

**Begründung zum Flächennutzungsplan Eisenach**

1 Einleitung .....	1
<b>1.1 Aufgaben, Funktionen und Wirkungen des FNP .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Verfahren der Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Umweltprüfung.....</b>	<b>3</b>
2 Bestandserfassung, Vorgaben und Ziele.....	4
<b>2.1 Regionale Einordnung.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Naturraum und Umwelt.....</b>	<b>4</b>
2.2.1 Naturräumliche Gliederung .....	4
2.2.2 Klima .....	10
<b>2.3 Historische und Siedlungsgeschichtliche Entwicklung .....</b>	<b>14</b>
<b>2.4 Stadträumliche Gliederung .....</b>	<b>17</b>
<b>2.5 Verkehrssituation.....</b>	<b>19</b>
<b>2.6 Bevölkerungsentwicklung.....</b>	<b>21</b>
<b>2.7 Wirtschaftsentwicklung.....</b>	<b>25</b>
<b>2.8 Ziele der Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>28</b>
<b>2.9 Ziele der Stadtentwicklung.....</b>	<b>30</b>
2.9.1 Entwicklungsziele in Stadtumbaugebieten .....	31
2.9.2 Entwicklungsziele in Stadt- und Ortsteilen .....	33
2.9.3 Entwicklungsziele mit Ortsrecht .....	35
3 Inhalte und Flächendarstellungen .....	37
<b>3.1 Bauflächen.....</b>	<b>39</b>
3.1.1 Wohnbauflächen (W) .....	40
3.1.2 Gewerbliche Bauflächen (G) .....	51
3.1.3 Gemischte Bauflächen (M).....	58
3.1.4 Sondergebiete (SO) .....	60
3.1.5 Brachflächen .....	68
<b>3.2 Flächen für den Gemeinbedarf .....</b>	<b>69</b>
3.2.1 Öffentliche Verwaltung.....	70
3.2.2 Bildungseinrichtungen.....	70
3.2.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	74
3.2.4 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	79
3.2.5 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	80
3.2.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.....	83
3.2.7 Sport- und Spielanlagen.....	86
3.2.8 Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .	86
3.2.9 Einrichtungen der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes.....	86

<b>3.3 Verkehr</b> .....	<b>87</b>
3.3.1 Straßenverkehr .....	87
3.3.2 Schienenverkehr .....	89
3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	90
3.3.4 Fahrradverkehr.....	91
3.3.5 Ruhender Verkehr.....	91
3.3.6 Luftverkehr .....	92
<b>3.4 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung</b> .....	<b>93</b>
3.4.1 Energieversorgung.....	93
3.4.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	95
3.4.3 Abfallentsorgung .....	95
3.4.4 Telekommunikation und Nachrichtentechnik.....	95
3.4.5 Nutzung von erneuerbaren Energien .....	96
<b>3.5 Grünflächen</b> .....	<b>99</b>
3.5.1 Sportplätze .....	99
3.5.2 Kleingärten .....	100
3.5.3 Parkanlagen.....	103
3.5.4 Spielplätze.....	105
3.5.5 Friedhöfe .....	106
<b>3.6 Flächen für den Umweltschutz</b> .....	<b>107</b>
<b>3.7 Wasserflächen und Flächen für den Wasserschutz</b> .....	<b>108</b>
3.7.1 Flächen für den Wasserschutz.....	108
3.7.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	109
3.7.3 Überschwemmungsgebiete und Flächen für den Hochwasserschutz .....	109
<b>3.8 Flächen für die Gewinnung und für die Sicherung von Bodenschätzen.</b>	<b>111</b>
<b>3.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> .....	<b>112</b>
3.9.1 Flächen für die Landwirtschaft .....	112
3.9.2 Flächen für Wald.....	113
<b>3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>114</b>
3.10.1 Sicherung der Freiraumstruktur.....	114
3.10.2 Flächen für den Naturschutz .....	115
3.10.3 Besonders geschützte Biotope (nach § 18 ThürNatG).....	120
3.10.4 Geschützte Geotope .....	120
3.10.5 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen .....	121
<b>3.11 Altlasten</b> .....	<b>124</b>
<b>3.12 Sonstige Nutzungsregelungen</b> .....	<b>125</b>
3.12.1 Denkmalschutz.....	125
3.12.2 Sanierungsgebiete .....	126
3.12.3 Wartburg Blaue Linie.....	126

---

<b>3.13 Bilanz der Flächennutzung.....</b>	<b>127</b>
Verzeichnis der Anlagen .....	128
Verzeichnis der Tabellen im Text.....	128
Verzeichnis der Abbildungen im Text.....	129
Verzeichnis der Abkürzungen .....	129
Verzeichnis der Quellen.....	130

# 1 Einleitung

## 1.1 Aufgaben, Funktionen und Wirkungen des FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll als vorbereitender Bauleitplan gem. § 1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im FNP ist die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der FNP hat die Aufgabe, als integrierte Gesamtplanung die unterschiedlichen Flächenansprüche auf der Grundlage der verschiedenen fachlichen Belange zusammenzuführen.

Aus dem FNP sind nach § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne zu entwickeln. Der FNP steuert dadurch die von der Gemeinde beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Der FNP führt die übergeordneten Fachplanungen anderer Planungsträger sowie die kommunalen Planungen und Ziele im Gemeindegebiet zusammen. Für die Fachplanungsträger kann der FNP eine Bindungswirkung entfalten. Nach § 7 BauGB haben die öffentlichen Planungsträger ihre Planungen dem FNP anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan entfaltet der FNP vorwiegend verwaltungsinterne Rechtsbindungen. Er begründet keine Ansprüche auf die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Nutzung der Grundstücke entsprechend den Darstellungen des FNP.

Die Gemeinde bindet der FNP vor allem in den folgenden Punkten:

- durch das Entwicklungsgebot bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB),
- beim allgemeinen Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB),
- beim Erlass von Entwicklungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) und von Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

## 1.2 Verfahren der Flächennutzungsplanung

Das Verfahren zur Aufstellung des FNP ist im BauGB vorgeschrieben. Alle von den Planungen Betroffenen (die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden) sind daran zu beteiligen und in das Abstimmungsverfahren einzubeziehen.

Bereits seit 1990 wird sich in Eisenach mit der Flächennutzungsplanung beschäftigt. Zunächst wurde der FNP für die Kernstadt vorbereitet und ein Beteiligungs- und Auslegungsverfahren durchgeführt.

Seit dem 01. Juli 1994 ergaben sich mit dem Neugliederungsgesetz der Landkreise auch für die Stadt Eisenach neue Rechtsverhältnisse. Insofern ist das bisherige Verfahren aus planungsrechtlicher Sicht im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB rein

formell gesehen nichtig, weil sich der vorgelegte Flächennutzungsplan nicht auf das „ganze Gemeindegebiet“ bezieht.

Für die Stadt Eisenach ergab sich somit die Notwendigkeit, ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Einbeziehung der ab 01. Juli 1994 eingegliederten Ortsteile zu erarbeiten.

In der folgenden Tabelle werden die bereits durchgeführten Verfahrensschritte aufgeführt.

**Tabelle 1    Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss Stadtratsbeschluss            Nr. 597/97	30.01.1997
Vorentwurf   Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Stadtratsbeschluss            Nr.    1097/98	24.07.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB;    Anschreiben	06./07.08.1998
Beteiligung der Bürger nach § 3 BauGB;    Öffentliche Auslegung	31.08-30.10.1998
Behandlung der Bedenken und Anregungen Stadtratsbeschluss            Nr. 0181/2000	06.06.2000
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Stadtratsbeschluss            Nr. 0762/2009	27.02.2009
frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB Anschreiben vom	11.03.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegung nach § 3 Absatz 1 BauGB	16.03. – 24.04.2009
Behandlung der Bedenken und Anregungen Stadtratsbeschluss            Nr. StR/0113/2010	22.01.2010
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Stadtratsbeschluss    Nr. StR/0149/2010	19.03.2010
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB Anschreiben vom	14.04.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	26.04. – 26.06.2010
Behandlung der Bedenken und Anregungen Stadtratsbeschluss            Nr. StR/013/2010	26.11.2010

Unter dem Aspekt der bis zum Jahr 2000 stattgefundenen Veränderungen und den Prämissen der Bevölkerungsentwicklung wurde im Jahr 2002 in Abstimmung mit vielen Beteiligten das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEK) erarbeitet und

2006 fortgeschrieben. Die darin aufgezeigten Probleme des Stadtumbaus machten eine Überprüfung der Entwicklungsziele der Stadt notwendig.

Das Baugesetzbuch wurde 2004 im Rahmen des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) umfassend novelliert. Danach ist entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen.

Parallel zum Flächennutzungsplan wurden für Eisenach Bebauungspläne sowie städtebaulich relevante Konzepte erarbeitet. Auf regionaler Ebene liegen seit 2014 das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP) und seit 2011 (2012 Fortführung und 1.Änderung) der Regionalplan Südwestthüringen (RP) vor.

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt die Abwägungsergebnisse zum vorangegangenen Entwurf, aktualisiert die statistischen Aussagen und integriert die aktuellen Planungen.

Auf Grund der notwendigen Änderungen und Ergänzungen ist erneut eine Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der FNP wird in der endgültigen Fassung einschließlich der Begründung dem Stadtrat als Feststellungsbeschluss vorgelegt. Mit der Genehmigung durch die höhere Bauaufsichtsbehörde (Thüringer Landesverwaltungsamt) und der öffentlichen Bekanntmachung wird der FNP wirksam.

#### Planungszeitraum

Die Aussagen des Flächennutzungsplans zielen auf einen Planungshorizont von 15 Jahren. Als Basisjahr gilt das Jahr 2012, da sich auch auf dieses Jahr die meisten der zugrunde liegenden Daten beziehen. Die Untersuchungen und Prognosen wurden auf Grundlage derzeit zugänglicher Daten und Prognosemethoden erstellt.

### **1.3 Umweltprüfung**

Laut § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB ist zu Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. Darin sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist als Anlage der Begründung des FNP beigefügt.

## 2 Bestandserfassung, Vorgaben und Ziele

### 2.1 Regionale Einordnung

Die kreisfreie Stadt Eisenach umfasst 103,85 Quadratkilometer. Entsprechend dem ab 01.07.1994 gültigen Thüringer Neugliederungsgesetz gehören zur Stadt Eisenach neben der Kernstadt die neun Ortsteile Berteroda, Hötzelroda, Madelungen, Neuenhof-Hörschel, Neukirchen, Stedtfeld, Stockhausen, Stregda und Wartha-Göringen. Die Stadt gehört zur Planungsregion Südwestthüringen.

Die regionale Einordnung stellt sich nach dem Landesentwicklungsprogramm<sup>1</sup> und dem Regionalplan Südwestthüringen<sup>2</sup> folgendermaßen dar:

Eisenach gehört zur Raumstrukturgruppe mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen und zum Raumstrukturtyp „Westliches Thüringen“.

