenschluss) ist nur noch eingeschränkt, unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügegebot) möglich.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) handelt, sind für Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausgewählte Festsetzungen getroffen worden. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben regelt sich – soweit keine Festsetzungen getroffen wurden im Übrigen nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB):

VERFAHRENSSCHRITT

| | |
|--------------------|--|
| (§ 2 Abs.1 BauGB) | Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses |
| | Beschaffung und Analyse der benötigten Unterlagen (Daten, Pläne, Karten), Sichtung der Vorgaben, Randbedingungen und Zwangspunkte, Zielvorstellung / Entwicklungsprognosen |
| | Scooping-Termin nach § 2(4) BauGB in Vorbereitung der Umweltprüfung 17.01.2014 - Ämterrunde |
| Vorentwurf | Erarbeitung des Vorentwurfes mit Begründung |
| (§ 4 Abs. 1 BauGB) | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich |

| | |
|---|---|
| Beteiligung zum Vorentwurf (§ 3 Abs.1 BauGB) | Umweltrelevanzen und Monitoring) Vorgezogene Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - Information über die Planung) |
| Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) | Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB / Bürger Erstellung des Planentwurfes Beschluss über die Billigung des Entwurfs / Beschluss über die öffentliche Auslegung , ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung (ortsüblich, min. 1 Woche vorher) mit Hinweis auf die Möglichkeit und Anregungen vorbringen zu können / Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die Auslegung |
| (§ 2 Abs. 2 BauGB) | Abstimmung der Planung mit Bauleitplänen benachbarter Gemeinden |
| (§ 4 Abs. 2 BauGB) | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf |
| Beteiligung zum Planentwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) | Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren / Abwägungsbeschluss Mitteilung des Abwägungsergebnisses |
| | Fertigung der endgültigen Planfassung mit Begründung |
| Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB) | Satzungsbeschluss |
| | Anzeige der Planung |
| (§ 10 Abs. 2-4 BauGB) | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung |

3. PLANUNGSBEDINGUNGEN

3.1 Landesplanung und Raumordnung

Landesentwicklungsplan 2004:

- Einstufung der Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Übernahme von oberzentralen Teilfunktionen in den Bereichen Kultur und Wirtschaft / Arbeitsstätten wahr). „Eisenach kann bereits gegenwärtig eine besondere Wirtschaftskraft und einen spezialisierten Arbeitsmarkt mit regionalen und nationalen Verflechtungen vorweisen.“
- Eisenach zählt zu den sog. Stadt- und Umlandräumen (Stadt- und Umlandräume sollen „ als Siedlungs-, Wirtschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume gestärkt und so weiterentwickelt werden,.....“
- Lage an einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse (Lage an überregional bedeutsamen Verkehrswegen

LEP Thüringen 2025 (Entwurf)

- Zuordnung der Stadt Eisenach zum demographisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“
- Einstufung der Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums → Konzentration und Weiterentwicklung der höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung
- Siedlungsentwicklung
→ Konzentration der Siedlungsentwicklung in zentrale Orte
→ Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke soll sich am gemeindebezogenen Bedarf orientieren
- Umweltschutzziele:
→ Schutz, Pflege und Entwicklung bedeutsamer Lebensräume

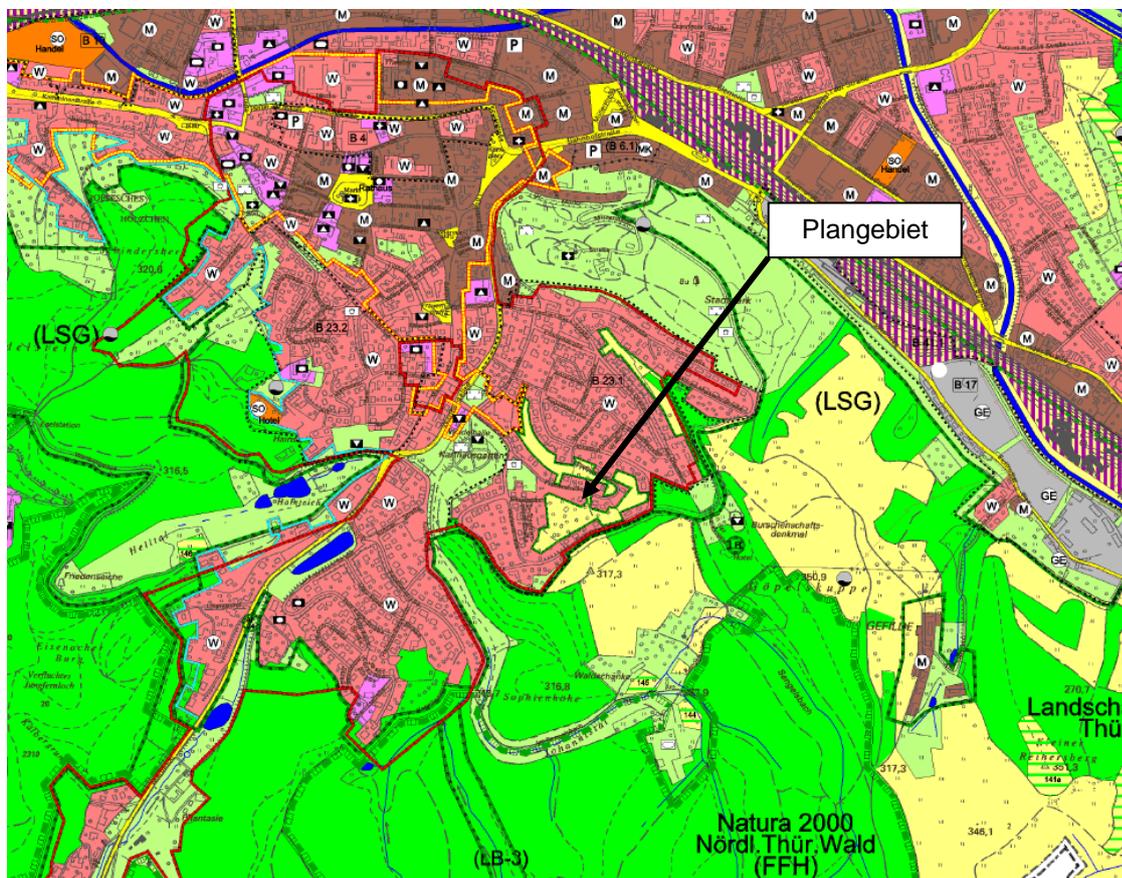
Regionalplan Südwestthüringen (RP-ST):

- Die Stadt Eisenach wird „mit einem nicht gemeindegrenzt abgegrenzten Umland als Stadt- und Umlandräume in der Planungsregion Südwestthüringen“ bestimmt. Diese sollen ... „als landesbedeutsame Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden.“

- „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
 - die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden,
 - im Rahmen der Stadtentwicklung Maßnahmen erfolgen, die zur Erhöhung der Raumwirksamkeit bzw. der überörtlichen Ausstrahlungseffekte der kulturhistorisch wertvollen Stätten im Sinne der Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus beitragen.“
- „In den Städten Eisenach ... sollen ... weitere Funktionen genutzt und entwickelt werden: ...Natur- und Aktivtourismus“

3.2 Vorbereitender Bauleitplan

Die Stadt Eisenach verfügt über keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Der letzte Entwurf des Flächennutzungsplanes stammt aus dem Jahr 2010. Für 2014 ist die Überarbeitung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan vorgesehen. Dieser soll dann die bis dato erfolgten Planungen übernehmen.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (2010), unmaßstäblich

Der Bearbeitungsstand des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan steht den Inhalten des Bebauungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan grenzt schlüssig an benachbarte Baugebiete mit gültigem Ortsrecht an und ist bereichsweise durch den Außenbereich und das Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Wald" abgegrenzt.

Im Flächennutzungsplan sind Flächen gekennzeichnet, bei denen es sich um Gebiete mit hoher Gehölzdichte bzw. mit altem, ökologisch wertvollem Baumbestand handelt. Im Rahmen der Bebauung soll der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten und in die Planung integriert werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach

→ (Stadtverwaltung Eisenach – FIRU GmbH, Stand 2002 und Fortschreibung 2006)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Eisenach (2002) wurden folgende Zielstellungen definiert, die besondere Beachtung bei der Bauleitplanung finden:

- Aufwertung der vielfältigen Grün- und Freiflächen innerhalb des Stadtkörpers zur Sicherung eines zusammenhängenden Freiflächensystems (zur Bewahrung der historischen Freiflächen, Verbesserung des Stadtklimas, Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt)

Entwicklungsziele für das Villengebiet der Südstadt:

- Umbauten, Instandsetzungsarbeiten und Neubauten sollen so durchgeführt werden, dass sie den Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes und die bestehenden prägenden Sichtbeziehungen nicht nachteilig verändern.
- Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt.
- Außerdem soll die Sanierung und der Erhalt der Stützmauern und des verbindenden Fußwegesystems mit den dazugehörigen Treppenanlagen gewährleistet werden.
- Es soll eine Aufwertung und Neuanlage der Sukzessionsflächen u.a. im Übergang zur freien Landschaft realisiert werden.
- Um das zusammenhängende Ensemble von Villengärten- und Grünbereichen zu einem „Landschaftspark“ Südstadt zu entwickeln, soll eine kontinuierliche Planung, Neugestaltung und dauerhafte Pflege der öffentlichen und privaten Grünräume erfolgen.

Die 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Eisenach in 2006 bezieht sich vordergründig auf die gesamtstädtische Ebene. Als Ziele wurden u.a. formuliert:

- Stabilisierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes
- Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung

4. AUSGANGSSITUATION

4.1 Lage, Größe, derzeitige Nutzung

Lage:

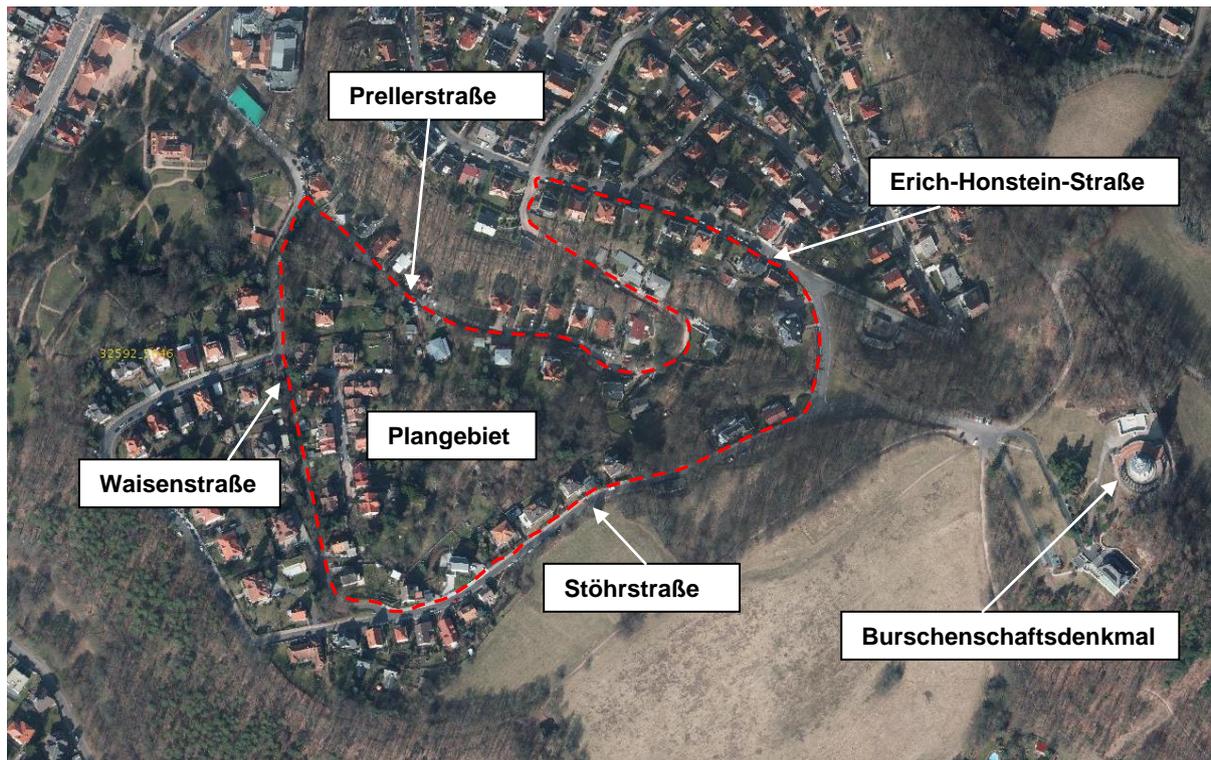
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ befindet sich im südlichen Teil der kreisfreien Stadt Eisenach. Kleinmaßstäblicher definiert liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der „Karthäuserhöhe“, einem von 3 weiteren benachbarten Villengebieten des Südviertels von Eisenach.

Es handelt sich bei diesem Areal um eine in den 1860er Jahren entstandene, aus historischen Baukörpern bestehende Villenkolonie am Stadtrand, welche sich über mehrere Täler und Höhen mit Sichtbeziehung zur Wartburg im Westen und zum Burschenschaftsdenkmal im Osten erstreckt.

Der Planbereich befindet sich im Bereich der Fluren 66 bis 68 der Stadt Eisenach.

Die Planfläche wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: Bebauung an der Nordseite der Prellerstraße und Verkehrsflächen der Erich-Honstein-Straße
- östlich: Verkehrsflächen der Stöhrstraße bzw. der Erich-Honstein-Straße
- südlich: Verkehrsfläche der Stöhrstraße
- westlich: Verkehrsfläche der Waisenstraße



Übersichtsplan, unmaßstäblich (www.geoproxy.geoportal-th.de)

Größe:

Die Planfläche weist eine Größe von ca. 7,04 ha auf.

Derzeitige Nutzung:

Dem Gebietscharakter entsprechend, dient der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ hauptsächlich dem Wohnen. Weitere zulässige Nutzungen sind von untergeordneter Bedeutung.

4.2 Städtebauliche Einordnung / Bestandsbebauung

Städtebauliche Einordnung:

Die denkmalgeschützte Villenkolonie im Bereich der „Karthäuserhöhe“ ist in der Zeitspanne zwischen 1862 und dem Ersten Weltkrieg entstanden.

Aufgrund der südlichen Lage am Stadtrand handelt es sich um eine aufgelockerte Bebauung in Form einer villenartigen Baustruktur im direkten Übergang zum Thüringer Wald. Diese villenartige Struktur grenzt sich optisch vom städtischen Rest ab und bildet ein Kontrast zu der sonst überwiegend im Stadtbild Eisenachs vorhandenen Plattenbau-, Reihenhaus-, gründerzeitlichen- und Altstadtstruktur. Bedingt durch die räumlich exponierte Stadtrandlage, besitzt die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ eine deutlich geringere Dichte im Vergleich zu innerstädtischen Flächen. Dies spiegelt sich unter anderem in großflächigen Grundstückszuschnitten wieder.

Im gesamtstädtischen Kontext nimmt das Südviertel mit der vorhandenen Villenbebauung bedingt durch die städtebauliche, denkmalpflegerische sowie landschaftsästhetische Relevanz einen besonderen Stellenwert ein und gilt als markantes Charakteristikum der Stadt Eisenach.