Die Stadt ist ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums im mittelzentralen Funktionsraum und gehört zur landesbedeutsamen Entwicklungsachse entlang der Verkehrsverbindung Bundesautobahn / Bahnlinie, der wichtigsten West – Ost – Verbindung in der Mitte Deutschlands.

Eisenach liegt im nördlichen Bereich des Wartburgkreises. In vielen Bereichen begreifen sich die Stadt und der Kreis als „Wartburgregion“.

Die Stadt stellt einen wichtigen Verbindungsknoten der Regionen Südthüringen – Mittelthüringen (Thüringer Städtekette) - Hessen dar.

### 2.2 Naturraum und Umwelt

Das Stadtgebiet erstreckt sich von der Randzone des Thüringer Waldes bis zu den jenseits der Hörselaue ansteigenden Höhenzügen.

Die Topografie der Stadt ist durch starke Höhenunterschiede geprägt, die maßgeblich die bandartige Ost-West-Ausdehnung und damit die strukturelle und funktionelle Entwicklung Eisenachs bestimmen.

#### 2.2.1 Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich kann die Stadt Eisenach zum Bergland und Mittelgebirge gerechnet werden. Im Norden der Hörsel herrscht Ton-, Mergel- und Kalkstein auf Hochfläche und Abhang vor, im Süden gehen Hochfläche und Abhang in den Sandsteinbereich über. Die höchsten Erhebungen, zum Thüringer Wald gehörig, können als dicht und tief zertalte Gebirgsabdachung bezeichnet werden.

Das Gemarkungsgebiet Eisenach gehört südlich der Stadt zum Thüringer Wald (Rotliegendes), weiterhin wird das Gebiet durch Teile des Thüringer Beckens (Zechstein und Trias bis Jura) geprägt.

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014

<sup>2</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012

Quer durch das Stadtgebiet zieht sich der Südwestrand des "Creuzburger Grabens" (Unterer Muschelkalk, Unterer und Oberer Keuper/Jura), er verläuft von Ramsborn über die Geißköpfe und die Michelskuppe zum Goldberg bis hin zum Gefilde.

Landschaftlich tritt der Creuzburger Graben zum einen Teil als eine fruchtbare Senke in Erscheinung, zum anderen Teil besteht er aus waldbedeckten Bergkuppen (250 - 390 m hoch), an deren Unterhängen vegetationslose Zonen, meist Muschelkalkaufpressungen, durch die Reliefumkehr charakteristisch sind.

Das Gebiet südöstlich um Eisenach wird durch die "Mosbacher Störungszone" charakterisiert, in der ebenfalls eine Reliefumkehr stattfand.

Nördlich von Eisenach ist der obere Muschelkalk vorherrschend, die in dieser Abteilung vorkommenden Tonplatten und Mergelschiefer verwittern zu fruchtbaren Böden und werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt.

Das Sohlintal der Hörsel wirkt wie ein Bindeglied zwischen Thüringer Wald und Westthüringer Störungszone. Die quartären Ablagerungen in der Flußaue führten zur hauptsächlich landwirtschaftlichen Nutzung dieses Gebietes.

Die Ortsteile Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen liegen an der Werra. Sie sind dem Naturraum "Salzunger Werrabergland" zuzuordnen, eine salztektonisch entstandene Senke, die im Regenschatten des Osthessischen Berglandes liegt.

## **Geologie**

Der geologische Charakter des Gemarkungsgebietes von Eisenach wird südlich der Stadt durch zusammenhängende Gebiete des Rotliegenden (Tambacher Schichten) geprägt. Nördlich und nordwestlich der Stadt dominiert der Muschelkalk.

Im weiteren Untersuchungsgebiet sind zusammenhängende geologische Schichten selten, da das Eisenacher Gebiet durch zwei Störungszone charakterisiert wird. Die Mosbacher Störungszone (Einbruch von Trias- und Juraschollen) zeigt sich südöstlich von Eisenach deutlich zwischen den beiden Reihersbergen (Rothenhof/Gefilde) und endet im Gebiet des Petersberges. Östlich dieser Störungszone schließen sich in Nord-Süd-Richtung Schichten des Zechsteins an (Burschenschaftsdenkmal) und weiter östlich (Goldberg/Gefilde) Schichten des unteren und mittleren Buntsandsteins.

Der Creuzburger Grabenbruch beginnt am Petersberg und erstreckt sich auf einer Breite von 2 bis 4 km ca. 30 km in Richtung Nordwesten. Ausgangsmaterialien dieses Grabenbruchs sind unterer Muschelkalk, unterer und oberer Keuper und Jura, die im Relief umgekippt und teilweise überkippt werden (z. B. Michelskuppe).

Der Wartenberg besteht im geologischen Untergrund aus oberem Muschelkalk, nördlich des Wartenberges befinden sich untere Keuperschichten, westlich Löß und Lößlehme und südlich stehen untere Liasschichten an.

Die Karlskuppe besteht aus oberem Muschelkalk, nördlich der Karlskuppe befinden sich mittlerer Muschelkalk und Keuper. Der geologische Untergrund des Karlswaldes besteht aus mittlerem Muschelkalk, das Gebiet des Ramsberges (mit Ausläufern bis

nach Stedtfeld) aus unterem Muschelkalk, weiter südlich (zum Kirschberg hin) stehen mittlere und untere Buntsandsteinschichten an.

Der Goldberg ist dem Muschelkalk zuzurechnen.

Die Hörsel bildet das Tal von Eisenach, hier herrschen Flußschotter, sandige, lockere Lehme oder zähe, tonige, humose Schichten vor. Die Talböden der Werra und Hörsel sind erst in „jüngster Zeit“ durch Sedimente der Flüsse und Bäche entstanden.

### **Böden**

Die Bodengeologische Übersichtskarte von Thüringen (HOPPE, SEIDEL, 1974) weist für das Eisenacher Gebiet verschiedene Hauptbodentypen aus.

Die nachfolgende Auflistung ist als eine Bestandsaufnahme vorhandener, unterschiedlicher Bodentypen und –arten zu verstehen.

#### Südliche Gemarkung:

Hier kommen Sauerbraunerde, Podsol und Ranker vor.

Dieses Gebiet ist zu 80 % mit Laubwald und zu 20 % mit Nadelwald bewachsen und gehört zum Naturschutzgebiet Wartburg. An den Südhängen ist die Rotbuche vorherrschend, weiterhin kommen Vertreter der submontanen Region wie Traubeneiche, Hainbuche, Esche, Ahorn und Roterle vor.

#### Östliche Gemarkung:

Hier bestehen die Böden vorwiegend aus tonigen, steinige Rendzinaböden (oberer Muschelkalk) und Podsol, Rosterde und Sauerbraunerde (mittlerer und unterer Buntsandstein) und Braunerdeböden (Zechstein).

Dieses Gebiet wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Der lehmig/sandige Boden wird als Ackerboden genutzt (wenn der Ackerboden aus dem unteren Buntsandstein hervorgegangen ist, ist es ein schwerer, hellbraun-grauer Boden), Grünlandnutzung findet ebenfalls statt. Im Gebiet um den Rothenhof sind die anstehenden Böden potentiell erosionsgefährdet.

#### Nördliche Gemarkung:

Hier stehen tonige, steinige Rendzinaböden, Fahlerde und Staugley (Lößlehm) sowie lehmige, tonige Rendzina und Braunerdeböden (unterer Keuper) an.

Die Böden, die aus dem Muschelkalk hervorgegangen sind, liefern einen lehmigen Verwitterungsboden.

Die Böden, die aus dem unteren Keuper hervorgegangen sind, liefern für die Landwirtschaft einen sandig, tonigen, zum Teil schweren Boden von großer Fruchtbarkeit.

Im Gebiet Ramsborn und nördlich des Landgrafenberges werden die Böden als Ackerland oder Dauergrünland genutzt.

#### Tal- und Auengebiete:

Die teilweisen Lößauflagerungen an den Flüssen Nesse und Hörsel liefern einen fruchtbaren Auenboden, der in der Ostvorstadt Eisenachs landwirtschaftlich genutzt wird.

Aus den abgelagerten Sedimenten in der Werra- und Hörselaue bzw. im Grundbachtal entstand die Vega, ein vom Grundwasser beeinflusster Boden, aber ohne hydromorphe Merkmale. Diese nährstoff- und sauerstoffreichen Böden mit einer hohen biologischen Aktivität eignen sich für Grünlandnutzung.

Daneben treten noch Gleye auf, ein Bodentyp, der unter Einfluss von O<sub>2</sub>-armem Grundwasser entsteht. Diese Flächen können als Wiesen oder Weiden genutzt werden.

### **Relief**

Die höchste Erhebung des Planungsgebietes bildet mit 444,4 m über NN der Rüsselskopf an der südwestlichen Gemarkungsgrenze Eisenachs, der niedrigste Punkt liegt an der Werra nördlich von Hörschel bei 195 m ü.NN.

Das Geländere relief bleibt von der südlichen Spitze des Gemarkungsgebietes an der Hohen Sonne (434 m) über weite Teile hügelig (Paulinenhöhe 340 m, Wartburg 411 m) und fällt nördlich der Wartburg zur Stadt hin steil ab (auf ~ 210 m im Hörseltal). Es folgt ein rascher Anstieg nordwestlich der Stadt zur Karlskuppe auf 376,9 m, nördlich zum Wartenberg (333,2 m) und nordöstlich der Stadt zum Petersberg (344,2 m) bzw. zum Mihlaer Berg (366,7 m) nördlich von Neukirchen.

Von Nordosten nach Südwesten wird das Stadtgebiet durch das Tal der Nesse (218 m), die ansteigenden Ausläufer des Petersberges (~ 300 m) und das anschließende Tal der Hörsel (220 m) geprägt. Nach dem erneuten Anstieg zu Ausläufern der Göpelskuppe (~ 310 m) bleibt das Relief gering hügelig, über die Gebiete des Stadtparks zum Mariental (240 m) erneut abfallend und im Naturschutzgebiet Wartburg wieder ansteigend, bis hin zum Rennsteig bei 370 bis 380 m, der in südwestlicher Richtung die Gemarkungsgrenze ist.

Vom Nordwesten nach Südosten fällt das Geländere relief vom Eichelberg bei Madelungen (über 300 m) zum Tal der Hörsel auf ~ 210 m ab, um dann zum Gebiet am Reihersberg auf über 350 m anzusteigen.

Die Ortsteile Wartha-Göringen und Neuenhof-Hörschel liegen im relativ engen Werratal, Stedtfeld im engen Tal der Hörsel und Stockhausen im Tal der Nesse (~ 230 m). Die nördlichen Ortsteile auf der Hochfläche weisen Höhenlagen zwischen ~ 260 m (Stregda) und ~ 330 m (Neukirchen) aus.

### **Fließgewässer im Stadtgebiet Eisenach**

#### **Die Hörsel**

ist ein Gewässer 1. Ordnung und hat im Untersuchungsgebiet eine Fließstrecke von etwa 13 km in Ost-West-Richtung. Sie entspringt im Thüringer Wald südlich von Friedrichroda. Als typischer Gebirgsfluss führt sie die alljährlich anfallenden Hochwasser (starke Niederschläge, Schneeschmelze) ab. Aus Gründen des Hochwasserschutzes für die Stadt Eisenach und der Standorterschließung für den Automobilbau im Westen der Stadt kam es zum Ausbau der Hörsel im Gemarkungsgebiet Eisenachs. Im Zuge dieser Ausbauarbeiten wurden Deiche gebaut, Beton-Wabenplatten verlegt, die Sohlbreite erweitert und westlich der Stadt wurden ausgeprägte Mäanderformen umverlegt und zum Teil begradigt. Bereits 1909

wurde das Flussbett der Hörsel reguliert, weitere Ausbauarbeiten fanden 1969 bis 1973/74 statt.

Eine Verbesserung der Gewässergüte der Hörsel ist mit zunehmendem Anschluss der Abwasserkanäle an die Kläranlage Stedtfeld eingetreten.

Besonders der Ausbau am Standort des Automobilwerkes führt zur Veränderung des gesamten Auenbereichs im Hörseltal zwischen Eisenach und Stedtfeld. Der heutige Flusslauf der Hörsel durch das Stadtgebiet ist sehr naturfern.

#### Die Nesse

ist ein Gewässer 1. Ordnung und fließt auf einer Länge von ca. 2,5 km in Ost-West-Richtung durch den Stadtteil Eisenach und mündet in der Oststadt Eisenachs in die Hörsel. Ihr Zustand ist bis zur alten Nessemühle naturnah mit typischen Mäanderformen und Auengehölzbewuchs. Im folgenden Bereich der Autobahnanschlussstelle wurde die Nesse überbaut.

An der Nesse befinden sich die Nessemühle und die Neue Mühle (beide außer Betrieb). Der angrenzende Auenbereich der Nesse wird teilweise als Acker- und Gartenland genutzt. Die Nesse stellt im Stadtgebiet Eisenach ein nahezu natürliches Gewässer dar.

#### Der Mühlgraben

wird im Palmental von der Hörsel abgeleitet und mündet nach ca. 2,7 km in der Weststadt wieder in die Hörsel ein. Ein Gehölzsaum ist sehr lückenhaft vorhanden. Der Mühlgraben hat seine Funktion und seinen Erholungswert im Stadtbereich verloren, durch eine Verbesserung der Gewässergüte wird der Graben langsam wieder aufgewertet.

#### Der Michelsbach

verläuft auf einer Länge von etwa 2,1 km durch das nordwestliche Gemarkungsgebiet Eisenachs und mündet in die Hörsel. Er wurde ausgebaut (mit Beton-Wabenplatten verlegt), Baum- und Strauchanpflanzungen fanden zum Teil statt.

Der Bachverlauf des Michelsbaches im Gemarkungsgebiet Eisenachs ist als naturfern zu bezeichnen.

Das Einzugsgebiet des Michelsbaches zählt zu einem Gebiet, das immer wieder mit Starkniederschlägen rechnen muss.

Um den Veränderungen im Einzugsgebiet, wie den zusätzlichen Flächenbefestigungen und Bebauungen, gerecht zu werden, wurde nördlich der ehemaligen Autobahn ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet.

#### Der Löbersbach

entspringt einer Quelle nahe der Hohen Sonne und nimmt während seines Laufes die Bäche aus den umliegenden Knöpfelsbergen, aus dem Landgrafentbach und dem Johannistal auf. Sein Lauf im Mariental wird er nach diesem benannt, erst im Stadtgebiet wird er mit dem Namen Löbersbach belegt.

Im Stadtgebiet tritt der Löbersbach nicht in Erscheinung, da er unterirdisch geführt wird und erst an der Mündung in den Mühlgraben (Uferstraße) wieder oberirdisch fließt.

Die oberirdische Fließstrecke des Baches bis zum Stadtgebiet beträgt ~ 3,2 km.

### Der Rote Bach

hat sein Einzugsgebiet im Thüringer Wald westlich der Stadt, er führt durch das Georgental und mündet bei der Spitze in den Mühlgraben. Er verläuft auf einer Länge von ca. 4 km durch das Gemarkungsgebiet Eisenachs. Sein Bachverlauf ist bis an die Stadtgrenze der eines natürlichen Gebirgsbaches, im Stadtgebiet ist er teilweise ausgebaut, wird unterirdisch geführt und ist naturfern. Der Ausbau des Roten Baches erfolgte nur im Mündungsbereich, wesentliche Hochwasserschwerpunkte wurden damit in diesem Gebiet minimiert.

Durch schnell abfließende Abflussspitzen neigt der Rote Bach zu Hochwasser und es kommt oberhalb der Frankfurter Straße zu Ausuferungen. Die Hauptursache liegt hier in der Überbauung des Roten Baches in der Frankfurter Straße, so dass bis zu 2/3 des ursprünglich erforderlichen Profils eingeengt sind.

Die Bedeutung der übrigen Bäche im Gemarkungsgebiet Eisenach ist für das Fließgewässernetz gering, so dass sie in diesem Kapitel nicht aufgeführt werden.

### **Fließgewässer in den Ortsteilen**

#### Die Werra

ist ein Gewässer 1. Ordnung und fließt auf einer Länge von 5,4 km durch die Gemarkungen Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen. In diesem Bereich weist der Fluss einen relativ naturnahen Uferbereich auf mit einem (nicht durchgehenden) Gehölzbestand aus verschiedenen Weiden, Erlen und auch Eichen. Nur mit Pappeln bepflanzt ist der zwischen Göringen und Wartha verlaufende Damm. Hier wachsen auch eutrophene uferbegleitende Pflanzen wie Schilf, verschiedene Melden, Brennessel usw.

Das Einzugsgebiet der Werra umfasst von der Quelle bis zur Mündung 3.210,9 km<sup>2</sup>.

In den Gemarkungen der Ortsteile sind weitere kleinere Flüsse und Bäche aufzuzeichnen und werden im FNP dargestellt.

Gemarkungen Berteroda:

Böber, Krumbach

Gemarkungen Hötzelsroda:

Weihersbach, Erbsbach, Michelsbach, Himmelsbach, Holzbach

Gemarkungen Madelungen:

Madel

Gemarkungen Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen:

Kentelgraben, Grundbach, Michelsgraben

Gemarkungen Neukirchen:

Böber, Madel

Gemarkungen Stockhausen:

Holzbach, Tiefer Graben

Gemarkungen Stregda:

Michelsbach, Mosebach, Läusegraben

Zur Problematik der Überschwemmungsgefahren und des Hochwasserschutzes wird auf den Punkt 3.7.3 verwiesen.

## Stehende Gewässer

Im Gemarkungsgebiet der Stadt Eisenach gibt es ausschließlich künstlich angestaute, durch kleinere Bäche und Gräben gespeiste stehende Gewässer.

Im Stadtgebiet Eisenach:

- Siebenbornteich
- Hellteiche
- Prinzenteich und weitere Teiche im Mariental
- Knöpfelsteiche
- Teiche am Trenkelhof
- Ramsbornteich
- Gefildeteich
- Stücklekopfteiche

In den Ortsteilen:

- Hötzelsroda: Teich am Mittelshof und Teich am Dürrer Hof
- Madelungen: Dorfteich
- Neuenhof: Teiche am Schimmelsgrund
- Stedtfeld: Borntalteiche, Rangenhofteich
- Stregda: Tümpel am Mosewald
- Stockhausen: Teich an der K2A

### 2.2.2 Klima

Nach GREBNER/HEIDT<sup>3</sup> liegt das Klima des Untersuchungsgebietes Eisenach, großräumig betrachtet, zwischen ozeanischen und kontinentalen Einflüssen. Die Extreme beider werden nicht erreicht. Eine charakteristische Eigenschaft ist die große Veränderlichkeit der Witterung, zum Beispiel der häufige Wechsel von Tief- und Hochdruckwetter.

Für die Stadt Eisenach besteht, bedingt durch die Tallage, die Gefahr einer mangelnden Durchlüftung. Typisch ist daher die Neigung zu Inversionswetterlagen.

Die Niederschlagssummen liegen zwischen 781 und 959 mm pro Jahr, der Mittelwert beträgt 831 mm (Landesdurchschnitt: 837 mm). Im größten Teil des Stadtgebiets liegen die Werte zwischen 800 und 850 mm, nur in den Flussauen von Werra und Hörsel werden 800 mm unterschritten. Mit 850 bis 900 mm pro Jahr werden die höchsten Niederschlagsmengen im Norden und Süden des Stadtgebietes erreicht. Die Jahresmitteltemperatur der Stadt beträgt 7,6 bis 9,0 °C und entspricht damit dem Thüringer Landesdurchschnitt. Das Jahresmittel der Sonnenscheindauer liegt bei 1.423 bis 1.444 Stunden pro Jahr. Die vorherrschende Windrichtung in freien Lagen ist Westsüdwest.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Klimaökologisches Gutachten Eisenach vom 15.10.1995; Grebner Ing. GmbH und J.Gutenberg-Uni Mainz

<sup>4</sup> Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Internetseite, „Umwelt regional“, abgerufen am 14. März 2013.

## Klimaökologische Situation

Nach GREBNER/HEIDT stellt sich die Charakteristik wie folgt dar:

### Stadtgebiet Eisenach

Eine besondere Prägung erhält das stadtypische Klima Eisenachs durch die bereits erwähnte Tal- bzw. Kessellage der Stadt, die regionale und lokale Luftaustauschprozesse beeinträchtigt. Hierdurch bedingt kommt es, nicht nur in den Wintermonaten, zu einer erhöhten Schadstoffbelastung.

Allgemeine Erscheinungen des Stadtklimas sind

- geringere Einstrahlungswerte (Dunstglocke aus Aerosolen)
- höhere Temperaturen als im Freiland (Wärmespeicherung durch Bebauung, Versiegelung und verminderte Kaltluftbildung und Wärmeemissionen)
- geringere Luftfeuchte (verminderte Verdunstung durch fehlenden Pflanzenbewuchs)
- um bis zu 30 % geringere mittlere Windgeschwindigkeiten (bezogen auf das Freiland).

Die aufgeführten Klimaparameter sind Bezugsgrößen für das Lokalklima, das menschlichen Einflüssen unterliegt und besondere Relevanz für Luftaustauschprozesse (Frischluftezufuhr) sowie die Temperaturverhältnisse und die Luftfeuchtigkeit im Siedlungsraum hat.

Zum Windverhalten wurden langfristige Klimadaten im wesentlichen bestätigt. Es überwiegen Windströmungen aus WNW bis SW sowie ONO.