Bestandsbebauung:

Die Bestandsbebauung des Villenviertels stellt ein bedeutendes Gut historischer und erhaltenswerter Bausubstanz dar. Diverse Stileinflüsse aus den Epochen des Historismus und Jugendstils leisten einen Beitrag zur monumentalen im Gebiet vorzufindenden Architektur. Dies manifestiert sich durch die

Anwendung diverser baustilistischer Formsprachen im Sinne von detaillierten Fassadendetails, Dachformen, Fensterelementen, Erkern sowie durch den Gebrauch hochwertiger Materialien. Markant für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ ist die Eingliederung der eindrucksvollen Bebauung in die vorhandene Gebietstopografie. Das historische Villenviertel ist für die Stadt Eisenach ein wichtiger Bestandteil. Um dieser Bedeutung gerecht zu werden, wurde im Rahmen einer Baugestaltungssatzung zur Erhaltung und baulichen Entwicklung des Gebietes einzuhaltende Richtlinien formuliert.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend historische Villen in Solitärbauweise vorzufinden. Vereinzelt sind Wohnhäuser jüngeren Baudatums vorhanden.

Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an den jeweiligen Erschließungsstraßen. Im westlichen Bereich des Plangebietes (Elisabethstraße) befindet sich eine unbebaute Fläche, welche als Entwicklungspotential für eine geringfügige mögliche Nachverdichtung des Gebietes anzusehen ist.

Die straßenbegleitende Bebauung ist überwiegend 1- und 2-geschossig. Teilweise sind ausgebaute Dachgeschosse vorhanden. Als Dachformen treten in Erscheinung: Sattel-, Walm-, und Mansarddächer. An Nebengebäuden sind teilweise Flachdächer vorzufinden. Die Belichtung der Dachgeschosse erfolgt zusätzlich über diverse Dachgauben und lässt auf eine Wohnnutzung in den jeweiligen Dachgeschossebenen schlussfolgern.

In den gebietsrelevanten Straßen ist keinerlei Dominanz im Hinblick auf die Firstrichtung festzustellen. Es ist ein Wechselspiel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit der Dachausrichtung ersichtlich.



Erich Honstein-Straße 40 (Einzeldenkmal)



Gebäudetypen



Gebäudetypen

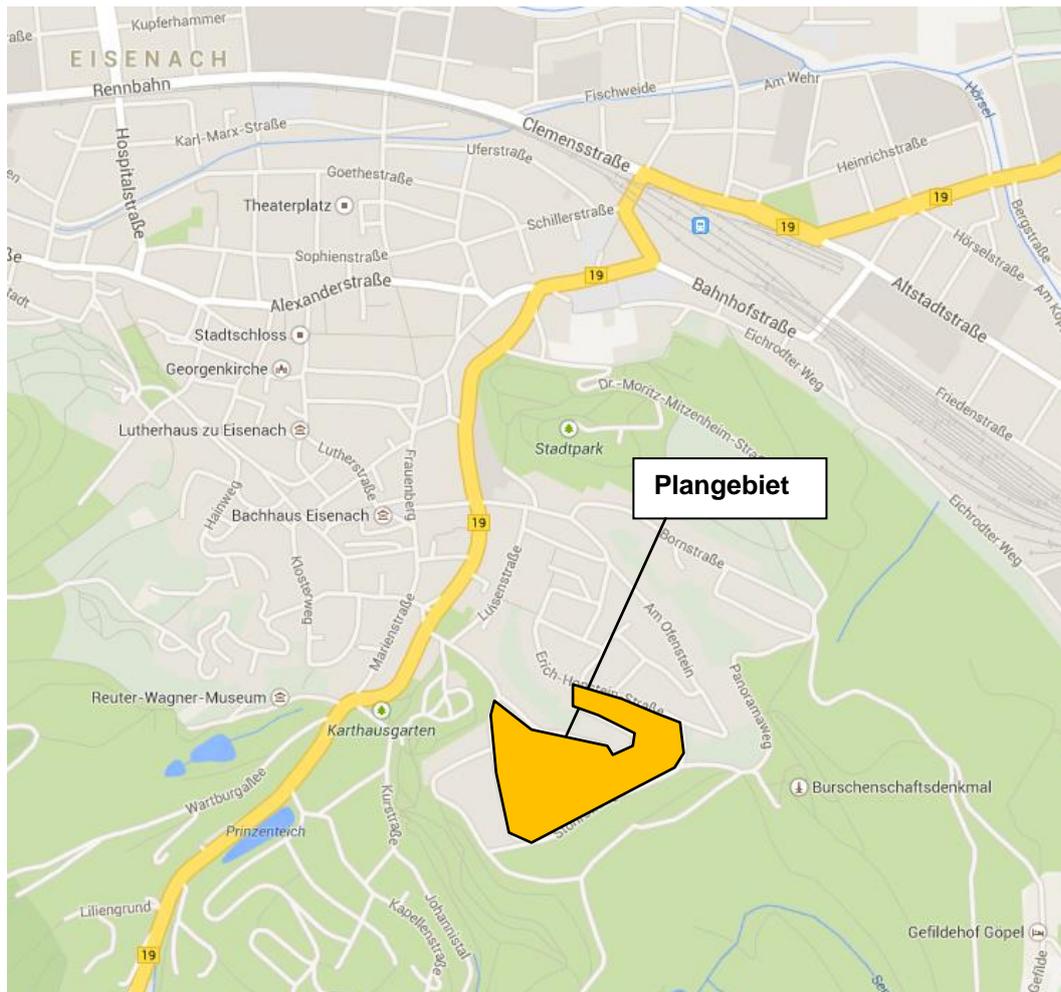


Straßenraum

4.3 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 19 (Wartburgallee). Sowohl die Waisenstraße als auch die Johann- Sebastian- Bach Straße führen zum Plangebiet und treffen direkt auf die im Gliederungspunkt 4.1 beschriebenen abgrenzenden Gebietsstraßen.

Über die Stadtbuslinien 3, 10 und 11 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und verbindet das Plangebiet mit dem Bahnhof als zentralen Knotenpunkt. Von den Haltepunkten nahe der Wartburgallee wird das Gebiet fußläufig erschlossen.



Anbindung des Plangebietes an das umgebende Straßennetz, unmaßstäblich (google-maps)

4.4 Denkmalschutz

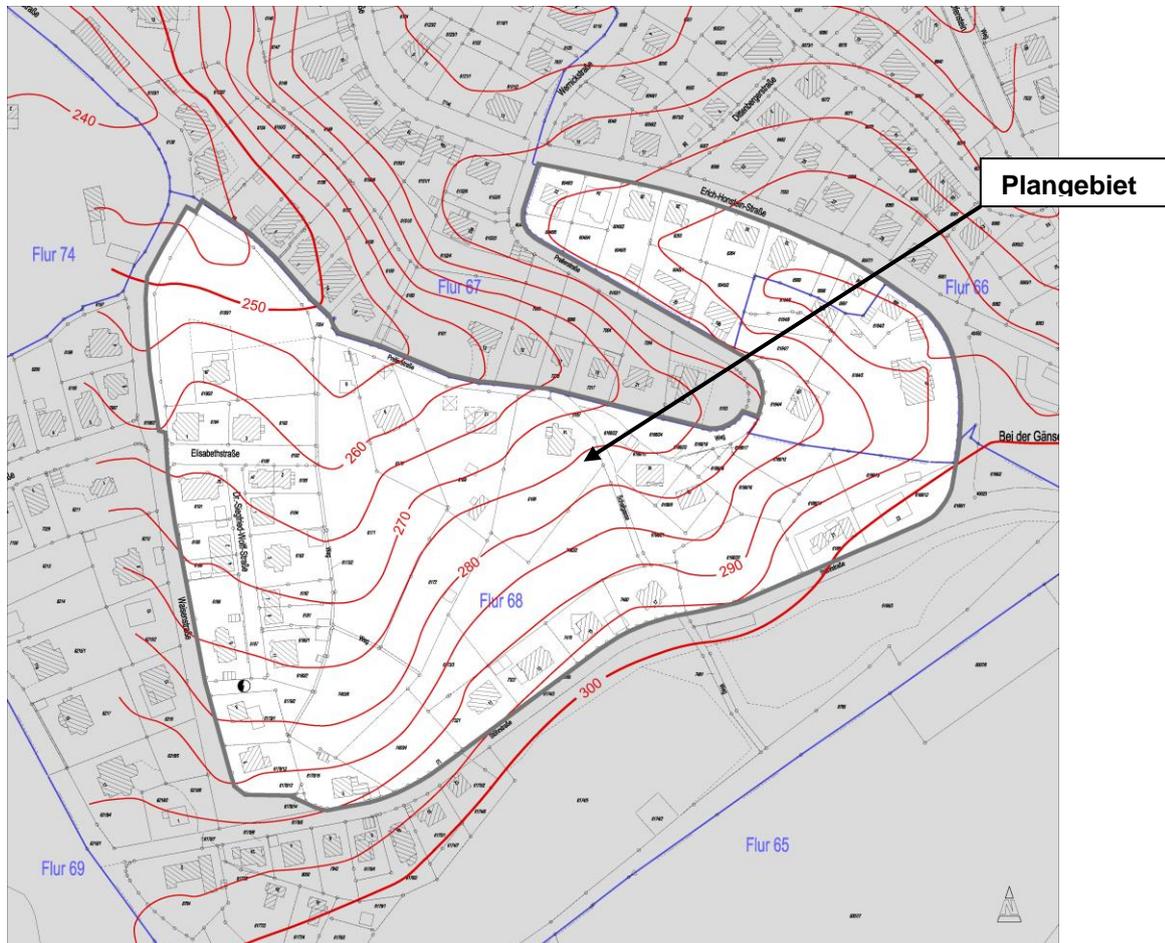
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Denkmalensemble „Denkmalgeschützte Villenkolonie Südviertel“. Eine Ausweisung als Einzeldenkmal besteht für die Erich-Honstein-Straße 40.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen Bezug auf die besondere kulturhistorisch wertvolle Baustruktur des Bereiches und zielen darauf ab, diese vorhandene städtebauliche Qualität in ihrer Gesamtheit zu bewahren bzw. sinnvoll zu ergänzen.

4.5 Topographie

Topographie

Das am Hang liegende Plangebiet fällt von südöstlicher nach nordwestlicher Richtung ab. Es ist ein Höhenunterschied von ca. 50 m zu verzeichnen (300 m üNN im Südosten / 250 m üNN im Nordwesten).



Topographische Darstellung, unmaßstäblich

4.6 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt und Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt sind in die Begründung integriert und unter Punkt 10 Umweltbericht und Punkt 11 Grünordnungsplan ausführlich erläutert.

ALTLASTEN

Altlasten sind derzeit innerhalb der Planfläche nicht bekannt.

Umgang mit Mutterboden:

Im Falle des Abtrages von Mutterboden im Zuge der Bautätigkeit ist dieser im Plangebiet wieder einzusetzen.

NATURSCHUTZ (FLORA/FAUNA)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB im Rahmen der weiteren Bearbeitung zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen

chen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Die Erfassung der Flora erfolgte durch Begehung im April / Mai 2014. Die vorherrschenden Biotoptypen wurden kartiert und sind Bestandteil des Grünordnungsplanes (siehe Pkt. 10.3).

ARTENSCHUTZ

Nach ersten Erkundigungen bei der Umweltbehörde wird im Bereich der Prellerstraße der Hirschkäfer benannt.

Konkrete Ausführungen werden im Umweltbericht unter Pkt. 10.2.2 getroffen.

KLIMASCHUTZ

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung keine bestimmten Festsetzungen getroffen, die zu einem Ausschluss regenerativer Energienutzungen führen.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum. Dies betrifft insbesondere die bebauten Grundstücke. Die weiteren Grundstücke, wie die Verkehrsflächen sowie größere Grünbereiche sind dem städtischen Eigentum zuzuordnen.

5. PLANUNGSKONZEPT / PLANUNGSZIEL

5.1 Planungsziel

Der Landschaftskorridor tritt in Erscheinung als:

- > wertvoller Lebensraum teils bestandsbedrohter Tierarten,
- > Grünstruktur zur Herstellung / Verdichtung eines Biotopverbundes mit den angrenzenden Teilen von Natur und Landschaft
- > klimatisch / lufthygienisch bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet
- > für den Bodenschutz bedeutsamer Landschaftsbestandteil
- > für das Landschafts- / Ortsbild wertvolle innerstädtische Biotopstruktur

Das Planungsziel der Bauleitplanung besteht daher grundlegend darin, den reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplexes „Landschaftskorridor Prellerstraße“ zu erhalten und zu entwickeln sowie zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Es werden daher klarstellende Festsetzungen zur Abgrenzung der im Geltungsbereich des Planes befindlichen Wohnbauflächen von den Schutzflächen des von Bebauung freizuhaltenden Landschaftskorridors getroffen.

Als weiteres hervorzuhebendes Planungsziel ist die Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualität des Plangebietes innerhalb der Südstadt, die ein bedeutendes Denkmal der Villenarchitektur des Historismus und des Jugendstils in landschaftlich exponierter Lage ist, zu bezeichnen.

5.2 Planungsvarianten / -alternativen

Der Planbereich ist durch eine Bestandsbebauung und deren Charakteristik sowie dem zu erhaltenen Landschaftskorridor geprägt. Eine Betrachtung alternativer Standorte ist damit hinfällig.

Eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Planbereiches erfolgt nur in geringfügigem vertretbarem Umfang auf den für eine Bebauung geeigneten Grundstücken. Weitere zusätzliche Grün- und Freiflächen sollen für eine Neubebauung nicht in Anspruch genommen werden, um die historischen Charakter des Gebietes aufrecht zu erhalten, so dass keine weiteren Alternativen untersucht wurden.

- Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Räume für freie Berufe in Reinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Deren Anteil an der Geschossfläche darf in Reinen Wohngebieten 40% nicht überschreiten (§ 1 (7) BauNVO).

Diese Festsetzung dient der Erhaltung der größt möglichen Wohnruhe im Gebiet.

Mit dieser Ausweisung entspricht das Gebiet der umgebenden Bebauungsstruktur und den Festsetzungen des Entwurfes des Flächennutzungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich durch die zulässige Zahl an Vollgeschossen und die maximale Gebäudelänge teilweise festgesetzt. Die Beschränkung der Wohnungsanzahl wirkt sich auf das Maß der baulichen Nutzung nicht aus.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 19 (4) BauNVO: Die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung darf höchstens bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 erfolgen.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Nutzungsschablone - bereichsweise differenziert – begrenzt.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für eine solche Regelung bestehen in der Sicherung der einzigartigen städtebaulichen und ökologischen Situation der Villenkolonie, deren aufgelockerte Bebauung eine hohe Wohnqualität, eine niedrige Nutzungsdichte und eine außerordentliche stadtklimatische Bedeutung begründet. Die städtebauliche Eigenart des Gebietes, durch Erhaltungssatzung geschützt, soll mit den Mitteln der Bauleitplanung bewahrt und fortentwickelt werden. Die wertvollen Hanglagen, die den besonderen Reiz des Ortsbildes ausmachen, werden durch Eingriffe am gewachsenen Bodenprofil in ihrer Wirkung gestört, wenn durch Übernutzung ein gebietsuntypischer Bedarf an Nebenflächen, Stellplätzen und dergleichen auf dem Grundstück entsteht. Schließlich ist das vorhandene Erschließungssystem überwiegend für ein entsprechend geringeres Verkehrsaufkommen dimensioniert.