Westwindwetterlagen sind gekennzeichnet von stärkeren Windströmungen und gutem Luftaustausch in der Stadt. Durch die damit verbundenen Verdunstungs- und Verwirbelungseffekte sind bisher keine dem Opel-Werk zuzuordnenden Luftbelastungen festzustellen. Vielmehr hat sich gezeigt, dass aus lufthygienischer Sicht im Westen der Stadt von den geringsten Luftbelastungen ausgegangen werden kann, während im Kern der Stadt (bedingt durch erhöhte Emissionsraten und eingeschränkte Luftaustauschprozesse) die höchsten Belastungswerte registriert wurden.

Durch die hohen Anteile westlicher Winde waren jedoch auch bei geringeren Windgeschwindigkeiten "innenstadtypische" Luftbelastungs- und Lufttemperaturverhältnisse im östlichen Außen- und Stadtrandbereich feststellbar.

Ostwindwetterlagen (häufig in den Wintermonaten) sind meist mit geringeren Windströmungen und verminderten Luftaustauschprozessen verbunden. Daher kommt den im Osten der Stadt gelegenen un bebauten Freiflächen und der dort entstehenden Kaltluft/Frischlufteine hohe Bedeutung zu. Diese Luftmassen können aufgrund ihrer geringen Abflusssdynamik im wesentlichen nur durch östliche Windströmungen klimawirksam bis in das Siedlungsgebiet verfrachtet werden.

Werden östliche Winde durch die Bebauung um bis zu 20 % in ihrer Wirksamkeit bis zum Westteil der Stadt reduziert, beeinflussen die Baukörper Westwinde nur unwesentlich. Aus dieser Tatsache ist eine erhöhte Schutzbedürftigkeit der Frischluftezufuhr von Osten abzuleiten, die insbesondere für die beeinträchtigenden Inversionswetterlagen von Bedeutung ist.

Die Inversionsobergrenze konnte im Rahmen bisheriger Datenerhebungen nicht bestimmt werden. Die Messstation am Wartenberg (Höhe ca. 250 m ü.NN) liegt aufgrund der gemessenen Luftschadstoffe noch innerhalb der städtischen Dunstglocke. Analog sind somit auch weite Teile der südlichen Stadtbereiche, die sonst eher als Klimagunstbereiche zu sehen sind, von ähnlich hohen Luftbelastungen betroffen wie die hoch verdichteten Kernstadtbezirke.

Auf der Basis gewonnener Klimadaten konnten weiterhin verschiedene Klimatope (Siedlungs- und Freiraumzonen mit vergleichbaren klimatischen Bedingungen) abgegrenzt werden.

Besonders hohe Bedeutung für das Siedlungsklima kommt den an das Stadtgebiet angrenzenden Waldflächen, den innerhalb bebauter Flächen vorhandenen Kleinwäldern (z. B. Eichhölzchen) sowie Grün- und Parkflächen (Stadtpark, Karthausgarten, Friedhof, Michelskuppe und Umfeld) als klimatische Regenerations- und Ausgleichszonen zu. Positive Auswirkungen gehen auch von den im Nordosten großflächig vorhandenen, nur wenig überbauten Kleingärten und Siedlungsflächen aus. Nicht zuletzt sind auch die südlich, südwestlich und südöstlich der Kernstadt angesiedelten Villengegenden (großzügige Gärten mit hohem Grünanteil) von einem insgesamt positiven Bioklima geprägt.

In dieser Beziehung höchste Belastungen bestehen in den Stadtzonen mit Innenstadt- und Cityklima. Hohe Emissionen, problematischer Luftaustausch, geringe nächtliche Abkühlung, hohe Schadstoffkonzentrationen (im Vergleich zum Umfeld), hohe bis sehr hohe Versiegelungsraten und geringer Vegetationsbestand sind kennzeichnend (Gebiet südlich der Eisenbahnlinie, zwischen ehemaliger Kammgarnspinnerei und Bahnhof, weiter begrenzt durch ansteigende Hangzüge im Südwesten und Südosten - Linie Domstraße/Wartburgallee). Ähnliche Charakteristik weisen neue (Opel-Werk bis zur "Spicke") und ältere Gewerbe- und Industriestandorte (ehemaliges AWE-Werk) mit hoher Versiegelung und starker sommerlicher Aufheizung auf.

Zwischen den genannten Extremen liegen Übergangszonen mit Stadt- bzw. Stadtrandklima.

Abschließend ist auf die abgrenzbaren Ventilationsbahnen (Zonen für den "Lufttransport") und Frischluftschneisen hinzuweisen, den sowohl aus klimaökologischer als auch aus planerischer Sicht ein besonderes Augenmerk zukommt.

Als wichtigste Frischluftschneise für die Stadt ist das Michelsbachtal zu nennen. Zum Luftaustausch und zur klimatischen Regeneration wird von einem 10,8 km<sup>2</sup> großen Kaltlufteinzugsgebiet Frischluft innerhalb des Talgrundes bis hin zur Ernst-Thälmann-Straße geleitet. Angrenzende Siedlungsgebiete (u.a. der Ostteil des Wohngebietes Eisenach-Nord) und das Krankenhaus werden positiv beeinflusst. Ein feststellbarer Kaltluftstau an der Nordseite des Damms der ehemaligen Autobahn bleibt aufgrund der Menge zuströmender Kaltluft unbedeutend. Von hoher Bedeutung sind ebenfalls das bereits erwähnte Nesselal, dem bei östlichen Strömungen besondere Funktion für die östlichen Stadtteile sowie die Innenstadt nördlich der Eisenbahn zukommt.

Weitere Kaltluftströme mit jedoch geringerer Fernwirkung und Dynamik sind feststellbar

- von der Karlskuppe Richtung Osten
- von den Hangflächen unterhalb des Karlsruwaldes
- aus dem Georgen- und Mariental sowie den dazwischen liegenden Waldflächen nach Nordosten
- aus dem Stadtpark nach Westen und Norden sowie in südlichen Richtungen durch die Straßenzüge Am Wartenberg, Ebertstraße, Stresemannstraße und durch die Karolinenstraße.

Von hoher Bedeutung, nicht nur für das Siedlungsklima, sind die Fließgewässerläufe von Nesse und Hörsel. Sie fungieren mit einem speziellen Mikroklima als wichtige Luftleitbahnen insbesondere während Inversionswetterlagen.

#### Westliches Randgebiet, Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen

Die Hauptwindrichtung ist Westen, bedingt durch das Werratal, welches hier das Mesoklima im wesentlichen bestimmt. Entlang der beiden Flüsse Werra und Hörsel fließen Kaltluftströme in und durch das Planungsgebiet. Bedeutsam sind diese Ströme besonders bei Inversionswetterlagen (Winter) oder an schwülen, windlosen Sommertagen. Kaltluft entsteht durch die Abkühlung der obersten Bodenschichten und damit auch der darüber liegenden Luftschichten. Beeinflusst wird dieser Vorgang besonders durch den Bewuchs der Fläche. So entsteht über Gewässern keine Kaltluft, über Waldflächen  $0,6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und h über Acker und Wiesen dagegen bis zu  $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und h (SCHIRMER, 1988). Das heißt also, dass die im Planungsgebiet von der Landwirtschaft genutzten Flächen die wichtigsten Versorger mit Kaltluft sind.

Entlang des Reliefs (senkrecht zu Höhenlinien) und in Abhängigkeit von der Rauigkeit des Untergrundes fließt die Kaltluft ab und entlang des Talverlaufs weiter. Innerhalb der Kaltluftströme ist die Gefahr von Spät- und Frühfrost gesteigert. Durch Querriegel, gemeint sind senkrecht zu den Hangab- und Talwinden stehende Bebauungen, Waldstreifen, dichte Hecken oder Dämme, kommt es zum Stau von Kaltluft. Die Durchlüftung und damit die Frischluftversorgung der Siedlungsflächen wird stark beeinträchtigt.

Wichtige Kaltluftentstehungsflächen im Gebiet sind die Wiesen und Äcker westlich und südlich von Göringen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Osten von Neuenhof und natürlich die Werraau, in der eine große Menge an Kaltluft entsteht, aber aufgrund des geringen Gefälles nur langsam abfließt.

#### Östliches Randgebiet, Stockhausen

Hauptwindrichtung ist West. Wichtige Kaltluftentstehungsgebiete sind die Ackerflächen im Norden der Gemarkung. Sie übernehmen in Ortsnähe eine bedeutsame Funktion für die Frischluftproduktion und -zufuhr für die Siedlungsgebiete.

Durch die Ansiedlung von Gewerbeflächen oberhalb der Ortslage ist mit einem zunehmenden Aufkommen einer Immissionsbelastung innerhalb der Mischgebietsflächen zu rechnen.

Klimatologisch besonders bedeutsam ist das Nesselal als Ventilations- und Belüftungsbahn für die Kernstadt. Neben Schadstoffverdünnung kommt es durch den vorhandenen Baumbestand auch zu einer Filterfunktion.

Um langfristig eine Veränderung des Mesoklimas mit entsprechenden Folgen für das Bioklima im Raum Eisenach auszuschließen, sind die als Kaltlufttransportfläche bedeutenden Täler wie das Hörseltal, das Nesselal und das Michelsbachtal von Erschließungsmaßnahmen und Bebauung weitestgehend freizuhalten. Große Bedeutung für den Stadtbereich von Eisenach haben aber auch die südlichen Seitentäler der Hörsel im Bereich des Kohlberges und des Mosebachs.

Deshalb sollte bei der Bebauung in diesen empfindlichen Bereichen vor allem in Gewerbegebieten die Längsausrichtung der Gebäude möglichst in Fließrichtung der Kaltluft erfolgen.

## 2.3 Historische und Siedlungsgeschichtliche Entwicklung

### Historische Entwicklung von Eisenach<sup>5</sup>

Die älteste Siedlung im Bereich der Stadt Eisenach war Alt-Eisenach, das östlich der Stadt bei den Flurnamen "An der Peterskirche" und "Altstadt" lag. Dort wurden Grundmauern von Gebäuden mit einem runden Turm gefunden. In Alt-Eisenach führte die "Weinstraße" vom Gebirge herab durch die Hörsel und stieg die jenseitigen Hänge des Tales hinauf.

Mit den Anfängen der hochmittelalterlichen Stadt wird Mitte des 12. Jahrhunderts gerechnet. Als Ansatzpunkt der mittelalterlichen Siedlung wird der Sonnabendmarkt vor der Nikolaikirche angesehen. Nach einer Überlieferung ist ein bei der Nikolaikirche bezeugter Jahrmarkt von Homburg bei Langensalza nach Eisenach verlegt worden.

Im Weiteren wurden die regelmäßigen Blöcke angelegt, die mit Judengasse und Goldschmiedengasse die Verbindung zwischen Sonnabendmarkt und dem großen, rechteckigen Mittwochsmarkt herstellen.