Zur Vermeidung unbilliger Härten ist für Wohnungen im Bestand mit mehr als 140 m² Nettowohnfläche die Teilung in zwei Wohnungen auch dann zulässig, wenn dadurch das Höchstmaß überschritten wird. Damit wird die wirtschaftliche Verwertbarkeit von Objekten im Plangebiet deutlich verbessert.

Zusätzliche Souterrain- und Dachgeschosswohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Umgebungstypik eine entsprechende Vorprägung aufweist und eine zweifelsfreie Eignung der vorhandenen Räumlichkeiten vorliegt, vor allem hinsichtlich der Gewährung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne von § 34 (1) BauGB.

6.2 Bauweise

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise, wie folgt, festgesetzt: Gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO werden nur Einzelhäuser zugelassen. Ihre Länge wird auf 18 m beschränkt. Der Abstand von rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen muss mindestens 3 m betragen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerechtfertigt sind, insbesondere beim Anschluss an eine Nachbargrenzbebauung.

Durch diese Festsetzung wird eine Baulückenschließung bzw. Ersatzneubautätigkeit im Sinne der Bestandsstruktur gewährleistet.

6.3 Traufhöhe / Firstrichtung

Die maximale Firsthöhe von Wohngebäuden wird auf 13 m festgesetzt. Die Firsthöhe ergibt sich aus dem Abstand vom höchsten Dachpunkt zur mittleren festgelegten Geländeoberfläche.

Die Festlegung der maximalen Firsthöhe erfolgte in Orientierung an den umgebenden Baubestand. Bei Realisierung der möglichen Dachneigungen kann eine Bebauung erfolgen, die sich in die Formensprache der angrenzenden Gebäude einfügt und deren Vorgaben widerspiegelt.

Die Festsetzungen bezüglich Firsthöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen.

6.4 Nebenanlagen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen erneuerbarer Energien werden gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zugelassen. Die Führung von Leitungen und das Aufstellen von Tanks sind oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig (§ 14 (1) BauNVO). In den privaten Grünflächen ist ein Schuppen / Gerätehaus bis max. 6 m² Grundfläche zulässig.

Diese Festsetzung dient der Erhaltung privater Grünbereiche, die den Landschaftskorridor ergänzen. Ein Grundstücksverbau mit kleinteiligen Nebenanlagen soll vermieden werden.

6.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind als Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Straßenverkehrsflächen:

Die Prellerstraße, die als Anliegerstraße fungiert, soll zukünftig als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Für die Verkehrsfläche wird in einem Teilbereich eine Verbreiterung auf 5,50 m vorgesehen, um bei abgeminderter Geschwindigkeit von 30 km/h den Begegnungsverkehr LKW/PKW zu ermöglichen.

Die Elisabethstraße dient zur Erschließung der Bestandsbebauung und möglichen Nachverdichtungsflächen im westlichen Plangebiet. Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zur Erschließung eines möglichen Baugrundstücks wird ausgehend von der Prellerstraße eine Zufahrt vorgesehen, die dann bis zur Elisabethstraße als fußläufige unbefestigte Wegeverbindung fortgesetzt wird.

In Verlängerung der Schafgasse soll zukünftig eine durchgängige fußläufige Wegeverbindung zwischen Prellerstraße und Stöhrstraße geschaffen werden (Ausbildung als unbefestigte Wegeverbindung). Über diesen Weg wird eine Anbindung an das umgebende Wanderwegenetz (Panoramaweg) geschaffen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist hauptsächlich auf den privaten Grundstücken abzudecken. Im Straßenraum wird an zwei Bereichen in der Prellerstraße eine Anzahl an öffentlichen Parkflächen für den Besucherverkehr vorgesehen. Im westlichen Bereich der Prellerstraße ist hier zur Realisierung der geplanten Stellplätze im Vorfeld der Rückbau vorhandener Garagen erforderlich. Letztere Maßnahme entspricht der Zielstellung des Städtebaulichen Konzeptes der Stadt Eisenach zur Entwicklung der Garagenstandorte aus dem Jahr 2012.

6.7 Versorgungstechnische Erschließung

In Vorbereitung der Bauleitplanung wurden die einzelnen Versorgungsunternehmen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, damit die ver- und entsorgungstechnischen Belange rechtzeitig in die Planung einfließen können.

ELEKTROVERSORGUNG / GASVERSORGUNG / FERNWÄRME

→ ☒ Ohra Energie GmbH vom 24.02.2014

Die geplante Maßnahme liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Ohra Energie GmbH. Es wird daher keine Stellungnahme abgegeben. Zuständiges Versorgungsunternehmen ist die EVB Netze GmbH, An der Feuerwache 4, 99817 Eisenach.

→ ☒ TEN Thüringer Energienetze GmbH, Eisenach-Stregda vom 14.02.2014

Im Planbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH.

→ ☒ TEN Thüringer Energienetze GmbH, Ohrdruf vom 28.02.2014

Im Planbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Im angegebenen Baubereich besteht kein Investitionsbedarf der TEN Thüringer Energienetze GmbH. Bei Erdarbeiten besteht vor Bauausführung eine Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH ist durch das bauausführende Bauunternehmen im Netzservice Eisenach, Ringstraße 26, 99817 Eisenach/Stregda einzuholen.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie und Gas erfolgt in Zuständigkeit der EVB Netze GmbH, Eisenach.

→ ☒ EVB Netze GmbH vom 20.02.2014

Bei Tiefbauarbeiten ist vor Durchführung eine Schachterlaubnis durch das beauftragte Unternehmen zu beantragen. Bereits im Planungsstadium ist die „Richtlinie für Baufachleute“ zu berücksichtigen (Richtlinie als Bestandteil der Ausschreibungsdokumentation).

Der Bestand der Versorgungsanlagen ist zu erhalten und nicht negativ zu beeinflussen. Umverlegungen sind auszuschließen. Ein Überbauen der Versorgungsanlagen ist nicht statthaft. Als seitliche Schutzstreifen zu den Versorgungsanlagen sind beidseitig jeweils 1 m einzuhalten.

Der Mindestabstand zu den Versorgungsanlagen der EVB Netze GmbH bei Baumpflanzungen beträgt bei Bezug auf den Baumstamm 2,5 m. Bei Pflanzung von Großbäumen sind bauseitig Wurzelschutzmaßnahmen zum Schutz der Versorgungsanlagen, in Abstimmung mit der EVB Netze GmbH, zu installieren.

Ein möglicher Straßenausbau bzw. Straßenneubau ist gleichfalls der EVB Netze GmbH vorzustellen und abzustimmen.

Stromversorgung

Entsprechend der momentan vorhandenen Bebauung / Grundstücksnutzung ist die bedarfsgerechte Elektrizitätsversorgung im Plangebiet gegeben. Die Versorgung des Gebiets erfolgt über Niederspannungskabel sowie außerdem im Bereich Waisenstraße, Stöhrstraße und Erich-Honstein-Straße über Mittelspannungskabel.

Sollten Leitungsverlegungen erforderlich werden so werden diese durch den Investor durchgeführt.

Gasversorgung:

Entsprechend der momentan vorhandenen Bebauung / Grundstücksnutzung ist die bedarfsgerechte Erdgasversorgung im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet wird über Gas-Niederdruckleitungen versorgt.

Fernwärmeversorgung:

Fernwärmeversorgungsanlagen werden im Planbereich nicht betrieben.

TELEKOMMUNIKATION

→ ☒ Thüringer Netkom GmbH vom 04.03.2014

Seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Im Planbereich befinden sich keine Informationskabel der Thüringer Energie AG.

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG T-Com, Erfurt. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Gebietes, einschließlich der für eine Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücke, gesichert ist.

WASSERVERSORGUNG / ABWASSERENTSORGUNG

→ ☒ Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal vom 25.02.2014

Zuständiges Unternehmen für den Bereich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist der Trink- und AbwasserVerband Eisenach – Erbstromtal (TAV).

Planungen im Gebiet wurden durch den TAV nicht angezeigt

Wasserversorgung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung kann als gesichert bezeichnet werden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Hochbehälter Schlossberg und Stadtpark aus der Wasserversorgungsanlage Sondra.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet ist abwasserseitig erschlossen. Die Entsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal, der in den jeweiligen öffentlichen Straßen verlegt ist. Das gesamte Plangebiet ist an die kommunale Kläranlage der Stadt Eisenach in Stedtfeld angeschlossen.

Eine Anbindung ist an jedem Punkt des vorhandenen Kanalnetzes möglich. Alle zusätzlichen Kanaltrassen innerhalb des Bebauungsplanes sind über den Erschließungsträger mit einem Erschließungsvertrag zu errichten. Dem Trink- und AbwasserVerband Eisenach Erbstromtal müssen die anfallenden Abwassermengen mitgeteilt werden, bevor entschieden werden kann, ob ein Anschlusspunkt ausreichend ist.

Löschwasser:

Mit der Planung wird nicht das Ziel einer baulichen Verdichtung, sondern die Erhaltung des vorhandenen Bestandes verfolgt. Gemäß Bestand wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung des Gebiets gesichert ist.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Regenwasser kann in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Abstimmungen bezüglich Einleitmengen sind im Bedarfsfall mit dem Trink- und AbwasserVerband Eisenach – Erbstromtal.

MÜLLENTSORGUNG

Das Gebiet ist an die Müllentsorgung der Stadt Eisenach angebunden.

Ein Sammelcontainerstandplatz im Gebiet ist nicht erforderlich. Der nächste Sammelcontainerstandplatz (Altglas) befindet sich in der Waisenstraße / Anbindung Luisenstraße.

Die Entsorgung von Restmüll, Papier, Bioabfällen und Kunststoffabfall erfolgt über Einzeltonnen.

6.8 Immissionsschutz

Spezielle Festsetzungen zum Immissionsschutz werden nicht getroffen. Grundsätzlich sind die entsprechend der TA Lärm festgelegten Richtwerte bzw. die nach DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für reine Wohngebiete einzuhalten.

6.9 Klimaschutz

Bezüglich der Darlegung der besonderen Auswirkungen des Landschaftskorridors auf das Klima wird auf den Umweltbericht unter Punkt 10 der Begründung verwiesen.

7. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die bauliche Gestaltung der Gebäude erfolgt auf der Grundlage folgender Gestaltungssatzung der Stadt Eisenach:

- Baugestaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der Südstadt vom 23.03.2001

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden zu folgenden Bereichen getroffen:

- Gestaltung der öffentlichen Stellflächen
- Grünordnerische Gestaltung im Plangebiet

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen widersprechen nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzungen, sondern wurden auf der Grundlage dieser entwickelt.

Die Gestaltungssatzung stellt eine örtliche Bauvorschrift dar und dient der Sicherung von im Erscheinungsbild der Stadt verkörperten Werten.

Generell ist für jegliche Baumaßnahme (Sanierung, Neubau) eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Vorhaben zu beantragen.

7.1 Gestaltung der öffentlichen Stellflächen

Die Grundflächen der geplanten Stellflächen im Nordwesten des Plangebiets sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag, Rasenpflaster etc. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber der Bestandsituation ist nicht zulässig.

Bei der Umsetzung von Stellflächen ist ebenfalls die Gestaltungssatzung zu beachten.

7.2 Grünordnerische Gestaltung im Plangebiet

Bezüglich der Aussagen zur grünordnerischen Gestaltung im Plangebiet wird auf Punkt 11 der Begründung (Grünordnungsplan) verwiesen.

8. PLANUNGSSTATISTIK

8.1 Flächenbilanz

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

| Flächenbezeichnung | m ² | % |
|-----------------------------------|----------------|-------|
| Bruttobauland | 70.450 | 100 |
| Nettobauland | 40.279 | 57,17 |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 4.224 | 6,0 |
| Stellflächen | 158 | 0,22 |
| Öffentliche Grünflächen | 1.913 | 2,72 |
| Private Grünflächen | 3.380 | 4,8 |
| Landschaftskorridor Prellerstraße | 20.496 | 29,09 |

9. KOSTEN

Aus der Neubebauung resultierende Kosten werden von den privaten Bauherren getragen.

Die Kosten für die geplanten Änderungen der verkehrstechnischen Erschließung (Erweiterung Prellerstraße in einem Teilstück) sind durch die Stadt Eisenach zu finanzieren. Diese Kosten werden ggf. nach Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeitragssatzung auf die Anwohner umgelegt.

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ befindet sich im südlichen Teil der kreisfreien Stadt Eisenach. Kleinmaßstäblicher definiert liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der „Karthäuserhöhe“, einem von 3 weiteren benachbarten Villengebieten des Südviertels von Eisenach.

Es handelt sich bei diesem Areal um eine in den 1860er Jahren entstandene, aus historischen Baukörpern bestehende Villenkolonie am Stadtrand, welche sich über mehrere Täler und Höhen mit Sichtbeziehung zur Wartburg im Westen und zum Burschenschaftsdenkmal im Osten erstreckt. Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ aus dem Jahr 1992. Für den Bereich des nunmehr zu definierenden „Landschaftskorridor Prellerstraße“ war hier festgelegt, dass ein weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung erfolgen soll.

Da dieser Bereich zukünftig von jedweder Bebauung freigehalten werden soll, müssen entsprechende planerische Festsetzungen getroffen werden, die eine Bebauung generell innerhalb der Schutzfläche ausschließen. Es gilt, die im vorhandenen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zu konkretisieren und deren Erfordernis zu begründen. Hierzu macht sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Teilbereich erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche mit teilweise starkem Gefälle in Richtung Norden bzw. Nordwesten.

In den Randgebieten des Geltungsbereiches finden sich Wohnhäuser, gesäumt von Gärten unterschiedlicher Naturnähe und Strukturdichte, welche über die Prellerstraße, Erich-Honstein-Straße, Störstraße und Waisenstraße randlich erschlossen werden (s. Anhang 3).

Die zentralen Bereiche des Gebietes wurden in der Vergangenheit als Kleingärten genutzt. Die gärtnerische Nutzung wurde zwischenzeitlich jedoch weitestgehend aufgegeben. Verblieben Gartenhäuser, Müllablagerungen und Zaunanlagen stellen im Bestand ein hohes Gefährdungsrisiko für den Naturhaushalt, insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, sowie eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes dar.

Bei Grünstrukturen mit teils prägenden Einzelbäumen im Osten des Plangebietes, zwischen Preller- und Störstraße, handelt es sich vermutlich um ehemalige parkartige Anlagen, innerhalb welcher keine anthropogene Nutzung oder Pflege erkennbar ist. Diese Grünstrukturen stehen in direktem Kontakt zu naturnahen Biotopkomplexen südlich der Störstraße und einem stark durchgrüntem Gebiet nördlich und fungieren damit als wichtige Biotop- und Lebensraumverbundelemente.

Oberflächengewässer und gesetzlich gemäß § 30 BNatSchG bzw. besonders nach § 18 ThürNatG geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des B-Plans nicht vorhanden.