Topografisch ein eigenes Viertel bilden die Häuser am Frauenberg mit der 1246 genannten Marienkirche als Mittelpunkt. Auf dem Plan vor ihr wurden Wochen- und Jahrmärkte abgehalten.

Die 1283 erwähnte Stadtmauer, die auch nicht mit Häusern bebautes Gelände umschloss, bildete ein Dreieck.

Ende des 18. Jh. wurden die ersten Manufakturen, Walkmühlen und Färbereien gegründet. 1812 entstand eine Spinnerei, 1835 eine Bleiweiß- und Farbfabrik, 1868 eine Herdfabrik. Durch Ansiedlung zahlreicher weiterer Fabriken entwickelte sich Eisenach zur Industriestadt, deren Bild später vor allem durch die 1898 von Eckhardt gegründete Fahrzeugfabrik geprägt wurde.

---

<sup>5</sup>

Auszüge aus: Handbuch der historischen Stätten, 9. Bd., Thüringen, Herausgegeben von Dr. Hans PATZE, Alfred Kröner Verlag, Stuttgart 1988

Der Verkehr erhielt nach dem Ausbau der Frankfurter- und Thüringer Waldstraße (1816 - 18) über die "Hohe Sonne" erheblichen Aufschwung. 1847 wurde die Stadt an die Thüringer Eisenbahn angeschlossen, die zunächst nur bis Eisenach verkehrte. Seit 1858 war sie mit der Werra-Bahn verbunden.

### **Siedlungsgeschichte und stadtplanerische Entwicklung**

Von Städtebauplanung, im weitesten Sinne also auch Flächennutzung, kann man in Eisenach seit dem Ende des 19. Jahrhunderts sprechen. Im Zuge einer Verwaltungsreorganisation entstand 1885 das Bauamt mit folgenden wesentlichen Bereichen: Hochbau, Stadtbauplan, Stadterweiterung, Baupolizei, Straßenbau, Wasserbau, Gartenbau, Brückenbau und Ökonomieverwaltung (ähnlich dem Stadtbauhof). Aus dieser Struktur geht klar die Zielstellung des Bauamtes hervor, die also auch Stadtplanung umfasst. Während bis dahin die Stadt planlos, allerdings auch recht bescheiden, wuchs, begann nun eine Phase bewusster Planung, die allerdings auf bestimmte, überschaubare, geographisch klar begrenzte Gebiete, meist Straßenzüge, beschränkt blieb.

Bewusste Planung und Erschließung lag dem Südviertel – seit dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts – zugrunde. Das älteste, allerdings nicht überlieferte Aktenstück „Bebauungsplan – südlicher Teil“ ist datiert von 1874.

Auch nördlich der Eisenbahn, im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum für die Arbeiter der Fahrzeugfabrik Eisenach sowie der Kammgarnspinnerei, wurde seit der Jahrhundertwende nach Plan gebaut. Städteplanung im weiteren Sinne, also Schaffung von Industrieansiedlungen, Entwicklung von Infrastrukturen, räumliche Erweiterung des Stadtgebietes und Bildung von Kulturräumen, gab es in Eisenach seit dem Ende des ersten Weltkrieges.

Es entwickelte sich ein Spannungsfeld zwischen den Versuchen, Eisenach zu einer Kurstadt werden zu lassen und der Realität zunehmender Industrieansiedlungen bzw. dem Ausbau bestehender Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes. Beides ließ sich offenbar unter den damaligen Verhältnissen nicht miteinander vereinen. Bereits beim Verlassen des Bahnhofs traf der Blick des Besuchers auf die Fabrikanlagen der „Chemischen Werke Arzberger, Schöpff u. Co.“ Vermutlich deshalb schloß der Kurbadbetrieb in den 30er Jahren ein. Aber auch die Industriebetriebe nahmen oft nicht die gewünschte Entwicklung. Im Zuge der Konzentration des Kapitals wurden sie aber meist zu Filialbetrieben größerer Konzerne (z. B. Kammgarnspinnerei 1906, Fahrzeugfabrik 1921).

Seit etwa 1918/20 wurde den Stadtverantwortlichen das Dilemma der geographischen Lage bzw. der geographischen Beschränkung Eisenachs bewusst. Die Industrie benötigte weitere Ansiedlungsflächen und die Bevölkerungsexplosion der Stadt im Zusammenhang mit der Industrieentwicklung zwischen 1890 und 1920 machte forcierten Wohnungsbau notwendig. Parallel dazu war die Entwicklung der Infrastruktur (Straßen / Versorgung mit Strom, Gas, Wasser / Projekt einer Schiffbarmachung der Werra mit zugehörigem Hafen für Eisenach u.a.m.) notwendig. Abhilfe suchte man durch Eingemeindungen zu schaffen (zwischen 1920 und 1950 gab es zahlreiche diesbezügliche Vorstöße), die jedoch fast ausnahmslos nicht von Dauer blieben.

Diese beiden Problemfelder ständig im Blick, unterlag die Städteplanung stets räumlichen Zwängen, die durch unterschiedliche ideologische und planerische Grundauffassungen der verschiedenen politischen Systeme noch ergänzt wurden. Bis Ende der 30er Jahre konnte sich die Industrie relativ problemlos auf vorhandenem Gelände ausweiten, ohne die Stadtplanung grundsätzlich negativ zu beeinflussen. Doch bereits mit dem Bau des zu BMW gehörigen Flugmotorenwerkes Dürrer Hof (1938) wurde deutlich, dass der Raum in der Stadt erschöpft war. Natürlich spielten bei diesem Neubau auch militärstrategische Erwägungen (Schutz vor Bombenangriffen) eine Rolle. Seit Ende der 30er Jahre führte die Stadt auch Verhandlungen mit der Firma Siegle & Co. (neuer Eigentümer der Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“). Man wollte zwar das Werk in Eisenach behalten, doch nicht an diesem Standort. Eine Alternative konnte die Stadt aus räumlichen Gründen aber auch nicht bieten. 1967 schließlich wurden die Fabrikanlagen endgültig abgerissen. Seit 1977 erschloss sich das Automobilwerk neue Industrieflächen am Gries. Es bleibt offen, ob die Industrieentwicklung anders verlaufen wären, wenn die Stadt bessere räumliche Bedingungen hätte anbieten können. Dagegen sprechen in der Zeit nach 1945 vor allem wohl politische Erwägungen, die einen Ausbau Eisenachs als Industriestandort in unmittelbarer Grenznähe kaum zuließen.

Auch der Wohnungsbau unterlag den räumlichen Zwängen. Dessen ungeachtet hatte auf diesem Gebiet die Stadtplanung wohl die größten Erfolge vorzuweisen. Durchaus attraktive Wohngebiete entstanden: Am Wartenberg (ab 1926), am Trenkelhof (ab 1932), am Kirschberg (ab 1936), am Siebenborn (ab 1936) sowie die BMW-Siedlung am Michelsbach (ab 1935/36). Bereits damals geplant war die Bebauung des Petersberges, was der beginnende Krieg jedoch verhinderte. Auch das heutige Eisenach-Nord wurde in die städtebaulichen Planungen bereits mit einbezogen. Zumindest hat man die Stregdaer Mulde bei den Eingemeindungsanträgen stets als notwendiges Wohnungsbauland deklariert. Ein weiteres Problem im Zusammenhang mit städtebaulicher Planung wurde seit Mitte der 30er Jahr der Bau der Reichsautobahn.

Nach Ende des Krieges, der manches von dem zerstörte, was vorher geplant und gebaut worden war, konzentrierten sich die Bemühungen der Stadtplaner vor allem auf den Wohnungsbau. Es entstanden neue, der Ideologie und der Leistungsfähigkeit des politischen Systems entsprechende Siedlungen: Ernst-Thälmann-Straße (1958 – 1966), Am Petersberg (1976 – 1978), Eisenach Nord (1978 – 1988) und Goethestraße (1976 ).

Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung lag ab 1989 beim Erhalt und der Sanierung der städtischen und dörflichen Strukturen. In der Kernstadt und in den Ortsteilen wurde begonnen, mit erheblichen Aufwendungen die öffentlichen Räume aufzuwerten. Private Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude saniert, Lücken wurden geschlossen und das Gesamtbild hat sich in vielen Stadtbereichen und Ortsteilen wesentlich verbessert.

In der Kernstadt wurden die neuen Wohngebiete „Karlskuppe“ und „Am Wartenberg“ entwickelt. In den Ortsteilen Göringen, Stregda, Neukirchen, Hötzelsroda und Stockhausen entstanden weitere Wohngebiete.

## 2.4 Stadträumliche Gliederung

Für die Bewertung der historischen Entwicklung der Stadt, die Untersuchung ihrer heutigen Situation und die Planung ihrer künftigen Entwicklung ist es hilfreich, die Stadt in Teilräume zu gliedern. Diese Teilräume bestimmen sich durch charakteristische Merkmale und grenzen sich gegeneinander durch ihre Verschiedenheit ab.

Diese Teilräume werden geprägt durch ihre maßgebliche Entstehungszeit und die daraus abgeleiteten vorherrschenden räumlichen und baulichen Strukturen. Die vorherrschenden Nutzungen und Funktionen haben die Teilräume weiter in ihrer Entwicklung bestimmt.

Laut SEK<sup>6</sup> ist Eisenach in folgende Teilräume (Strukturräume) zu gliedern:

- Altstadtstruktur auf historischem Grundriss (geschlossene Blockbebauung)
- Gründerzeitliche Baustruktur (nahezu geschlossene Bauweise mit kleinteiligem Gewerbe)
- Villenartige Baustruktur (mehrgeschossig)
- Plattenbaustruktur (Industrielle Bauweise der 60, 70, 80er Jahre)
- Einzel- und Reihenhausstruktur (mit mehrgeschossigen Ergänzungen)
- Gemengelage
- Ländliche Siedlungsstruktur.

### Altstadtstruktur (auf historischem Grundriss)

Die Baustruktur des Stadtzentrums sowie der Katharinen- und Frankfurter Straße besteht im Wesentlichen aus den bereits im 12. Jahrhundert angelegten Straßen und Platzbereichen. Zu großen Teilen ist hier noch das historische Parzellenbild und die Vielfältigkeit der Baukultur der vergangenen Jahrhunderte erkennbar. Das gesamte Stadtzentrum setzt sich aus einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Verwaltung zusammen.

Das mittelalterlich geprägte Stadtzentrum weist viele sehenswürdige Besonderheiten, u.a. den Markplatz mit barockem Residenzschloss, Renaissancerathaus und frühgotischer Georgenkirche und das Lutherhaus sowie das Bachhaus auf.