Die Gehölzbestände des Plangebietes setzen sich aus Baum- und Strauchhecken, Einzelbäumen sowie teils waldartigen Gehölzflächen zusammen. Baum- und Strauchhecken finden sich im Nordwesten des Plangebietes entlang der Prellerstraße. Landschaftsbildprägende Einzelbäume wurden in einer Übersichtskartierung aufgenommen und im B-Plan dargestellt. Die entsprechende Baumliste ist Anhang 1 zu entnehmen. Die flächigen Gehölzstrukturen konzentrieren sich auf den Flächen der ehemaligen parkartigen Anlagen sowie der zwischenzeitlich verbrachten ehemaligen Kleingärten im Kernbereich des Gebietes. Es handelt sich teils um alte Baumbestände, teils um jüngere Gehölzsukzessionen nach Nutzungsaufgabe. Weiter finden sich in den als Hausgärten im GOP-Bestandsplan (s. Anhang 3) dargestellten Gebieten teils alte Baumbestände und bei Nutzungsaufgabe Gehölz-Sukzessionsstadien.

Zusammenfassend stellt sich das Plangebiet dem Betrachter als in den Randbereichen stark anthropogen überprägt, in den Kernbereichen als naturnah und strukturreich dar. Gleiches gilt für die Flächenversiegelungen. Mit den Wohngebäuden und zugehörigen Nebenanlagen und Zufahrten ist der Versiegelungsgrad im Randbereich relativ hoch. In den Kernbereichen sind, abgesehen von vorgeannten Gartenhäusern, kaum Flächenversiegelungen vakant.

Zum Planerfordernis s. Kap. 2.2.

10.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Inhalt und die Ziele des Bebauungsplans werden in den Kap. 1 und 2 des Erläuterungsberichts bereits hinreichend dargestellt. Im Folgenden wird auf die spezifischen Ziele des Umweltschutzes und der übergeordneten Planungen eingegangen.

ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der erforderliche Detaillierungsgrad ergibt sich aus der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert in § 1 die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Natur und Landschaft von Bedeutung sind. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG (Eingriffstatbestand) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Die Eingriffsregelung ist ferner im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden zu sehen. Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Die Inanspruchnahme ist auf ein unerlässliches Maß zu beschränken. Hierbei handelt es sich um eine grundsätzliche Leitlinie, die sich aus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB ergibt.

Darüber hinaus sind folgende Gesetze und Richtlinien zu berücksichtigen:

| SCHUTZGUTÜBERGREIFEND | |
|---|--|
| Eingriffsregelung (Eingriffe, Vermeidung/ Ausgleich/ Ersatz von Eingriffen, Genehmigung von Eingriffen) | § 1a Abs. 3 BauGB §§ 13 - 18 BNatSchG |
| Schutz/ Entwicklung der Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen | § 1 BNatSchG |
| Schutz des Menschen, von Tieren und Pflanzen sowie ihrer Biotope, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre, des Klimas/ der Luft vor schädlichen Umwelteinwirkungen , Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen | § 1 Abs. 1 BImSchG § 1 Abs. 2 und 3 BNatSchG § 1 WHG |
| Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden ; ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen | §§ 1, 3, 6 USchadG § 19 BNatSchG |

| SCHUTZGUTBEZOGEN | |
|---|--|
| Schutz der Allgemeinheit vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen, und Strahlungen sowie Minderung der Immissionsbelastungen ; Schaffung und Sicherung dauerhaft guter Luftqualität | §§ 1, 41, 45 und 50 BImSchG |
| Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege schützen; Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energie, Erfordernisse des Klimaschutzes | § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG § 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB |
| Schutz, Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Oberflächengewässern sowie des Grundwassers in Struktur und Wasserqualität, Vermeidung von Beeinträchtigungen | § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG §§ 1, 6, 27 und 47 WHG §§ 25 und 67 ThürWG Art. 4 EU-WRRL |
| nachhaltige Sicherung/ Wiederherstellung/ Erhaltung des Bodens einschließlich seiner Funktion und Nutzbarkeit; sparsame, schonende und nachhaltige Bewirtschaftung der Bodenressourcen | § 1a Abs. 2 BauGB §§ 1, 2, 7 und 17 Abs. 2 BBodSchG § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG |
| Aufgaben des Artenschutzes , Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten | §§ 37, 39 und 44 BNatSchG |
| Schutz, Pflege, Entwicklung, Wiederherstellung von Natur und Landschaft , sodass die Vielfalt, Eigenart, Schönheit sowie der Erholungswert auf Dauer gesichert sind | § 1 Abs. 4, 5 und 6 BNatSchG § 1 Abs. 3 ThürNatG |

Im Normalfall stellen B-Pläne bzw. die über den B-Plan baurechtlich zu begründenden Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Die Eingriffsregelung gemäß den §§ 13 und 15 BNatSchG schreibt eine Planungsabfolge vor, nach der zunächst geprüft wird, ob Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden können. Verbleibende Eingriffe sind auszugleichen (Schaffung gleichartiger Strukturen/ Funktionen) oder zu ersetzen (Schaffung gleichwertiger Strukturen/ Funktionen in dem vom Eingriff betroffenen Naturraum).

Im vorliegenden Fall ist die Eingriffsregelung im Sinne vorgenannter Naturschutzgesetze jedoch bereits über den genehmigten Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe" abgedeckt (s. auch Kap. 2.3 der Begründung B-Plan) und genehmigt, da nach (dem unmittelbar geltenden) § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gilt die Eingriffsregelung nicht für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB gilt.

Der Bebauungsplan Nr. 23.1A "Landschaftskorridor Prellerstraße" stellt lediglich eine Konkretisierung des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe" dar (s. auch Kap. 1 der Begründung B-Plan). Das Planungsziel der Bauleitplanung besteht grundlegend darin, den reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplex „Landschaftskorridor Prellerstraße“ zu erhalten und zu entwickeln sowie zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es werden daher klarstellende Festsetzungen zur Abgrenzung der im Geltungsbereich des Planes befindlichen Wohnbauflächen von den Schutzflächen des von Bebauung freizuhaltenden Landschaftskorridors getroffen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und die Entwicklung damit verbundener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit entbehrlich. Im Sinne der Entwicklung des Landschaftskorridors werden ausschließlich Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen, welche die grünordnerische Entwicklung konkretisieren und an die aktuelle Situation anpassen.

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsplan 2004:

s. Kap. 3.1

LEP Thüringen 2015 (Entwurf):

s. Kap. 3.1

Regionalplan Südwestthüringen (RP-ST):

Im Regionalplan Südwestthüringen wird der Geltungsbereich des B-Plans als Siedlungsfläche und als Vorbehaltsgebiet Erholung ausgewiesen.
Zu weiteren Inhalten s. Kap. 3.1.

Flächennutzungsplan:

s. Kap. 3.2

Landschaftsplan Eisenach (Stock+Partner 2000):

Im Landschaftsplan werden für das Plangebiet des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe", welcher im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 23.1A "Landschaftskorridor Prellerstraße" konkretisiert werden soll, folgende Planungshinweise aus Sicht der Landschaftsplanung zur Integration ins weitere Verfahren angeführt (s. Anhang 1 zum Landschaftsplan):

Kernstadt Eisenach, BP für vorhandene Bebauung (WR-Gebiet):

- Die Festsetzungen zur Grünordnung in diesem „einfachen B-Plan“ bieten keinen ausreichenden Schutz der Grünstruktur in einer für Eisenach typischen, sehr wertvollen Villenkolonie, die u.a. gerade wegen der reichhaltigen Grünstrukturen unter Denkmalschutz steht.
- Überarbeitung des B-Planes mit Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Freiflächen- und Wegegestaltung.
- Ausgleich am Mühlgraben für Eingriffe im B-Plangebiet nur dann, wenn innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich.

Den im Landschaftsplan genannten Forderungen nach einer Überarbeitung des B-Plans mit Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Freiflächen- und Wegegestaltung wird mit der Überarbeitung des B-Plans im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 23.1A "Landschaftskorridor Prellerstraße" entsprochen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach (Stadtverwaltung Eisenach – FIRU GmbH, Stand 2002 und Fortschreibung 2006):

Die wesentlichen Ziele und Maßnahmen der vorgenannten Konzeptionen sind im Erläuterungsbericht des B-Plans (Kap. 3.3) hinreichend beschrieben, sodass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt (schutzgutbezogen) im Wirkungsbereich

10.3.1 Methodik

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen über die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes. Die Methodik der Bearbeitung orientiert sich am Thüringer Leitfaden zur Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung (TMUL 1994). Als weitere Grundlage dient die „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ (TMLNU 1999).

Für die Bewertung werden entsprechende Bedeutungsskalen herangezogen bzw. erfolgt diese verbalargumentativ. Die Kartierung der Biotope wurde während Begehungen im Februar bis Mai 2014 durchgeführt. Die Einstufung der Biotope erfolgt anhand der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999), in Verbindung mit dem Bilanzierungsmodell Thüringen (TMLNU 2005). Da im vorliegenden Fall eine Konfliktbetrachtung im Sinne einer Eingriffserhebung und –Bilanzierung entbehrlich ist, da diese bereits über den genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe" vorliegt, kann eine Betrachtung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen entfallen.

Die diesbezüglichen Abstimmungen erfolgten mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Eisenach und werden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nochmals abgefragt. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes orientiert sich am Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Betrachtungsraum umfasst dabei das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung, wenn Auswirkungen darüber hinaus (möglicher Einwirkungsbereich) möglich sind. Die kartografische Darstellung erfolgt mittels Bestandsplan (s. Anhang 3).

10.3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und Prognose der Umweltauswirkungen

| BESTANDSBESCHREIBUNG | MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN |
|---|---|
| SCHUTZGUT MENSCH | |
| In diesem Abschnitt wird das Schutzgut Mensch in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie bezüglich der Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet: | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude (reines Wohngebiet) in den Randbereichen des Geltungsbereiches des B-Plans. Angrenzend Gärten unterschiedlicher Naturnähe und Strukturdichte. <p>→Hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Wohn- und Wohnumfeldfunktion) und die Erholungs- und Freizeitfunktion.</p> | <p>→Es resultieren keine erheblichen Neueinträchtigungen des Schutzgutes Mensch in seiner Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Erholungs- und Freizeitfunktion.</p> <p>Durch die Ausweisung des Landschaftskorridors und damit verbunden die Verhinderung weiterer Bebauungen und ungewollter Nutzungen in diesem Bereich wird die für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion wichtige Grünstruktur –im Gegensatz zur Bestandssituation– dauerhaft gesichert.</p> <p>Neubebauungen (Lückenschluss) werden auf die Bereiche des ausgewiesenen reinen Wohngebietes beschränkt und sind nur noch eingeschränkt, unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügebote) möglich. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch z.B. Lärm sind ortsüblich, beschränken sich auf die Bauzeit und sind in diesem Sinne als nicht erheblich/nachhaltig einzustufen.</p> |

SCHUTZGUT KLIMA, LUFT

- Regionalklimatisch gehört das Plangebiet zum Klimabezirk „Nordwestthüringer Höhen“ mit einem verhältnismäßig feuchten, zunehmend atlantisch getönten Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt zwischen 7,0 bis 8,0°C, die Jahresniederschlagssummen betragen 650 bis 700 mm ((HIEKEL 2004)).
- Lokalklimatisch wird das Untersuchungsgebiet dem Siedlungsklima zugeordnet: Bedingt durch den hohen Anteil versiegelter oder teilversiegelter Fläche, zumindest im weiteren Umfeld des Plangebietes, ist ein größeres Wärmepotential als für die umgebende Landschaft und damit eine abkühlungshemmende Wirkung zu verzeichnen. Im Geltungsbereich des B-Planes übernehmen die anteilig hohen Gehölzflächen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen für die Frischluft-/Kaltluftentstehung und für den Abbau von Luftschadstoffen.
-
- In der weiteren Umgebung bestehen klimatische und lufthygienische Vorbelastungen durch den hohen Anteil an bebauter bzw. versiegelter Fläche sowie durch die lufthygienisch negativen Einflüsse der B 19.

→ mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft (Mesoklima)

→ Gehölzbestände im Plangebiet - hohe bis sehr hohe lokalklimatische Bedeutung für angrenzende Siedlungsbereiche

→Es sind keine erheblichen/nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Durch die Ausweisung des Landschaftskorridors und damit verbunden die Verhinderung weiterer Bebauungen und ungewollter Nutzungen in diesem Bereich wird die für das Klima wichtige Grünstruktur –im Gegensatz zur Bestandssituation– dauerhaft gesichert.

Neubebauungen (Lückenschluss) werden auf die Bereiche des ausgewiesenen reinen Wohngebietes beschränkt und sind nur noch eingeschränkt, unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfüegebot) möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft können aufgrund der Kleinflächigkeit der Bauten im Kontext zum Gesamtgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ORTSBILD

Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Naturnähe, Vielfalt und Schönheit des jeweiligen Raumausschnittes.

- Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des B-Plans im Übergangsbereich zwei vom Muschelkalk geprägten Schichtstufenlandschaften im Norden (Werrabergland und Hörselberge) sowie von Sandsteinen und Konglomeraten des Oberrotliegenden geprägten nordwestlichen Thüringer Wald im Süden. Die Randberge des Thüringer Waldes südlich des Stadtteils Neuenhof liegen im Norden des Bad Liebensteiner Zechsteingürtels.
- Das Hügelland ist charakteristisch reich gegliedert und wird in betreffendem Teilraum durch lockere Bebauung mit einem hohen Anteil von Gehölzen unterschiedlicher Naturnähe, jedoch einem hohen anthropogenen Einfluss gekennzeichnet.
- Das unmittelbare Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die meist villenartige Einzelhausbebauung bestimmt, welche sich jedoch auf die Randbereiche des B-Plan-Gebietes beschränkt. Neben einer hohen Durchgrünung der Wohngebiete sind im Kernbereich flächige Gehölzstrukturen für das Landschafts-/Ortsbild prägend. Besonders hervorzuheben sind markante Einzelbäume und Baumreihen, welche die anthropogenen Einflüsse durch Bebauung und Straßen weiter abmildern.
- Vorbelastungen bestehen im Bereich des geplanten Landschaftskorridors durch desolate Gartenhausruinen, Zaunanlagen und wilde Müllablagerungen als Ergebnis aufgelassener früherer Nutzung als Kleingärten.

→ Insgesamt besitzt der Geltungsbereich des B-Plans eine hohe Bedeutung für das Landschafts-/Ortsbild, begründet über eine allgemein hohe Naturnähe, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie infolge des hohen Durchgrünungsanteils.

→Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten.

Durch die Ausweisung des Landschaftskorridors und damit verbunden die Verhinderung weiterer Bauungen und ungewollter Nutzungen in diesem Bereich wird die für das Ortsbild wichtige Grünstruktur –im Gegensatz zur Bestandssituation– dauerhaft gesichert. Markante/prägende Einzelbäume außer- und innerhalb des Landschaftskorridors sind als zu erhaltend festgesetzt.

Neubebauungen (Lückenschluss) werden auf die Bereiche des ausgewiesenen reinen Wohngebietes beschränkt und sind nur noch eingeschränkt, unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfüegebot), möglich. Diesbezüglich mögliche Baumrodungen sind ausgleichspflichtig und müssen gemäß Baumschutzsatzung am Ort des Eingriffs oder der unmittelbaren Umgebung durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Durch den Rückbau desolater baulicher Anlagen (Zäune, Gartenhäuser) und die Beseitigung von ungeordneten Müllablagerungen im Bereich des geplanten Landschaftskorridors erfolgt eine Aufwertung des Landschafts-/Ortsbildes. Durch Neuanlage einer Strauch-/Baumhecke (Maßnahme G1) wird das Ortsbild weiter aufgewertet.

SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Denkmalensemble „Denkmalgeschützte Villenkolonie Südviertel“. Eine Ausweisung als Einzeldenkmal besteht für die Erich-Honstein-Straße 40.

→ Sehr hohe kulturhistorische Bedeutung.

→Es sind keine erheblichen Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen Bezug auf die besondere kulturhistorisch wertvolle Baustruktur des Bereiches und zielen darauf ab, diese vorhandene städtebauliche Qualität in ihrer Gesamtheit zu bewahren bzw. sinnvoll zu ergänzen.

| SCHUTZGUT GEOLOGIE/ BODEN | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geologisch liegt der Geltungsbereich des B-Plans im Übergangsbereich zwei vom <u>Muschelkalk</u> geprägten <u>Schichtstufenlandschaften</u> im Norden (Werrabergland und Hörselberge) sowie von Sandsteinen und Konglomeraten des Oberrotliegenden geprägten nordwestlichen Thüringer Wald im Süden. Im Nordwesten hat das Stadtgebiet Eisenachs Anteil an der Gerstungen-Creuzburger Werraau. Die Randberge des Thüringer Waldes südlich des Stadtteils Neuenhof liegen im Norden des Bad Liebensteiner Zechsteingürtels. ▪ Die Böden innerhalb der Planfläche sind vorwiegend nährstoffarme Skelettböden über Rotliegenden, welche im Zuge der Siedlungsentwicklung, insbesondere in den Randbereichen des Geltungsbereiches, stark anthropogen überformt und in ihren Bodenfunktionen beeinträchtigt sind. Die Grün- und Gehölzflächen im Kerngebiet sind dagegen wenig beeinflusst und hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen als mäßig überprägt einzustufen. ▪ Altlastenverdachtsflächen sind für den Geltungsbereich des B-Plans nicht bekannt. Vorbelastungen bestehen einmal durch die Versiegelungen im Randbereich des B-Plangebietes und zum anderen durch im Kernbereich/im geplanten Landschaftskorridor vorhandene wilde Müllablagerungen sowie ungenutzte Gartenhäuser (Versiegelung). <p>→ geringe (Randbereiche) bis hohe (Kerngebiet) Bedeutung für das Schutzgut Boden</p> | <p>→Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> <p>Durch die Ausweisung des Landschaftskorridors und damit verbunden die Verhinderung weiterer Bauungen (Versiegelungen) und ungewollter Nutzungen in diesem Bereich wird die für das Schutzgut Boden wichtige Grünstruktur –im Gegensatz zur Bestandssituation– dauerhaft gesichert.</p> <p>Neubebauungen (Lückenschluss) werden auf die Bereiche des ausgewiesenen reinen Wohngebietes beschränkt und sind nur noch eingeschränkt, unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügebefreiung) möglich.</p> <p>Durch den Rückbau desolater baulicher Anlagen (Gartenhäuser) und die Beseitigung von ungeordneten Müllablagerungen im Bereich des geplanten Landschaftskorridors (Maßnahme E1) erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktionen und die Gefahr von Bodenkontaminationen wird –im Gegensatz zur Bestandsituation– beseitigt.</p> <p>Durch Neuanlage einer Strauch-/ Baumhecke (Maßnahme G1) werden Bodenfunktionen aufgewertet.</p> |
| SCHUTZGUT WASSER | |
| <p>Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl das Grundwasser als auch die Oberflächengewässer. Im vorliegenden Fall sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Grundwasserleiter im Bereich des Rotliegenden sind gering bis mittel durchlässig. Das Wasser weist nur eine geringe Wasserhärte auf. ▪ Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. <p>→mittlere Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser</p> | <p>→Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p> <p>Durch die Ausweisung des Landschaftskorridors und damit verbunden die Verhinderung weiterer Bauungen (Versiegelungen) wird Infiltrationsfläche dauerhaft gesichert.</p> <p>Durch die Beseitigung von ungeordneten Müllablagerungen im Bereich des geplanten Landschaftskorridors (Maßnahme E1) sinkt die Gefahr von Grundwasserkontaminationen im Gegensatz zur Bestandsituation.</p> |

| SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Randbereich des Plangebietes mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad. <p>→ mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Kerngebiet weitestgehend unversiegelte Grünflächen mit hohem Gehölzanteil - hohe biotische Lebensraumfunktion. <p>→ hohe Bedeutung für den Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Markante Einzelbäume im gesamten Plangebiet – sehr hohe biotische Lebensraumfunktion. <p>→ sehr hohe Bedeutung für den Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet gehört, wie das ganze südliche Eisenacher Gebiet zum Naturpark Thüringer Wald. ▪ Das Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“ grenzt südlich an die Stöhrstraße und liegt damit außerhalb des Plangebietes. ▪ Innerhalb des Plangebietes keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte nach Naturschutzrecht. ▪ Die Biotoptypen sind folgend gemäß ihrer Bedeutungsstufe aufgelistet. Die kartographische Darstellung erfolgt im GOP-Bestandsplan (s. Anhang 3): ▪ 6110 - Feldhecke, überwiegend Sträucher, Biotopwert: hoch ▪ 6120 - Feldhecke, überwiegend Bäume, Biotopwert: hoch ▪ Einzelbaum, ortsbildprägend, Biotopwert: sehr hoch ▪ Sonstiger Einzelbaum, Biotopwert: mittel ▪ Wohnhäuser, Nebengebäude, Biotopwert: nachrangig. ▪ Straßen/Wege, Biotopwert: nachrangig ▪ Sonstige öffentliche Grundflächen (teilversiegelt), Biotopwert: gering ▪ Verkehrsbegleitgrün, überwiegend Scheerrasen, Biotopwert: gering ▪ Ehemalige gestaltete Park-/Grünanlage, verbracht, keine aktuelle Nutzung, Biotopwert: hoch ▪ Hausgärten in Nutzung, geringe Strukturdichte, Biotopwert: mittel ▪ Hausgärten in Nutzung, mittlere Strukturdichte, mit teils altem Baumbestand, Biotopwert: hoch ▪ Hausgärten in Nutzung, hohe Strukturdichte, aktuelle Nutzung kaum erkennbar, mit teils altem Baumbestand, Biotopwert: hoch ▪ Ehemalige, zwischenzeitlich verbrachte Klein-/Nutzgärten, teils alter Baumbestand (Obst- und sonstige Laubbäume), Biotopwert: hoch | <p>→ Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen zu erwarten.</p> <p>Durch die Ausweisung des Landschaftskorridors und damit verbunden die Verhinderung weiterer Bebauungen und ungewollter Nutzungen in diesem Bereich wird die für Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt wichtige Grünstruktur –im Gegensatz zur Bestandssituation– dauerhaft gesichert. Markante/prägende Einzelbäume außer- und innerhalb des Landschaftskorridors mit besonderer Bedeutung für z.B. den Hirschkäfer sowie mit potenzieller Quartierfunktion für Fledermäuse und Vögel sind als zu erhaltend festgesetzt.</p> <p>Neubebauungen (Lückenschluss) werden auf die Bereiche des ausgewiesenen reinen Wohngebietes beschränkt und sind nur noch eingeschränkt, unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügebepotenzial) möglich. Diesbezüglich mögliche Baumrodungen sind ausgleichspflichtig und müssen gemäß Baumschutzsatzung am Ort des Eingriffs oder unmittelbaren Umgebung durch Neupflanzungen kompensiert werden. Mögliche artenschutzrechtliche Belange werden im Bauantragsverfahren vom SG Natur- und Immissionsschutz der Stadt Eisenach einzelfallbezogen beurteilt.</p> <p>Durch den Rückbau desolater baulicher Anlagen (Zäune, Gartenhäuser) und die Beseitigung von ungeordneten Müllablagerungen im Bereich des geplanten Landschaftskorridors (Maßnahme E1) wird die Biotopfunktion im Landschaftskorridor aufgewertet.</p> <p>Durch Neuanlage einer Strauch-/Baumhecke (Maßnahme G1) werden für Vögel und Fledermäuse bedeutsame Biotopstrukturen neu geschaffen, welche gleichzeitig Schutzfunktionen im Grenzbereich zwischen Bebauung und angrenzendem Landschaftskorridor übernehmen.</p> |

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

- Anthropogene Einflüsse prägen den Charakter des Plangebietes. Es sind überwiegend anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) zu erwarten.
- Gemäß naturschutzfachlicher Stellungnahme des Bau- und Umweltamtes Eisenach (SG Natur- und Immissionsschutz) vom 07.03.2014 sind im Gebiet (Prellerstraße) Vorkommen des Hirschkäfers (*Lucanus servus* (Linne, 1786)) bestätigt. Die Art gilt als stark gefährdet nach den Roten Listen Thüringen und Deutschland und ist nach BNatSchG besonders geschützt.
- Gemäß Stellungnahme des Bau- und Umweltamtes Eisenach sind im Gebiet (Prellerstraße) Vorkommen der Fledermausarten Kleine Hufeisennase (*Rhinolophus hipposideros* (Bechstein, 1800) (kein aktueller Nachweis) – nach Roter Liste vom Aussterben bedroht, Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus* (Kuhl, 1817)) – nach Roter Liste gefährdet, Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii* (Eversmann, 1845)) – nach Roter Liste stark gefährdet, Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus* (Schreber, 1774)) – nach Roter Liste Thüringen gefährdet, bestätigt. Als Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind alle Fledermausarten streng geschützt.
- Die strukturierten Grün- und Gehölzflächen des Plangebietes sind aufgrund ihrer Artenzusammensetzung als Nahrungs- und Brutrequisiten für gehölbewohnende und anpassungsfähige Vogelarten und als Jagdhabitat für Fledermäuse von Bedeutung. An Säugetieren sind Kulturfolger wie Igel, Mäuse, Steinmarder und Fuchs zu erwarten. Rehe wurden während der Geländebegehungen vielfach beobachtet. Für bodenbrütende Vogelarten besitzt das Plangebiet keine potenzielle Lebensraumeignung.

→ sehr hohe Bedeutung des Plangebietes für Tierarten, darunter auch stark gefährdete und streng geschützte

- Die biologische Vielfalt wird maßgeblich durch die städtebauliche Überformung (Vorbelastung) auf der einen sowie naturnahe Strukturen im Kernbereich des Plangebietes beeinflusst.
- Die anthropogene Überformung im Randbereich sowie die umgebenden Verkehrsflächen stellen Vorbelastungen dar, welche die Pflanzen- und Tierwelt sowie die biologischen Vielfalt negativ beeinflussen. Demgegenüber stehen die genannten naturnahen Strukturen, welche bedeutende potenzielle Lebensräume darstellen. Desolate Gartenhäuser und Zunanlagen sowie ungeordnete Müllablagerungen im Bereich des geplanten Landschaftskorridors stellen weitere Vorbelastungen dar.

| WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN | |
|--|---|
| <p>Im Untersuchungsraum bestehen verschiedenste Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Grünstrukturen im Kernbereich des Plangebietes vereinen bedeutende Funktionen bezüglich der Schutzgüter Wasser, Boden, Landschaftsbild, Flora/Fauna, biologische Vielfalt und Klima/Luft. Beeinträchtigungen einzelner Funktionen und Strukturen, wie die Rodung von Gehölzen (Schutzgut Flora/Fauna ↔ biologische Vielfalt) würden zwangsläufig Beeinträchtigungen und Veränderungen von Wert- und Funktionselementen anderer Schutzgüter, wie Landschaftsbild, Klima/Luft etc. bewirken. Hieraus bezieht sich unter anderem die hohe Schutzwürdigkeit dieser Strukturen.▪ Auf den übrigen Flächen des Geltungsbereiches im Randbereich des Plangebietes sind aufgrund der anthropogenen Überprägung und des deutlich höheren Versiegelungsgrades überwiegend Funktionen bezüglich des Schutzgutes Mensch (Wohn-/Wohnumfeldfunktion, Freizeitnutzung) ausgebildet, sodass hier im Bestand Wechselwirkungen deutlich schwächer ausgebildet sind, obgleich insbesondere die Gärten im Umfeld der Wohnhäuser auch Bedeutung für z.B. das Schutzgut Tiere/Pflanzen besitzen.▪ Der Kernbereich des Plangebietes mit deutlich geringerer anthropogener Überprägung besitzt dagegen ausgeprägte Funktionen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Arten/Biotope, die sich gegenseitig bedingen. | <p>Durch den Erhalt und die Sicherung der im geplanten Landschaftskorridor aggregierten Biotopstrukturen und Freiflächen sowie den zukünftigen Schutz vor Beeinträchtigungen (z.B. Überbauungen) werden die Grundvoraussetzungen für den dauerhaften Erhalt der beschriebenen Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbildes/Ortsbildes geschaffen, die im Zusammenwirken auf die angrenzende Wohnbebauung und das weitere Umfeld positiv wirken.</p> |

10.3.3 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben Schädigungen wild lebender Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verursacht werden können. Eine erhebliche Störung ist gegeben, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren besteht ein Schädigungsverbot, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a und b der FFH-Richtlinie liegen für Fledermausarten vor. Es bestehen keine Hinweise bzw. konkreten Nachweise auf Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie unmittelbar am Standort. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Geltungsbereiches brüten. Potenzielle geeignet sind die naturnahen Biotopstrukturen im Kernbereich des Plangebietes sowie die Gärten und Bäume im Umfeld der Wohnhäuser.

Da

- die genannten flächigen Biotopstrukturen im Kernbereich des Plangebietes als Landschaftskorridor festgesetzt und erhalten,
- Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitbeschränkungen etc.) festgesetzt
- Markante/prägende Einzelbäume außer- und innerhalb des Landschaftskorridors mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse und Vögel erhalten

werden, sind durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. So sind die erforderlichen Rodungsarbeiten im Zuge von Lückenbebauungen gemäß § 39 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (01. Okt.- 28. Feb.). Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) muss zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, erfolgen. Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche anzulegen.

Durch den Rückbau desolater baulicher Anlagen (Zäune, Gartenhäuser) und die Beseitigung von ungeordneten Müllablagerungen im Bereich des geplanten Landschaftskorridors (Maßnahme E1) wird die Biotopfunktion im Landschaftskorridor aufgewertet.

Durch Neuanlage einer Strauch-/Baumhecke (Maßnahme G1) werden zusätzlich für Vögel und Fledermäuse bedeutsame Biotopstrukturen neu geschaffen, welche gleichzeitig Schutzfunktionen im Grenzbereich zwischen Bebauung und angrenzendem Landschaftskorridor übernehmen.

Neubebauungen (Lückenschluss) werden auf die Bereiche des ausgewiesenen reinen Wohngebietes beschränkt und sind nur noch eingeschränkt, unter Beachtung der Vorgaben des § 34 BauGB (Einfüegebot) möglich. Diesbezüglich mögliche Baumrodungen sind ausgleichspflichtig und müssen gemäß Baumschutzsatzung am Ort des Eingriffs oder unmittelbaren Umgebung durch Neupflanzungen kompensiert werden.