### Gründerzeitstruktur

1898 wurde nördlich der Eisenbahn auf einem weitläufigen Areal die erste Fahrzeugfabrik Eisenachs gegründet. Unmittelbar westlich angrenzend entstand zur Deckung des Wohnbedarfs der Fabrikarbeiter ein dichtes Quartier aus mehrgeschossigen Mietshäusern in geschlossener Bauweise. Gleichzeitig siedelten sich hier kleinere und mittlere Gewerbebetriebe an. So entstand im Bereich zwischen Bahntrasse und Hörsel eine Nutzungsmischung mit geschlossener Blockrandbebauung und kleinteiligen Gewerbeeinheiten.

Östlich der Fahrzeugfabrik entstanden Anfang des 20. Jahrhunderts weitere gründerzeitliche Strukturen sowie Mehrfamilienhäuser in gehobenem Standard.

---

<sup>6</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002

Aufgrund der geografischen Lage des Stadtgebietes und der naturräumlichen Restriktionen des Thüringer Waldes waren den flächenintensiven Industrie- und Wohnungsbauerweiterungen Grenzen gesetzt. Die Lage der Stadt bestimmte die strukturelle und funktionelle Entwicklung. Eisenach siedelte sich mit seinen Gewerbe- und Wohnstandorten entlang der Eisenbahntrasse in einer bandartigen Ost-West-Ausdehnung an.

#### Villenartige Baustruktur

Die Bebauung der Südstadt stellt ein bedeutendes Ensemble der Villenarchitektur des Historismus und des Jugendstils in landschaftlich exponierter Lage dar. Das Gebiet ist durch eine lockere Bebauung separat stehender, mehrgeschossiger Wohnvillen mit hoher Durchgrünung gekennzeichnet. Vielfältige Blickbeziehungen von und zur Wartburg machen zudem den Reiz des gesamten Ensembles aus. Dieses Gebiet stellt sich als sehr stabil dar. Es besteht allerdings ein Sanierungsstau der öffentlichen Erschließungsanlagen wie Straßen, Fußwegeverbindungen, Treppenanlagen und Stützmauern.

#### Plattenbaustruktur

Ab 1958 begann die Errichtung von Neubaugebieten in Plattenbauweise. Es entstanden zwei größere Neubaugebiete im Nordwesten und drei kleinere Gebiete im Stadtzentrum sowie westlich und östlich der Stadt. Zwischen 1958 und 1966 entstand südlich des Kasernengeländes im Nordwesten der Stadt an der Ernst-Thälmann-Straße das erste größere Plattenbaugebiet. Es zeichnet sich durch eine hohe Durchgrünung, eine durchgängige Viergeschossigkeit und insgesamt durch eine geringere Bebauungsdichte aus. Als größter komplexer Wohnstandort wurde in den 80er Jahren das Gebiet Eisenach Nord als eigenständig funktionierender Satellitenstadtteil ohne räumlichen Zusammenhang zum Stadtzentrum erbaut.

#### Einzel- und Reihenhausstruktur

Nördlich der Hörsel entstanden am Wartenberg seit etwa 1926 vorwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Entlang der Hauptachsen überwiegt eine geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung. In Richtung Palmental geht sie in kompakte Einzelhäuser, teilweise mit Villencharakter, über. Durch die Südhanglage, die vorhandene Kleingliedrigkeit sowie den hohen Grünanteil zählt dieser Bereich zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt.

Seit Anfang der 30er Jahre entstanden westlich (Siebenborn, Kirschberg) und östlich (Hofferbertaue) des Stadtrandes weitere Kleinsiedlungsgebiete. Diese sind durch klare Parzellierung und kleingliedrige Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet.

Das größte nach 1990 entstandene Baugebiet - Karlskuppe - liegt im Nordwesten der Kernstadt. Hier entstand eine Mischung aus Einzelhäusern und mehrgeschossiger Bebauung in Verbindung mit einem Versorgungszentrum.

#### Gemengelage

Östlich der Stadt befindet sich entlang der Bahn eine größere Gemengelage aus Wohn- und Mischgebieten. Die Quartiere entlang der Ausfallstraßen sind durch geschlossene mehrgeschossige Wohnbebauung mit einer Durchmischung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und größeren und kleineren Geschäftseinheiten gekennzeichnet. Teilweise ist die Leerstandsquote in den Bereichen entlang der Bahn sehr hoch.

### Ländliche Siedlungsstruktur

Die die Kernstadt umgebenden Ortsteile Berteroda, Madelungen, Neuenhof-Hörschel, Neukirchen und Wartha-Göringen stellen sich als typische Dörfer mit einer ausschließlich ländlich geprägten Siedlungsstruktur dar.

Die Ortsteile Hötzelsroda, Stedtfeld, Stockhausen und Stregda sind teilweise ländlich geprägte Dörfer, die jedoch größere Neubaustandorte mit klar parzellierten Grundstücken und typischen Einzel- und Reihenhausstrukturen besitzen.

Weiterhin wurden hier nach 1990 größere Gewerbegebiete ausgewiesen.

## **2.5 Verkehrssituation**

Seit Anfang des 19. Jahrhundert wurden durch Ausbaumaßnahmen die Fernverkehrswege in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung erheblich verbessert.

Hinzu kam Mitte des 19. Jahrhunderts der Anschluss an das Eisenbahnnetz. Damit wurde die Stadt zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt.

Mit dem Anschluss an das Autobahnnetz vervollständigte sich die überörtliche Anbindung und verschaffte der Stadt für die wirtschaftliche Entwicklung erhebliche Impulse.

### Straßenverkehr

Die überregionale Anbindung Eisenachs erfolgt über die Bundesautobahn BAB 4 (Dresden-Kirchheim). Die neue BAB 4 Nordumfahrung Eisenach wurde im Januar 2010 in beiden Richtungen für den Verkehr freigegeben. An der Autobahn verfügt Eisenach über zwei Hauptanschlussstellen, welche außerhalb des Plangebietes liegen.

Die alte Trasse der BAB 4 im Stadtgebiet ist jetzt die Bundesstraße (B19/B84). Durch die verbleibenden drei Anschlussstellen Ost, Mitte und West kann der Verkehr gut über diese Trasse zur eigentlichen BAB 4 geleitet werden.

Als Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet dienen die Frankfurter Straße/ Kasseler Straße (B 84), die Wartburgallee/ Bahnhofstraße (B 19), die Ost-West-Verbindung über die Rennbahn / Clemensstraße und Gothaer Straße sowie die Nord-Innenstadt-Verbindung Mühlhäuser Straße.

Von Norden ist die Stadt über die L1016 aus Richtung Mühlhausen zu erreichen.

Die Anbindung des Verkehrs der B19 an das Autobahnnetz weist Defizite auf und führt im Bereich der Südstadt und des südöstlichen Stadtzentrums zu erheblichen Verkehrsbelastungen und -behinderungen.

Innerhalb der Innenstadt liegen weder klassifizierte Straßen noch Straßen, die eine Aufgabe als Hauptverkehrs- oder Verkehrsstraße im Netz übernehmen sollen. In den quartierinternen Hauptsammelstraßen verläuft jedoch neben dem Ziel- und Quellverkehr in erheblichem Umfang auch Durchgangsverkehr, der als Schleichverkehr die Innenstadtstraßen nutzt.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eisenach wird durch den ÖPNV ausreichend gut erschlossen.

Im Zuge der Neuordnung im Bahnhofsquartier (Bebauungsplan Tor zur Stadt) ist der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) einzuordnen, der von den Linien des Stadt- und Regionalbusverkehrs bedient werden soll.

### Fahrradverkehr

In Eisenach sind die Verkehrsbedingungen für Radfahrer auf Grund eines nur z. T. vorhandenen Netzes unzureichend. Die einzelnen Ortsteile sind schlecht oder gar nicht mit dem Rad zu erreichen. Die Wohngebiete und Ortsteile sind meist nur über verkehrsreiche Straßen zu erreichen.

Zur Verbesserung der Situation soll das vorhandene Radverkehrskonzept schrittweise umgesetzt werden.

### Schiienenverkehr

Das Schienennetz der Deutschen Bahn AG durchzieht die Stadt in Ost-West-Richtung (Strecke Halle-Guntershausen). Der Hauptbahnhof ist Haltepunkt der ICE und Fernverkehrszüge. An drei Personenbahnhöfen (West, Opelwerk und Hörschel) halten nur Regionalzüge und Privatbahnen. Güterbahnhöfe befinden sich in der Oststadt und am Opelwerk.

Städtebaulich wirken die Bahnanlagen durch ihre Dominanz (Dammanlage) von ost nach west trennend und erschweren die Straßenverkehrsführung.

Nach Süden ist die Stadt an die Strecke Eisenach-Lichtenfels angebunden. Eine durchgängige Verbindung mit dem Raum Franken/Bayern ist aber nicht möglich, da die Streckenlücke zwischen Eisfeld und Coburg nicht geschlossen ist.

### Luftverkehr

In der nordwestlichen angrenzenden Gemeinde Hörselberg-Hainich liegt der Verkehrslandeplatz „Eisenach-Kindel“. Er ist mit einer Landebahn von 900 m Länge und Nachtflugbeleuchtung ausgestattet und 24 Stunden täglich in Betrieb. Nach der Luftverkehrskonzeption des Landes Thüringen ist dieser Landeplatz ein Schwerpunktflugplatz für den Sport- und Geschäftsreiseverkehr.

## 2.6 Bevölkerungsentwicklung

### Eisenach insgesamt

Eisenach hatte zum Stand 31.12.2012 eine Einwohnerzahl von 41.744.

Diese Bevölkerungszahl basiert auf den Ergebnissen der Ermittlungen im Rahmen des Zensus 2011. Sie ist somit nicht direkt vergleichbar mit den Zahlen der vergangenen Jahre.

Die Bevölkerungsentwicklung seit 2003 stellt sich wie folgt dar.

**Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung I**

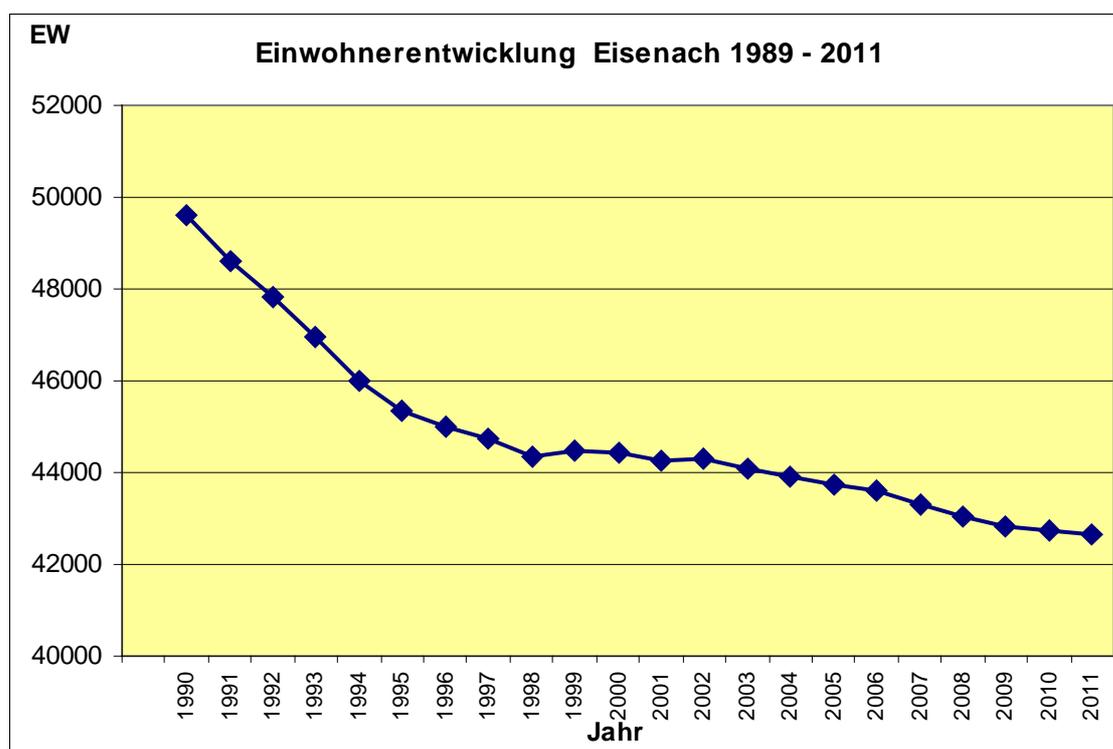
31.12. im Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 <sup>1)</sup>	2011 <sup>2)</sup>	2012 <sup>2)</sup>
Einwohner	44.081	43.915	43.727	43.626	43.08	43.051	42.847	42.750	42.661	41.708	41.744
zu Vorjahr	-225	-166	-188	-101	-318	-257	-257	-97	-89		36
Lebendgeborene	323	354	339	353	375	331	364	337	328		342
Gestorbene	577	538	552	569	599	540	540	572	542		582
natürliches Saldo	-254	-184	-213	-216	-224	-209	-209	-235	-214		-240
Zuzüge	1.868	1.837	1.801	1.894	1.750	1.870	1.747	1.869	1.970		2.072
Fortzüge	1.840	1.816	1.776	1.781	1.843	1.916	1.916	1.744	1.848		1.801
Wanderungssaldo	28	21	25	113	-93	-46	-46	125	122		271

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (TLS)

1) Grundlage der Fortschreibung der Bevölkerungszahl ist bis zum Berichtsjahr 2011 das Zentrale Einwohnerregister der neuen Bundesländer mit Stichtag 03.10.1990

2) Grundlage der Fortschreibung ist die Datenbasis des Zensus 2011 mit Stichtag 09.05.2011

**Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung I**



1990 hatte die Kernstadt Eisenach noch 45.220 EW, werden die 1994 eingemeindeten Orte dazugerechnet, betrug die Einwohnerzahl 49.610.

Bis 2000 verlor Eisenach 5.168 Einwohner, das waren in den zehn Jahren 10,42%. Der Rückgang war Anfang der 90er Jahre hauptsächlich verursacht durch die massive Abwanderung in die alten Bundesländer. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre hat sich der Trend geändert. In den folgenden zehn Jahren bis 2010 fand ein Rückgang von lediglich 1.692 Einwohnern und somit um 3.81% statt.

Ausschlaggebend für diesen moderaten Einwohnerrückgang sind die meist zu verzeichnenden leicht positiven Wanderungssalden. Der Überschuss der Gestorbenen gegenüber den Geburten erreicht pro Jahr nahezu regelmäßig über 200 Personen. Erfreulich ist die inzwischen stabile, leicht ansteigende Zahl der jährlichen Geburten zwischen 323 und 375, die auf eine gestiegene Geburtenfreundlichkeit zurückzuführen ist. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre kamen im Schnitt zwischen 5 und 6,5 Säuglinge pro 1.000 Einwohner zur Welt; seit 2000 schwankt diese Größe fast ausnahmslos zwischen 7 und 9. Die Ergebnisse von 2012 zeigen sogar wieder ein positives Gesamtsaldo.

Die Grundlage der Fortschreibung der Bevölkerungszahl war bis zum Jahr 2011 das Zentrale Einwohnerregister der neuen Bundesländer mit Stichtag 03.10.1990. Ab 2012 basieren die Daten auf dem Zensus 2011 mit Stichtag 09.05.2011.

Die Differenz der beiden Daten für 2011 beträgt -953.

Die Bevölkerungsdaten des TLS sind schon immer von den über das Einwohnermelderegister ermittelten Zahlen abgewichen (Vergleiche Tabelle 2). Die von der Stadt selbst ermittelten Statistiken lagen ca. 550 – 1.000 unter denen des Landes. Auf der Basis des Zensus liegen nun die Einwohnerzahlen der Stadt Eisenach über denen des TLS (2011 +299 EW, 2012 +2005 EW).

Als offizielle verbindliche Zahlen gelten immer die des Landes. Es bleibt abzuwarten, wie sich die weiteren Daten entwickeln, wenn sie auf der Basis Zensus weitergeführt werden.

### **Kernstadt und Ortsteile**

Die Einwohnerentwicklung verläuft in den Ortsteilen und der Kernstadt unterschiedlich. Lag die Einwohnerzahl aller eingemeindeten Ortsteile 1994 noch bei 4.570, waren es im Jahr 2000 bereits 6.310 EW. Fast alle Ortsteile hatten Einwohnerzuwachs, wobei die Orte Stedtfeld, Hötzelsroda, Stregda und Stockhausen durch die dort entstandenen Wohngebiete am meisten profitierten. Seit 2000 sind keine extremen Veränderungen zu erkennen.

Die Zahlen der folgenden Tabelle weichen in der Zusammenfassung von den offiziellen Einwohnerzahlen des TLS ab.

**Tabelle 3 Bevölkerungsentwicklung II**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Berteroda	138	131	125	122	129	122	116	110	102	107
Hötzelsroda	1.142	1.71	12.00	1.33	1.67	1.253	1.264	1.241	1.223	1.251
Madelungen	341	341	341	349	353	343	352	352	350	353
Neuenhof/Hörschel	762	765	754	768	751	739	722	697	696	686
Neukirchen	625	603	600	605	599	598	587	589	577	566
Stedtfeld	840	833	822	832	804	812	831	822	798	793
Stockhausen	748	741	741	733	718	721	701	693	718	697
Stregda	1.369	1.376	1.62	1.58	1.393	1.91	1.407	1.380	1.372	1.365
Wartha/Göringen	269	273	267	274	270	262	247	252	243	243
<b>Ortsteile</b>	<b>6.234</b>	<b>6.234</b>	<b>6.212</b>	<b>6.274</b>	<b>6.284</b>	<b>6.41</b>	<b>6.227</b>	<b>6.136</b>	<b>6.079</b>	<b>6.061</b>
<b>Kernstadt</b>	<b>36.876</b>	<b>36.659</b>	<b>36.408</b>	<b>36.773</b>	<b>36.405</b>	<b>36.63</b>	<b>36.019</b>	<b>36.035</b>	<b>35.928</b>	<b>35.888</b>
<b>Gesamt</b>	<b>43.110</b>	<b>42.893</b>	<b>42.620</b>	<b>43.047</b>	<b>42.689</b>	<b>42.504</b>	<b>42.246</b>	<b>42.171</b>	<b>42.007</b>	<b>41.949</b>

Quelle: Bürgerbüro Stadt Eisenach

**Altersstruktur**

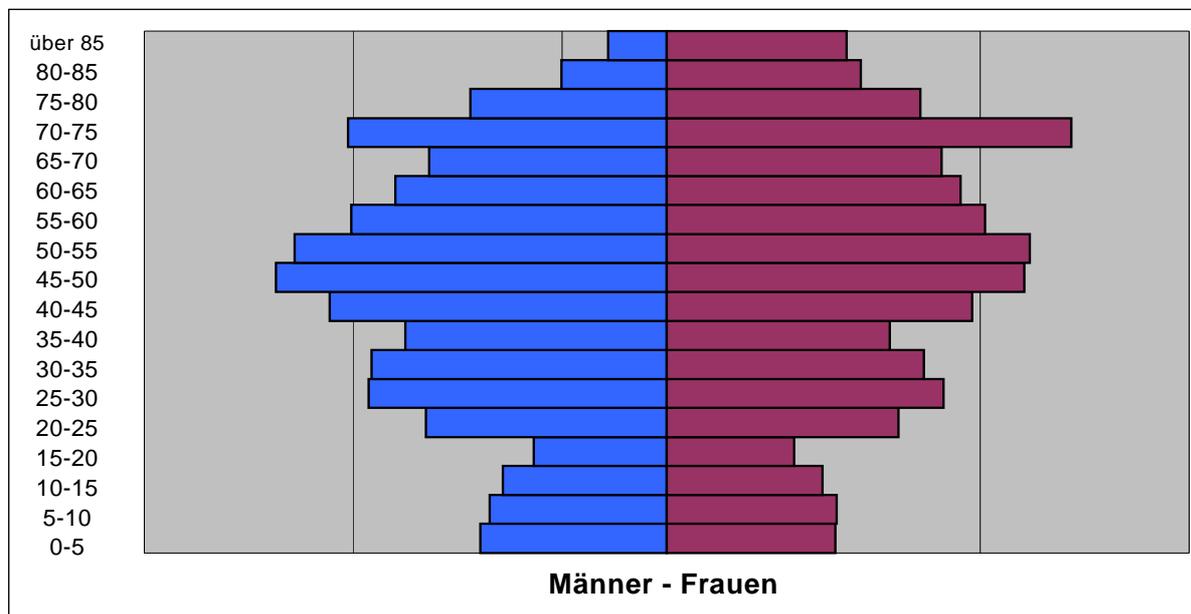
In Eisenach wohnten 2011 20.849 Männer und 21.812 Frauen. Von den insgesamt 42.661 Einwohnern waren 24,71% älter als 65 Jahre. Durch die steigende Lebenserwartung und den Übergang der starken Jahrgänge wird sich die Zahl der Senioren weiter erhöhen. Gleichzeitig ist die Zahl der unter 6jährigen größer geworden, bedingt durch die steigenden Geburtenraten.