Für Fledermäuse (ausnahmslos streng geschützte Arten nach BNatSchG bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) stellen die Gehölzstrukturen im Plangebiet potenzielle Jagdhabitats dar und besitzen potenziell Quartierfunktionen.

Da sich Gehölzrodungen im Zuge von Lückenbebauungen auf Einzelbäume geringer potenzieller Lebensraumeignung beschränken, können Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Flächige Gehölze und markante Einzelbäume werden in vollem Umfang erhalten. Mögliche artenschutzrechtliche Belange für Lückenbebauungen werden weiter im Bauantragsverfahren vom SG Natur- und Immissionsschutz der Stadt Eisenach betrachtet und ggf. Auflagen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen erteilt.

10.3.4 Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen und weiterer Handlungsbedarf

Mittels Bauleitplanung wird der geplanten Konkretisierung eines rechtskräftigen Bebauungsplans unter Beachtung der Umweltauswirkungen entsprochen. Durch die Festsetzung eines Landschaftskorridors werden stadtplanerisch und naturschutzfachlich ungewollten Entwicklungen des Areals, wie Bebauungen im Bereich des Landschaftskorridors, entgegengewirkt. Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind damit nicht zu erwarten.

Durch den Erhalt von Grünflächen und Gehölzen sowie die Umsetzung von grünordnerischen Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen, wie die Neuanlage von Heckenstrukturen sowie die Beseitigung desolater baulicher Anlagen und wilder Müllablagerungen werden bestehende Vorbelastungen abgebaut und der Gehölzanteil im Gebiet weiter erhöht. Das Landschafts-/bzw. Ortsbild wird dadurch weiter aufgewertet.

10.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Planes

Bei Nichtdurchführung des B-Planes wären Bebauungen durch z.B. Wohnhäuser im nunmehr als Landschaftskorridor festgesetzten Areal weiter möglich und wären perspektivisch baurechtlich nicht zu verhindern.

Eine sukzessive Abnahme des Grünanteils im Plangebiet, eine zunehmende anthropogene Überprägung und stete Erhöhung des Versiegelungsgrades wären die Folge. Bestehende Vorbelastungen durch desolate bauliche Anlagen (Gartenhäuser/Zäune) und wilder Müllablagerungen werden nicht abgebaut/beseitigt.

Vor diesem Hintergrund ist im Ergebnis das Vorhaben zu befürworten, bzw. stehen dem Vorhaben aus Umweltsicht keine Entsagensgründe gegenüber.

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Im Ergebnis der Ausführungen im vorangegangenen Kapitel (Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Plans) existieren keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten bzw. Alternativen.

10.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Gestaltung und zur Entwicklung

Die Realisierung folgender Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Umweltbelastungen werden im Rahmen des Umweltberichtes für den B-Plan aufgeführt (zu Details s. Grünordnungsplan):

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderungen von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes:

- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Oberflächenbefestigung von Stellplätzen als wasserdurchlässige Beläge
- Baumfällung/Rodung – Festsetzung von Baumneupflanzungen für zusätzlicher Baumfällungen, welche über die im Rahmen des Grünordnungsplanes bereits bilanzierte Fällungen hinausgehen, gemäß "Baumschutzsatzung Eisenach"
- Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Nachtbauverbot - Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) ausschließlich zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, Beschränkung der Flächen für Baustelleneinrichtungen auf Flächen außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche. Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig.

Gestaltungsmaßnahmen:

- Maßnahme G1 - Anlage von Strauch-/Baumhecken zwischen Landschaftskorridor und angrenzender Wohnbebauung.

Maßnahmen zur Entwicklung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes (Entwicklungsmaßnahmen):

Maßnahme E1 - Erhalt und Entwicklung eines reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplexes, Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Freihalten von Bebauung:

- Wiederherstellung eines naturnahen Zustandes
- in Teilen eigendynamische Gehölzentwicklung ohne weitere anthropogene Eingriffe (ehemalige, zwischenzeitlich verbrachte Klein-/Nutzgärten sowie ehemalige gestaltete Park- und Grünanlage (verbracht, keine aktuelle Nutzung))
- in Teilen Beibehaltung der bisherigen gärtnerischen Nutzung (Gärten mit aktueller Nutzung)
- Abriss/Beräumung verfallener Gartenhäuser, Schuppen und sonstiger baulicher Einrichtungen
- Abriss/Beräumung verfallener Zaunanlagen
- Beräumung von Müllablagerungen.

10.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring gem. § 4c BauGB)

Das Monitoring umfasst geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des B-Planes auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden. Die Verantwortung für die Durchführung des Monitorings liegt bei der Stadt Eisenach, wobei zur Erhebung von Überwachungsdaten Fachbehörden einbezogen werden können. Bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden stehen zudem dem für das Monitoring Verantwortlichen zur Verfügung.

Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer Tätigkeit gegenüber den Gemeinden eine „Bringschuld“. Somit besteht auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber den Gemeinden (§ 4 Abs. 3 BauGB).

| ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN | ZEITPUNKT |
|--|---|
| Überwachung der Einhaltung der planungsrechtlichen/bauordnungsrechtlichen Festsetzungen | während der Baumaßnahmen |
| Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 | während der Baumaßnahmen |
| Sicherung, Behandlung ggf. auftretender archäologischer Funde (Meldepflicht) | während der Baumaßnahmen |
| Boden, Altlasten, sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht) | während der Baumaßnahmen |
| Kontrolle der Einhaltung der Kompensationsmaßnahmen (im vorliegenden Fall Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen) sowie grünordnerischen Festsetzungen | während / nach Herstellung der Kompensationsmaßnahmen |
| Überwachung der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/Zielbiotop (Effizienzkontrolle) (im vorliegenden Fall Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen) | nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege; ggf. weitere Kontrollen in Abhängigkeit der Biotopart |

10.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ befindet sich im südlichen Teil der kreisfreien Stadt Eisenach. Kleinmaßstäblicher definiert liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der „Karthäuserhöhe“, einem von 3 weiteren benachbarten Villengebieten des Südviertels von Eisenach.

Es handelt sich bei diesem Areal um eine in den 1860er Jahren entstandene, aus historischen Baukörpern bestehende Villenkolonie am Stadtrand, welche sich über mehrere Täler und Höhen mit Sichtbeziehung zur Wartburg im Westen und zum Burschenschaftsdenkmal im Osten erstreckt. Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ aus dem Jahr 1992. Für den Bereich des nunmehr zu definierenden „Landschaftskorridor Prellerstraße“ war hier festgelegt, dass ein weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzbestände durch Integration im Rahmen geplanter Bebauung erfolgen soll.

Da dieser Bereich zukünftig von jedweder Bebauung freigehalten werden soll, müssen entsprechende planerische Festsetzungen getroffen werden, die eine Bebauung generell innerhalb der Schutzfläche ausschließen. Es gilt, die im vorhandenen Bebauungsplan getroffene Festsetzung zu konkretisieren und deren Erfordernis zu begründen. Hierzu macht sich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Teilbereich erforderlich.

Im vorliegenden Fall ist die Eingriffsregelung im Sinne einschlägiger Naturschutzgesetze bereits über den genehmigten Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 „Südstadt“, Teilbebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ abgedeckt, da nach (dem unmittelbar geltenden) § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Eingriffsregelung nicht für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB gilt.

Der Bebauungsplan Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ stellt lediglich eine Konkretisierung des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 23 „Südstadt“, Teilbebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ dar. Das Planungsziel der Bauleitplanung besteht grundlegend darin, den reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplex „Landschaftskorridor Prellerstraße“ zu erhalten und zu entwickeln sowie zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es werden daher klarstellende Festsetzungen

zur Abgrenzung der im Geltungsbereich des Planes befindlichen Wohnbauflächen von den Schutzflächen des von Bebauung freizuhaltenden Landschaftskorridors getroffen.

Im Sinne der Entwicklung des Landschaftskorridors werden ausschließlich Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen, welche die grünordnerische Entwicklung konkretisieren und an die aktuelle Situation anpassen.

Festgesetzt sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, wie Bauzeitbeschränkungen oder die Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen und Gehölzrodungen sowie die Anlage von Heckenstrukturen mit Gestaltungs- und Schutzfunktionen. Als Kernmaßnahme gilt die Sicherung und Entwicklung des Landschaftskorridors im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme E1. Bei Einhaltung aller grünordnerischen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben. Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschafts- bzw. Ortsbild werden landschaftsgerecht aufgewertet.

11. GRÜNORDNUNGSPLAN

11.1 Einleitung

Der Grünordnungsplan ist ein Begriff aus der Landschaftsplanung. Er hat die Aufgabe die in den Naturschutzgesetzen bzw. den Landschaftsplänen formulierten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege für das Gemeindegebiet bzw. Teile davon zu konkretisieren. Der Grünordnungsplan ist ebenso wie der Landschaftsplan ein eigenständiger Fachplan, der seine Rechtswirksamkeit durch die Übernahme entsprechender Inhalte in den Bebauungsplan erhält. Die Planungsziele und Maßnahmen des Grünordnungsplans werden parzellenscharf im Maßstabe 1 : 2.500 bis 1 : 1.000 erstellt.

Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind, konkretisiert auf das B-Plangebiet:

- die weitgehende Erhaltung und Entwicklung von Grünbeständen im Sinne des geplanten Landschaftskorridors sowie weiterer Gehölzbestände und Grünflächen außerhalb des Landschaftskorridors
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen
- die Minimierung der Negativwirkungen geplanten Bebauung
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung sowie zur Förderung weiterer Schutzgüter, wie Boden, Klima, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- die Formulierung von Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen.

Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Erstellung eines Grünordnungsplanes und die Integration der zum Ausgleich des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen in den Bebauungsplan. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Verbindung mit den §§ 18 sowie 14 bis 15 BNatSchG im § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) integriert. Damit werden im Normalfall Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Pkt. 20 BauGB) im B-Plan dargestellt.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt als Umweltrahmengesetz und wird durch die Gesetzgebung der Länder konkretisiert. Im BNatSchG wird der Grünordnungsplan nicht ausdrücklich genannt. Die Inhalte können jedoch im Sinne des § 9 formuliert werden. Danach sind im Grünordnungsplan u.a. die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 BNatSchG mit Text, Karten und zusätzlicher Begründung näher darzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Im Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) werden konkrete Aussagen zum Grünordnungsplan in den §§ 3 und 5 getroffen. Wichtige Punkte sind:

- die flächendeckende Darstellung der örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen und in Grünordnungsplänen,
- die Darstellung der Ergebnisse in Text, Karte und Begründung,
- die Aufnahme der Darstellung des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan,
- die Integration von Regelungen zum Ausgleich anstehender Eingriffe (und zur Gestaltung) im Grünordnungsplan,
- Gültigkeit des Bebauungsplanes nur in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.

Im vorliegenden Fall ist die Eingriffsregelung im Sinne vorgenannter Naturschutzgesetze bereits über den genehmigten Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe" abgedeckt (s. auch Kap. 2.3 der Begründung B-Plan).

Nach (dem unmittelbar geltenden) § 21 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gilt die Eingriffsregelung nicht für Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB. Somit ist die Gemeinde hier naturschutzrechtlich nicht zum Ausgleich/Ersatz verpflichtet, sie muss ihre Entscheidung jedoch mit der zuständigen Naturschutzbehörde abstimmen (§ 21 Abs. 3 BNatSchG).

Der Bebauungsplan Nr. 23.1A "Landschaftskorridor Prellerstraße" stellt lediglich eine Konkretisierung des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe" dar (s. auch Kap. 1 der Begründung B-Plan) dar. Das Planungsziel der Bauleitplanung besteht

grundlegend darin, den reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplex „Landschaftskorridor Prellerstraße“ zu erhalten und zu entwickeln sowie zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es werden daher klarstellende Festsetzungen zur Abgrenzung der im Geltungsbereich des Planes befindlichen Wohnbauflächen von den Schutzflächen des von Bebauung freizuhaltenden Landschaftskorridors getroffen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung mit damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist somit entbehrlich. Im Sinne der Entwicklung des Landschaftskorridors werden ausschließlich Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen ausgewiesen, welche die grünordnerische Entwicklung konkretisieren und an die aktuelle Situation anpassen.

11.2 Flächenbilanz

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ der Stadt Eisenach umfasst eine Fläche von 70.450 m² und stellt zugleich den Umfang des Bruttobaulandes dar. Dieses Bruttobauland ist Grundlage für die weiteren Berechnungen zur Bilanz.

Nettobauland

Innerhalb des Bruttobaulandes sind im B-Plan weitere Flächen ausgewiesen. Hierzu sind öffentliche und private Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen und der Landschaftskorridor zu zählen, die vom Bruttobauland abgezogen werden. Die Differenz bildet, wie folgt dargestellt, das Nettobauland:

| | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| BRUTTOBAULAND | 70.450 m² | →100% |
| Öffentliche Verkehrsfläche | - 4.224 m ² | 6,00 % |
| Stellflächen | - 158 m ² | 0,22 % |
| öffentliche Grünflächen | - 1.913 m ² | 2,72 % |
| private Grünflächen | - 3.380 m ² | 4,80 % |
| Landschaftskorridor Prellerstraße | - 20.496 m ² | 29,09 % |
| NETTOBAULAND | 40.279 m² | →57,17 % |

Das Nettobauland entspricht den Flächen des „Reinen Wohngebietes“. Weitere Baunutzungen sind im Geltungsbereich des B-Plan nicht ausgewiesen.

Grundflächenzahlen, über welche üblicherweise die maximal zulässige Gesamtversiegelung der Wohngebietsfläche im Rahmen des GOP ermittelt wird, wird im vorliegenden B-Plan nicht ausgewiesen, da diese bereits über den genehmigten Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe" definiert ist. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Einfügungsgebot des § 34 (1) BauGB unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 19 (4) BauN-VO. Eine üblicherweise im Rahmen des GOP vorzunehmende Bilanzierung der Versiegelungsfläche im Rahmen des GOP ist somit entbehrlich.

11.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Ökologische Planungsziele, allgemeine Vorschriften

Im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Rahmen für die Gesetzgebung wie folgt festgesetzt:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Aus den Zielen des BNatSchG und des BBodSchG sowie aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende ökologische Zielstellungen:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme bei Neuversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- weitestgehende Erhaltung und Verbesserung der Funktion des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
- keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie
- Festsetzung der räumlichen Abgrenzung des Landschaftskorridors sowie von Entwicklungsmaßnahmen zur räumlichen und fachlichen Sicherung/Aufwertung

Für den Bebauungsplan Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ der Stadt Eisenach werden folgende GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN getroffen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderungen von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Gemäß den Vorgaben des BNatSchG § 15 Abs. 1 ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die folgenden Maßnahmen bzw. Vorgaben dienen der Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere aber auch dem Schutz von Gehölzen sowie Arten und Lebensräumen.

Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die für den Erhalt ausgewiesenen Gehölzstrukturen (Bäume, Strauch- und Baumhecken) des Plangebietes sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Baumfällung/Rodung

Besteht die Notwendigkeit zusätzlicher Baumfällungen, sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Art und Größe der Ersatzpflanzungen bemessen sich aus den Vorgaben der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997".

Vor der Fällung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Stadtverwaltung Eisenach zu beantragen. Kleinere Gehölze sind zu versetzen und somit zu erhalten.

Rodungsmaßnahmen (Gebüsch, Bäume) müssen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar, außerhalb des Brutzeitraumes für Vögel, durchgeführt werden.

Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Nachtbauverbot

Der zu erhaltende Baumbestand im Geltungsbereich ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase entsprechend DIN18920 sowie RAS-LP4 zu schützen.

Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) muss zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, erfolgen.

Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche (außerhalb T- und Grünflächen) anzulegen.

Stellplätze

Die Grundflächen der geplanten Stellflächen im Nordwesten des Plangebietes sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrassen, Kiesbelag, Rasenpflaster etc.. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades gegenüber der Bestandssituation ist nicht zulässig.

Gestaltungsmaßnahmen

Gestaltungsmaßnahmen dienen in erster Linie der Durchgrünung des B-Plangebietes. Darüber hinaus dienen Sie jedoch der Verbesserung der Funktionen des Naturhaushaltes, insbesondere der Wiederherstellung von Bodenfunktionen, der Verbesserung des Kleinklimas und der Aufwertung/Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Darüber hinaus können Schutzfunktionen bezüglich angrenzender Biotope und Lebensräume vakant sein.

Maßnahme G1 - Anlage von Strauch-/Baumhecken zwischen Landschaftskorridor und angrenzender Wohnbebauung

Anlage einer mehrreihigen Strauch-/Baumhecke durch Pflanzung standortgerechter und heimischer Sträucher zur Aufwertung des Landschafts-/Ortsbildes.

Gleichzeitig werden u.a. avifaunistisch bedeutsame Lebensräume geschaffen sowie Störungen der östlich gelegenen Biotope und Lebensräume des Landschaftskorridors durch Licht, Lärm und Bewegung reduziert.

Entwicklungsmaßnahmen

Für die Entwicklung des Landschaftskorridors wird im Plangebiet die Entwicklungsmaßnahme E1 festgesetzt.

Zielstellung der Maßnahme ist der Erhalt und Entwicklung eines reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplexes mit Funktionen als

- wertvoller Lebensraum teils bestandsbedrohter Tierarten
- Grünstruktur zur Herstellung/Verdichtung eines Biotopverbundes mit den angrenzenden Teilen von Natur und Landschaft
- klimatisch/lufthygienisch bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet
- für den Bodenschutz bedeutsamer Landschaftsbestandteil
- für das Landschafts-/Ortsbild wertvolle innerstädtische Biotopstruktur.

Der Erreichung der Zielstellung dienen folgende Einzelmaßnahmen:

- Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Freihalten von Bebauung
- Wiederherstellung eines naturnahen Zustandes
- in Teilen eigendynamische Gehölzentwicklung ohne weitere anthropogene Eingriffe (ehemalige, zwischenzeitlich verbrachte Klein-/Nutzgärten sowie ehemalige gestaltete Park- und Grünanlage (verbracht, keine aktuelle Nutzung))
- in Teilen Beibehaltung der bisherigen gärtnerischen Nutzung (Gärten mit aktueller Nutzung)
- Abriss/Beräumung verfallener Gartenhäuser, Schuppen und sonstiger baulicher Einrichtungen
- Abriss/Beräumung verfallener Zaunanlagen
- Beräumung von Müllablagerungen.
-

Die räumliche Abgrenzung des Landschaftskorridors/der Maßnahme E1 wird über die T-Linie im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und somit vor Bauungen oder sonstigen Veränderungen/Umnutzungen gesichert. Innerhalb des Landschaftskorridors wird überwiegend eine eigendynamische Gehölzentwicklung ohne weitere anthropogene Eingriffe, in kleineren Teilbereichen (Gärten mit aktueller Nutzung) auch eine Beibehaltung der gärtnerischen Nutzung angestrebt. Die diesbezügliche Flächenabgrenzung ist dem GOP-Bestandsplan (s. Anhang 2) zu entnehmen. Die rückzubauenden Gebäude und baulichen Anlagen (Zäune) werden im B-Plan dargestellt.

Bindungen für Bepflanzungen

Für die Gestaltungsmaßnahme G1 ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial zu verwenden. Art- und Qualitätsvorgaben sind der Tabelle "Festsetzungen zur Vegetationsausstattung" zu entnehmen.

Zuordnungsfestsetzung

Es sind öffentliche und private Flächen betroffen. Die Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetz ist über den genehmigten Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 "Südstadt", Teilbebauungsplan Nr. 23.1 "Karthäuser Höhe" abgedeckt. In vorliegendem Bebauungsplan Nr. 23.1A "Landschaftskorridor Prellerstraße" auf Teilflächen des vorgenannten Bebauungsplans sind damit keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sondern ausschließlich Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen vakant, welche die grünordnerische Entwicklung konkretisieren und an die aktuelle Situation anpassen.

Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahme G1 erfolgt mit dem Baufortschritt. Die Maßnahmen zur Beräumung von baulichen Anlagen und Müllablagerungen im Rahmen der Maßnahme E1 sind innerhalb von 8 Jahren nach Plangenehmigung umzusetzen.

11.3 Festlegung zur Vegetationsausstattung / Maßnahmeninhalt

| Maßn.-Nr. | Fläche/Standort | Maßnahmenbeschreibung | Artvorgabe | Qualitätsvorgabe |
|-----------|--|---------------------------------|--|---|
| G1 | Randbereich zwischen Landschaftskorridor und angrenzender Wohnbebauung | Anlage von Strauch-/ Baumhecken | <p>Sträucher: <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche) <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel) <i>Corylus avellana</i> (Haselnuß) <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn) <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche) <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) <i>Rosa canina / glauca</i> (Wildrose) <i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)</p> <p>Laubbäume: <i>Acer campestre</i> (Feldahorn) <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) <i>Quercus robur</i> (Stieleiche) <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) <i>Tilia platanooides</i> (Sommerlinde) <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)</p> | <p>leichter Strauch, Höhe 40-60cm</p> <p>Heister, Höhe 80-120cm</p> |

11.4 Begründung der grünordnerischen Festsetzung

Die Maßnahmen bzw. Vorgaben zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen dienen insbesondere dem Schutz von Gehölzen sowie Arten und Lebensräumen sowie dem Schutz des Bodens und des Grundwassers vor vermeidbaren Beeinträchtigungen. Durch die im B-Plan ausgewiesenen Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird der weitestgehende Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen im B-Plangebiet gewährleistet.

Die grünordnerische Maßnahme G1 dient der nachhaltigen Durchgrünung des Plangebietes und dem Schutz des Landschaftskorridors vor Lärm- und Schadstoffimmissionen. Störungen der östlich gelegenen Biotope und Lebensräume des Landschaftskorridors durch Licht, Lärm und Bewegung werden reduziert.

Die Entwicklungsmaßnahme E1 verfolgt das Ziel, den Landschaftskorridor als wertvollen Lebensraum teils bestandsbedrohter Tierarten und als Grünstruktur zur Herstellung/Verdichtung eines Biotopverbundes mit den angrenzenden Teilen von Natur und Landschaft räumlich zu sichern und zielorientiert zu entwickeln. Neben vorgenannten Funktionen kommt dem Landschaftskorridor eine hohe Bedeutung als klimatisch/lufthygienisch bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet sowie als für den Bodenschutz bedeutsamer Landschaftsbestandteil zu. Gleichzeitig stellt er eine für das Landschafts-/Ortsbild wertvolle innerstädtische Biotopstruktur dar.

Durch die Umsetzung vorgenannter Maßnahmen kann insgesamt prognostiziert werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild gegenüber der Bestandssituation nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Funktionen des Naturhaushaltes bezüglich der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Klima/Luft, Boden, Grundwasser und Landschaftsbild werden durch die Sicherung und Entwicklung des Landschaftskorridors nachhaltig gesichert und aufgewertet. Die Maßnahmen bewirken eine Erhöhung der Lebens- und Arbeitsqualität für angrenzende Bereiche. Die Gehölzbestände stellen wichtige Biotopelemente mit lufthygienischer Ausgleichsfunktion dar und werten das B-Plangebiet und das Umfeld auf.

12. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch den geringfügigen Umfang möglicher Neubebauung sind keine gravierenden stadtplanerischen Auswirkungen bzw. Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Die Planungen entsprechen den konzeptionellen Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung sowie der Stadt Eisenach.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht unter Punkt 10 der Begründung näher erläutert.

Prinzipiell wird mit dem Bebauungsplan die Zielstellung verfolgt, die städtebauliche Struktur in Verbindung mit dem wertvollen Grün- und Freiraum, des Gebietes zu erhalten. Diese Zielstellung wirkt sich langfristig positiv auf alle Schutzgüter aus.

13. HINWEISE

Folgende Hinweise wurden auf dem Bebauungsplan verankert:

1. Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Erhaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der Südstadt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 27.05.1998“.

2. Gestaltungssatzung (§ 83 (1) ThürBO)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Baugestaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der Südstadt gemäß § 172 Abs. 1 BauGB vom 23.03.2001“.

3. Andere Rechtsvorschriften (§ 9 (4), (6) BauGB)

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes im Stadtgebiet Eisenach vom 23.12.1997 findet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung. Die im Plan nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB eingetragenen Bäume und Sträucher, deren Erhalt festgesetzt wurde, sind gemäß Aufnahmeprotokoll standortkonkret definiert.

4. Denkmalschutz

4.1 bauliches Denkmal

Alle baulichen Maßnahmen in und an denkmalgeschützten Gebäuden und im Denkmalensemble sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

4.2 archäologische Denkmalpflege

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste, etc.) ist gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern, die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen.

5. Bauvorhaben in Waldnähe

Sollten bauliche Anlagen im Abstand von weniger als 30 m von der Waldgrenze errichtet werden, so ist die forstbehördliche Mitwirkung zur Abwägung bauherrschafter und forstrechtlicher Interessen sicherzustellen.

6. Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben. Bauausführende sollen sich in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

7. Grund- und Oberflächenwasser

Auf die wasserrechtlichen Bestimmungen für die Benutzung von Gewässern nach Wasserhaushaltgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) wird hingewiesen.

8. Erdaushub und Bauschutt

Auf die abfallrechtlichen Belange des Abfallgesetzes (AbfG) und des Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes beim Anfall von Erdaushub und Bauschutt wird hingewiesen.

9. Grünordnerische Maßnahmen

Soweit sich Verpflichtungen zum Ausgleich durch Baumpflanzungen ergeben (z. B. Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung), sollten einheimische und standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

9.1 Baumfällung / Rodung

Besteht die Notwendigkeit von Baumfällungen, sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Art und Größe der Ersatzpflanzungen bemessen sich aus den Vorgaben der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997". Vor der Fällung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Stadtverwaltung Eisenach zu beantragen. Kleinere Gehölze sind zu versetzen und somit zu erhalten. Rodungsmaßnahmen (Gebüsche, Bäume) müssen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar, außerhalb des Brutzeitraumes für Vögel, durchgeführt werden.

9.2 Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung, Nachtbauverbot

Der zu erhaltende Baumbestand im Geltungsbereich ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase entsprechend DIN18920 sowie RAS-LP4 zu schützen.

Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) muss zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, erfolgen. Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche (außerhalb T- und Grünflächen) anzulegen.

9.3 Zeitliche Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahme G1 erfolgt mit dem Baufortschritt. Die Maßnahmen zur Beräumung von baulichen Anlagen und Müllablagerungen im Rahmen der Maßnahme E1 sind innerhalb von 8 Jahren nach Plangenehmigung umzusetzen.

9.4 Zuordnungsfestsetzung

Es sind öffentliche und private Flächen betroffen. Die Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetz ist über den genehmigten Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 23 „Südstadt“, Teilbebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ abgedeckt. In vorliegendem Bebauungsplan Nr. 23.1A „Landschaftskorridor Prellerstraße“ auf Teilflächen des vorgenannten Bebauungsplanes sind damit keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sondern ausschließlich Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen vakant, welche die grünordnerische Entwicklung konkretisieren und an die aktuelle Situation anpassen.

14. ANHANG

Anhang 1 – Liste der zu erhaltenden Bäume

| Lfd.-Nr. | Grundstück / Flurstück | Art des Baumes / Stammdurchmesser In cm | Anzahl | Nummerierung gemäß BP 23.1A | Nummerierung gemäß BP 23 |
|----------|---|---|--------|-----------------------------|--------------------------|
| 1 | westlich Stellfläche Prellerstraße Flst. 6195/1 | Fichte / StD 30 – 70 | 8 | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 | |
| 2. | östlich Stellfläche Prellerstraße Flst. 6195/1 | Kastanie / StD 55 | 1 | 9 | 20 |
| 3. | östlich Stellfläche Prellerstraße Flst. 6195/1 | Birke / StD 60 | 1 | 10 | |
| 4 | südlich Stellfläche Prellerstraße Flst. 6195/1 | Buche / StD 70 | 1 | 11 | |
| 5. | nördlich Prellerstraße 5a Flst. 6195/1 | Buche / StD 90 | 1 | 12 | |
| 6. | nördlich Zufahrt Prellerstraße 5a Flst. 6195/1 | Fichte / StD 55 | 1 | 13 | |
| 7. | westlich Prellerstraße 6 Flst. 6195/1 | Esche / StD 60 Laubbäume | 4 | 14 15,16,17 | |
| 8. | vor Wohnhaus Prellerstr. 8 Flst. 6170 | Esche / StD 60 | 1 | 18 | |
| 9. | vor Wohnhaus Prellerstr. 8 Flst. 6170 | Eiche / StD 60 | 1 | 19 | |
| 10. | südlich Wohnhaus Prellerstr. 8 Flst. 6170 | Fichte / StD 40 | 2 | 20, 21 | |
| 11. | südlich Wohnhaus Prellerstr. 8 Flst. 6170 | Lärche / StD 40 | 1 | 22 | |
| 12. | südlich Wohnhaus Prellerstr. 12 Flst. 6169 | Fichte / StD 45 | 1 | 23 | 15 |
| 13. | südlich Wohnhaus Prellerstr. 14 Flst. 6168 | Eiche / StD 90 | 2 | 24, 25 | |
| 14. | südlich Wohnhaus Prellerstr. 14 Flst. 6168 | Ahorn | 1 | 26 | 14 |
| 15. | südöstlich Wohnhaus Prellerstr. 14 Flst. 7482/2 | Eiche / StD 70 | 1 | 27 | |
| 16 | östlich Wohnhaus Prellerstr. 18 Flst. 6166/18 | Eiche / StD 60 | 1 | 28 | |
| 17. | östlich Wohnhaus Prellerstr. 18 Flst. 6166/16 | Baumgruppe | | 29 | |

| Lfd.-Nr. | Grundstück / Flurstück | Art des Baumes / Stammdurchmesser In cm | Anzahl | Nummerierung gemäß BP 23.1A | Nummerierung gemäß BP 23 |
|----------|--|---|--------|-----------------------------|--------------------------|
| 18. | östlich Wohnhaus Prellerstr. 18a Flst. 6164/5 | Eiche / StD 70 | 2 | 30, 31 | |
| 19. | östlich Wohnhaus Prellerstr. 18a Flst. 6164/5 | Buche | 1 | 32 | |
| 20. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/7 | Buche / StD 60 | 1 | 33 | 8 |
| 21. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/9 | Buche / StD 30 | 1 | 34 | |
| 22. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/9 | Buche / StD 35 | 1 | 35 | 9 |
| 23. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/9 | Buche mehrst. / StD 30 | | 36 | |
| 24. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/9 | Eiche / StD 70 | 1 | 37 | |
| 25. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/9 | Buche / StD 50 | 1 | 38 | |
| 26. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/9 | Buche / StD 40 | 1 | 39 | 10 |
| 27. | nördlich Prellerstraße Flst. 6164/7 | Eiche / StD 60 | 1 | 40 | 11 |
| 28. | nördlich Prellerstraße Flst. 6046/5 | Hainbuche / StD 45 | 1 | 41 | |
| 29. | nördlich Prellerstraße Flst. 6046/5 Flst. 6046/4 | Eiche / StD 60 | 2 | 42, 43 | |
| 30. | nordwestlich Stöhrstr. 21 Flst. 6166/20 | Linde / StD 70 | 1 | 44 | |
| 31. | nordwestlich Stöhrstr. 21 Flst. 6166/20 | Bergahorn / StD 70-75 | 2 | 45, 46 | |
| 32. | östlich Stöhrstr. 17 Flst. 7480 | Ahorn | 1 | 47 | 29 |
| 33. | südlich Waisenstr. 5 Flst. 6178/13 | Eiche / StD 80 | 1 | 48 | |
| 34. | südlich Wohnhaus Elisabethstr. 2a Flst. 6191 | Fichte | 1 | 49 | 99 |
| 35. | nördlich Wohnhaus Elisabethstr. 2a Flst. 6191 | Kiefer | 1 | 50 | 98 |

| Lfd.-Nr. | Grundstück / Flurstück | Art des Baumes / Stammdurchmesser In cm | Anzahl | Nummerierung gemäß BP 23.1A | Nummerierung gemäß BP 23 |
|----------|--|---|--------|-----------------------------|--------------------------|
| 36 | westlich Wohnhaus Elisabethstr. 1 Flst. 6194 | Ahorn | 1 | 51 | 97 |
| 37 | östlich Wohnhaus Elisabethstr. 2 Flst. 6185 | Hainbuche | 1 | 52 | 21 |
| 38 | östlich Wohnhaus Dr.-S.-Wolff-Str. 1 Flst. 6184 | Birke / StD 50 | 1 | 53 | |
| 39 | östlich Wohnhaus Dr.-S.-Wolff-Str. 1 Flst. 6184 | Buche / StD 80 | 1 | 54 | |
| 40. | Flst. 6171 | Birke / StD 60 | 1 | 55 | |
| 41 | Flst. 6171 | Linde / StD 50 | 1 | 56 | |

Anhang 2 - Maßnahmenblätter

| Bezeichnung der Maßnahme | Maßnahmenblatt | Maßnahmennummer |
|---|----------------|---|
| Bebauungsplan „BEBAUUNGSPLAN NR. 23.1A „LANDSCHAFTSKORRIDOR PRELLERSTRASSE““ der Stadt Eisenach | | S (S=Schutzmaßnahme, G=Gestaltungsmaßnahme, E=Entwicklungsmaßnahme) |
| Lage der Maßnahme: Geltungsbereich des B-Plans | | |
| Konflikt- Nr.: - | | |
| Beschreibung: Gefahr der Beeinträchtigung von (artenschutzrechtlich relevanten) Arten der Artengruppen Vögel und Fledermäuse durch Verlust und Beeinträchtigungen von Individuen und Lebensräumen. Vakant sind Schädigungs- und Störungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie weiterer Arten (u.a. Insekten) durch Baufeldräumung, Gehölzrodungen, Lichteinflüsse. Gefährdungsumfang: Pauschal | | |
| Maßnahmen festgesetzt im B-Plan: s. Planteil B-Plan | | |
| Beschreibung / Zielsetzung: Schutz der Individuen und Lebensräume vor Beeinträchtigungen. Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Schutz von Gehölzen vor baubed. Beeinträchtigungen: - Rodungsmaßnahmen (Gebüsche, Bäume) sind nach § 39 Abs. 5 BNatSchG von Oktober bis Februar, außerhalb des Brutzeitraumes für Vögel, durchzuführen. - Der zur Erhaltung ausgewiesene Baumbestand und flächige Gehölze im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie vor Beeinträchtigungen während der Bauphase entsprechend DIN 18920 sowie RAS-LP4 zu schützen. Besteht die Notwendigkeit zusätzlicher Baumfällungen, sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Art und Größe der Ersatzpflanzungen bemessen sich aus den Vorgaben der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997". Vor der Fällung ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Stadtverwaltung Eisenach zu beantragen. Kleinere Gehölze sind zu versetzen und somit zu erhalten. - Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) muss zwischen September und Februar, außerhalb der Brutzeiten von bodenbrütenden Vogelarten, erfolgen. - Bauarbeiten während der Vegetationsperiode sind nur außerhalb der Nachtstunden zulässig. - Baustelleneinrichtungen sind außerhalb ökologisch wertvoller Bereiche (außerhalb T- und Grünflächen) anzulegen. | | |
| Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: mit Bauausführung Umfang: 1 Pauschal | | |
| Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| Vorgesehene Regelung | | |
| <input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand | ha | Künftiger Eigentümer: - |
| <input type="checkbox"/> Flächen Dritter | ha | |
| <input type="checkbox"/> Grunderwerb | ha | Künftige Unterhaltung: - |
| <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung | ha | |

| Bezeichnung der Maßnahme Bebauungsplan „BEBAUUNGSPLAN NR. 23.1A „LANDSCHAFTSKORRIDOR PRELLERSTRASSE““ der Stadt Eisenach | Maßnahmenblatt Blatt 1 | Maßnahmennummer G1 (S=Schutzmaßnahme, G=Gestaltungsmaßnahme, E=Entwicklungsmaßnahme) |
|--|----------------------------------|--|
| Lage der Maßnahme: östlich Elisabethstraße | | |
| Konflikt-Beschreibung: - | | |
| Maßnahme festgesetzt im B-Plan: s. Planteil B-Plan | | |
| <p>Beschreibung / Zielsetzung: Anlage einer mehrreihigen Strauch-/Baumhecke durch Pflanzung standortgerechter und heimischer Sträucher zur Aufwertung des Landschafts-/Ortsbildes. Gleichzeitig werden u.a. avifaunistisch bedeutsame Lebensräume geschaffen sowie Störungen der östlich gelegenen Biotope und Lebensräume des Landschaftskorridors durch Licht, Lärm und Bewegung reduziert.</p> <p>Vorwert der Fläche: Verbrachte ehemalige Kleingärten, ruderale Hochstaudenvegetation – mittlerer Biotopwert.</p> <p>Durchführung: Auf mindestens 300 m² ist eine naturnahe Baum-/Strauchhecke anzulegen.</p> <p>Zu verwendende Arten: Sträucher: <i>Cornus mas</i> (Kornelkirsche), <i>Cornus sanguinea</i> (Hartriegel), <i>Corylus avellana</i> (Haselnuß), <i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn), <i>Lonicera xylosteum</i> (Heckenkirsche), <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe), <i>Rosa canina / glauca</i> (Wildrose), <i>Viburnum opulus</i> (Schneeball)</p> Laubbäume: <i>Acer campestre</i> (Feldahorn), <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche), <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn), <i>Quercus robur</i> (Stieleiche), <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche), <i>Tilia platanooides</i> (Sommerlinde), <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde), <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) <p>Sortierung: Bäume: Heister, Höhe 80 bis 120cm Sträucher: leichter Strauch, Höhe 40-60cm</p> <p>Pflanzverankerung: Einzelpfahl (Heister)</p> <p>Schutzmaßnahmen: Vergällung gegen Wildverbiss, Schutzmaßnahmen zur Verhinderung mutwilliger Zerstörung. Ggf. sind geeignete Maßnahmen umzusetzen.</p> <p>Nebenarbeiten: Bodenaustausch und der Einsatz von Bodenverbesserungsstoffen sind unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse zu prüfen und nach Bedarf zulässig. Zur Verbesserung der Wasserversorgung und Unterdrückung von unerwünschtem Aufwuchs sind die Pflanzscheiben mit Rindenmulch abzudecken.</p> <p>Pflege: Ein Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege; Pflanzscheiben jäten, Gehölze schneiden, Pflanzverankerungen nachrichten, 3 Pflegegänge pro Pflegejahr, Nachpflanzung entspr. Ausfällen, Gehölze wässern nach Bedarf, im 1. Jahr der Entwicklungspflege ggf. düngen. Pflege in Verantwortung und Trägerschaft der Stadt Eisenach.</p> <p>Hinweise für die Unterhaltungspflege: Pflegemaßnahmen im Rahmen der allgemeinen Pflege der Freiflächen unter Trägerschaft der Grundstückseigentümer.</p> | | |

| Bezeichnung der Maßnahme | Maßnahmenblatt | Maßnahmennummer |
|---|----------------|---|
| Bebauungsplan „BEBAUUNGSPLAN NR. 23.1A „LANDSCHAFTSKORRIDOR PRELLERSTRASSE““ der Stadt Eisenach | Blatt 2 | G1 (S=Schutzmaßnahme, G=Gestaltungsmaßnahme, E=Entwicklungsmaßnahme) |
| <p>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Mit dem Baufortschritt nach Erstellung der baulichen Anlagen. Bei zeitlich versetzter Realisierung in Bauabschnitten ist auch die Maßnahme zeitlich gestaffelt umzusetzen.</p> <p>Umfang: Baumpflanzung: Feldhecke: 300 m²</p> | | |
| Ausgleich/Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |
| Vorgesehene Regelung | | |
| <input type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand | ha | Künftiger Eigentümer: wie jetziger Eigentümer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter | 0,03 ha | |
| <input type="checkbox"/> Grunderwerb | ha | Künftige Unterhaltung: Eigentümer |
| <input type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung | ha | |

| Bezeichnung der Maßnahme | Maßnahmenblatt Blatt 1 | Maßnahmennummer E1 (S=Schutzmaßnahme, G=Gestaltungsmaßnahme, E=Entwicklungsmaßnahme) |
|---|----------------------------------|---|
| Lage der Maßnahme: Grünkorridor (Landschaftskorridor) im Zentrum des Geltungsbereiches. | | |
| Konflikt-Beschreibung: - | | |
| Maßnahme festgesetzt im B-Plan: s. Planteil B-Plan | | |
| <p>Beschreibung / Zielsetzung: Erhalt und Entwicklung eines reich gegliederten, gehölzdominierten Biotopkomplexes mit Funktionen als wertvoller Lebensraum teils bestandsbedrohter Tierarten, Grünstruktur zur Herstellung/Verdichtung eines Biotopverbundes mit den angrenzenden Teilen von Natur und Landschaft, klimatisch/lufthygienisch bedeutsames Frischluftentstehungsgebiet, für den Bodenschutz bedeutsamer Landschaftsbestandteil, für das Landschafts-/Ortsbild wertvolle innerstädtische Biotopstruktur.</p> <p>Vorwert der Fläche: Flächige Gehölze, verbrachte Kleingärten, Gärten in Nutzung, verbrachte ehemalige parkartige Anlagen – geringer bis hoher Biotopwert.</p> <p>Durchführung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz vor schädlichen Einwirkungen, insbesondere Freihalten von Bebauung - Wiederherstellung eines naturnahen Zustandes - in Teilen eigendynamische Gehölzentwicklung ohne weitere anthropogene Eingriffe (ehemalige, zwischenzeitlich verbrachte Klein-/Nutzgärten sowie ehemalige gestaltete Park- und Grünanlage (verbracht, keine aktuelle Nutzung)) - in Teilen Beibehaltung der bisherigen gärtnerischen Nutzung (Gärten mit aktueller Nutzung) - Abriss/Beräumung verfallener Gartenhäuser, Schuppen und sonstiger baulicher Einrichtungen - Abriss/Beräumung verfallener Zaunanlagen - Beräumung von Müllablagerungen. | | |
| <p>Hinweise für die Unterhaltungspflege: Der Großteil des Geländes des Landschaftskorridors soll sich eigendynamisch, ohne weitere anthropogene Eingriffe, zu einem naturnahen Gehölzbiotop entwickeln. Im Abstand von 2 bis 5 Jahren ist durch den Unterhaltspflichtigen zu prüfen, ob ggf. Pflege- oder Sicherungsmaßnahmen, z.B. im Sinne einer waldbaulichen Zielsetzung oder zur Gefahrenabwendung (Verkehrssicherungspflicht) notwendig sind. Die Flächenkontrolle dient gleichzeitig zur Ermittlung und ggf. der Abwehr schädlicher Entwicklungen, wie z.B. der illegalen Ablagerung von Müll oder der unberechtigten Flächennutzung durch Dritte. In den derzeit noch gärtnerisch genutzten Bereichen soll diese Nutzung fortgeführt werden. Bei einer Aufgabe der gärtnerischen Nutzung fallen die Flächen der angrenzenden eigendynamischen Sukzession zu.</p> | | |
| <p>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme: Die Maßnahmen zur Beräumung von baulichen Anlagen und Müllablagerungen im Rahmen der Maßnahme E1 sind innerhalb von 8 Jahren nach Plangenehmigung umzusetzen.</p> <p>Umfang: Fläche des Landschaftskorridors: 20.496 m²</p> | | |
| Ausgleich/Ersatz in Verbindung mit Maßnahme Nr.: - | | |

| Bezeichnung der Maßnahme Bebauungsplan „BEBAUUNGSPLAN NR. 23.1A „LANDSCHAFTSKORRIDOR PRELLERSTRASSE““ der Stadt Eisenach | Maßnahmenblatt Blatt 1 | Maßnahmennummer E1 (S=Schutzmaßnahme, G=Gestaltungsmaßnahme, E=Entwicklungsmaßnahme) |
|--|----------------------------------|---|
| Vorgesehene Regelung | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand | ha | Künftiger Eigentümer: wie jetziger Eigentümer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Flächen Dritter | ha | |
| <input type="checkbox"/> Grunderwerb | ha | Künftige Unterhaltung: wie Eigentümer |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung | ha | |

Anhang 3 –GOP- Bestandsplan

15. QUELLEN- UND ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Quellenverzeichnis

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geänd. durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr.12 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.10.2011 (GVBl. Nr.9 S. 273)

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999): Eingriffsregelung in Thüringen / Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens.

Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (2005): Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998

Thüringer Denkmalschutzgesetz – (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14 S. 574)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. vom 16.03.2004 (GVBl. Nr.8 S. 349, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.5.2011, GVBl. Nr. 5 S. 85).

Regionalplan Südwestthüringen i.d.F. d. Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011)

Landesentwicklungsplan 2004

Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025

Erhaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der „Südstadt“ gem. § 172 Abs. 1 BauGB vom 27.05.1998

Baugestaltungssatzung der Stadt Eisenach für den Bereich der Südstadt vom 23.03.2001

Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

Stadt Eisenach: Entwurf Flächennutzungsplan (2010):

Stadt Eisenach: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2002 und Fortschreibung 2006)

Stadt Eisenach: Städtebauliches Konzept „Entwicklung Garagenstandort“ (2012)

Internetrecherche: www.eisenach.de

Zeichenerklärung

- ☒ an dieser Stelle sind die Ämter / Behörden / TÖB aufgeführt bzw. Abstimmungstermine, deren Aussagen in die textlichen Darstellungen eingearbeitet wurden