**Tabelle 4 Altersstruktur nach Altersgruppen**

Alter	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
unter 6	1957	1944	1997	2016	2025	2071	2032	2067	2090	2046
6 – 15	2892	2660	2483	2330	2428	2470	2582	2666	2771	2843
15 – 18	1598	1624	1539	1440	1178	969	782	745	710	727
18 – 25	3903	3862	3826	3768	3743	3606	3466	3208	3003	2781
25 – 30	2389	2382	2516	2710	2776	2776	2782	2729	2745	2750
30 – 40	6590	6281	5996	5702	5514	5385	5216	5082	5055	4960
40 – 50	6834	7050	7093	7169	7174	7089	7057	6963	6799	6658
50 – 65	9273	9080	8878	8610	8460	8514	8534	8620	8905	9256
65 – 75	5177	5391	5687	5958	6228	6293	6415	6406	6138	5914
75 – 85	2894	3049	3114	3190	3203	3197	3198	3337	3457	3584
über 85	799	758	786	834	897	938	987	1024	1077	1142
	<b>44306</b>	<b>44081</b>	<b>43915</b>	<b>43727</b>	<b>43626</b>	<b>43308</b>	<b>43051</b>	<b>42847</b>	<b>42750</b>	<b>42661</b>
0 - 25	10350	10090	9845	9554	9374	9116	8862	8686	8574	8397
%	23,36	22,89	22,42	21,85	21,49	21,05	20,58	20,18	19,92	19,5
25 - 65	25086	24793	24483	24191	23924	23764	23589	23394	23504	23624
%	56,62	56,24	55,75	55,32	54,84	54,87	54,79	54,34	54,6	54,87
älter 65	8870	9198	9587	9982	10328	10428	10600	10767	10672	10640
%	20,02	20,87	21,83	22,83	23,67	24,08	24,62	25,01	24,79	24,71

Quelle: TLS

**Abbildung 2 Alterspyramide 2011**



Quelle: TLS Daten 2011, Stadt Eisenach

## Bevölkerungsprognose

Basierend auf der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (12. KBV) liegt für Thüringen eine Prognose bis zum Jahr 2030 vor.

Für Eisenach wurden durch das TLS folgende Daten ermittelt:

**Tabelle 5 Entwicklung der Bevölkerung 2009 bis 2030**

Jahr	2009	2010	2015	2020	2025	2030	2030:2009
Einwohner	42.847	42.653	42.002	41.526	41.082	40.655	-2.192 / -5,12%

Jahr	2009	%	2020	%	2030	%
bis unter 20 Jahre	6.178	14	6.915	17	6.630	16
20 bis unter 65 Jahre	25.902	61	23.253	56	21.291	53
65 Jahre und mehr	10.767	25	11.358	27	12.734	31
gesamt	42.847		41.526		40.655	

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 12. Bevölkerungsvorausberechnung

Die 12. KBV basiert auf dem fortgeschriebenen Bevölkerungsstand zum 31.12.2008 und reicht bis zum Jahr 2030.

Ob die negative Bevölkerungsentwicklung in diesem Umfang eintritt, ist offen. So zeigt z. B. die aktuelle Zahl von 2010 über 100 EW mehr als die prognostizierte Angabe. Und im Vergleich 2011 zu 2012 ist eine geringfügige Zunahme erkennbar.

Im Flächennutzungsplan wird mit einer geplanten Einwohnerzahl von 41.000 EW im Prognosezeitraum von 15 Jahren gerechnet. Das erklärte Entwicklungsziel ist es, in der Stadt Eisenach möglichst viele Bedingungen zu schaffen, um mittel- und langfristig die Einwohnerzahl auf diesen Wert zu stabilisieren. An dieser Vorgabe wird auch unter dem Aspekt festgehalten, dass die Bevölkerungsdaten nach dem Zensus geringer ausfallen.

## 2.7 Wirtschaftsentwicklung

### Allgemeine Wirtschaftsstruktur

Die Stadt und der sie umgebende Wartburgkreis gehören zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Thüringen. Das Bruttoinlandprodukt je Einwohner Eisenachs lag 2011 mit etwa 25.750 Euro deutlich über dem Landesdurchschnitt (etwa 21.800 Euro).

Prägend für die Industriestruktur der Wartburgstadt ist der Automobilbau mit dem Opel-Werk und zahlreichen Zulieferbetrieben.

Mit 138 industriellen Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner hat die Stadt eine für Ostdeutschland ungewöhnlich hohe Arbeitsplatzdichte erreicht. Der Arbeitsmarkt stellt sich in der Region relativ günstig dar. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote der Region liegt unter dem Thüringer Landesdurchschnitt.

Die Ansiedlung des Opel-Werkes wirkte als Zugpferd in einer traditionell starken und mit dem Automobilbau eng verbundenen Industriestadt. Der Bezug zum Opel-Werk war für viele der nachfolgenden Ansiedlungen ausschlaggebend. Eisenach ist wieder zu einem deutschlandweit anerkannten Kompetenzzentrum für den Automobilbau geworden. Diese Stärke birgt aber gleichzeitig eine Schwäche: Die Stadt und ihr Umfeld sind relativ anfällig bei konjunkturellen Schwankungen in der Autobranche.

Vor diesem Hintergrund setzt die Stadt mit Unterstützung des Gründer- und Innovationszentrums alles daran, einerseits die Rahmenbedingungen für die ansässigen Unternehmen zu verbessern, aber auch die Wirtschaftskraft auf eine breitere Basis zu stellen.

### Tourismus

Neben der starken Industrie ist der Tourismus profilbestimmend für Eisenach.

Laut Landesentwicklungsprogramm im „Schwerpunktraum Tourismus“, der hier durch den Thüringer Wald mit dem Rennsteig markiert wird.

Gemäß LEP ist ein Schwerpunkt der touristischen Entwicklung „Kultur und Städte“.

Zutreffend wird im LEP dazu weiter begründet und beschrieben<sup>7</sup>:

- Städte, wie Eisenach, stellen und stellen die gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Zentren in Thüringen in der Vergangenheit und der Gegenwart dar. Sie sind architektonische Zeitzeugen und ihre bedeutsame Vergangenheit wird sichtbar in einem geschichtsträchtigen Stadtbild sowie einer architektonisch wertvollen, geschützten Bausubstanz.
- Mit dem Städtenetz besitzt Thüringen den wichtigen Wachstumsmarkt Kultur- und Städtetourismus.

Der Anteil der Kulturinteressierten am Touristenaufkommen wird sich weiter erhöhen.

---

<sup>7</sup>

Die Orientierung Eisenachs auf den Kultur- und Bildungstourismus wird im Regionalplan Südwestthüringen untersetzt. In der Stadt Eisenach sollen der Tagungs- und Kongresstourismus sowie der Natur- und Aktivtourismus entwickelt werden. Dazu wird im RP weiter begründet und beschrieben<sup>8</sup>:

- Die Wartburg in der Stadt Eisenach mit dem 1999 zuerkannten Status eines Weltkulturerbes ist ein überregional / international bedeutsames Bau- und Kulturdenkmal, das im Laufe der Geschichte immer wieder Schauplatz bedeutender Höhepunkte deutscher Kultur war.
- Eisenach ist durch eine Vielzahl weiterer bedeutender kulturhistorischer Bauten, durch das Wirken des Reformators Martin Luther, als Geburtsstadt Johann Sebastian Bachs sowie das insgesamt qualitativ und quantitativ umfangreiche vorhandene Kulturpotenzial gekennzeichnet.
- Mit dem Sport- und Kongreßzentrum Katzenaue und den zahlreichen Hotels mit ihren Tagungsräumen, der Wartburg (Wappensaal) sowie der verkehrsgünstigen Lage Eisenachs sind gute Voraussetzungen für den Ausbau des Tagungs- und Kongresstourismus gegeben.
- Als Tor zum Thüringer Wald verfügt Eisenach aber auch über naturräumliche Voraussetzungen, die für den Natur- und Aktivtourismus nutzbar sind (z. B. beginnt in Eisenach, Ortsteil Hörschel der Rennsteig).

Eisenach liegt in den Vorbehaltsgebieten Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ und „Werraue zwischen Masserberg, Siegmundsburg und Treffurt“.

Die herausragendste Sehenswürdigkeit ist die Wartburg mit nahezu einer halben Million Besuchern jährlich. Daneben sind auch das Bachhaus, das Lutherhaus und das Museum „Automobile Welt Eisenach“ wichtige Anziehungspunkte in der Stadt. Aber auch die reizvolle Landschaft des Thüringer Waldes sorgt dafür, dass jährlich (Stand 2012) 310.800 (36.200 Ausländer) Übernachtungen in den Hotels der Stadt zu Buche schlagen. Die Übernachtungszahlen steigen jährlich, die Verweildauer beträgt im Durchschnitt 1,9 Tage.<sup>9</sup> Hauptaugenmerk wird in den nächsten Jahren darauf liegen, die Verweildauer der Touristen zu erhöhen und einen größeren Teil der Wartburg-Besucher an die Attraktionen der Stadt heranzuführen.

Die Verknüpfung der touristischen Angebote der städtischen Attraktionen mit den hochwertigen Naturräumen Thüringer Wald, Hainich, Werra und weiterem Umland soll durch eine aktive Zusammenarbeit der Stadt und der Region weiter ausgebaut werden. die dafür notwendige Infrastruktur ist zu optimieren und auszubauen.

---

<sup>8</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012

<sup>9</sup> Daten: TLS

## Landwirtschaft / Forst

Laut LEP<sup>10</sup> sollen Land- und Forstwirtschaft für die Produktion und Verarbeitung von qualitativ hochwertigen, gesunden Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen als wettbewerbs- und leistungsfähige, den ländlichen Raum prägende Wirtschaftszweige erhalten und entwickelt werden. Land- und Forstwirtschaft sollen wichtige Beiträge zur Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaften, des Klimaschutzes sowie zur Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie zur Schaffung von Angeboten für Freizeit und Erholung leisten.

In dem RP<sup>11</sup> sind für Räumen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung ausgewiesen. Im Raum Eisenach sind verbindlich vorgegebene – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmte – Vorranggebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung sind für eine nachhaltige Entwicklung der Landbewirtschaftung vorgesehen:

- LB-12 – Nördlich Eisenach
- LB-14 – Eisenach / Burla
- LB-16 – Südlich Wartha / Göringen
- LB-17 – Östlich Neuenhof
- LB-18 – Westlich und östlich Stedtfeld

Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

In Eisenach spielt die Landwirtschaft zur Nutzung und Pflege der Naturressourcen und zum Erhalt der gewachsenen Kulturlandschaft eine wichtige Rolle.

Durch die Eingemeindungen ist der Anteil landwirtschaftlicher Betriebe unterschiedlichster Organisationsformen und Besitzstrukturen im Vergleich zu anderen Städten hoch.

Die Landwirtschaftsflächen im Geltungsbereich des FNP werden wie folgt bewirtschaftet:

Große Landwirtschaftsbetriebe und landwirtschaftliche Betriebe juristischer Person bewirtschaften in 7 großen Betrieben zusammen ca. 5.170 ha. Bäuerliche Betriebe und landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- bzw. Nebenerwerb bewirtschaften in 3 bäuerliche Betriebe im Haupterwerb ca. 360 ha. Außerdem gibt es 10 Betriebe im Nebenerwerb und 5 Gartenbaubetriebe. Die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt 5.680 ha.<sup>12</sup>

Das betriebliche Einkommen ist stark abhängig von staatlichen Zahlungen und unterliegt einer erheblichen Streubreite. Die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe entscheidet sich am Markt unter den jeweiligen Rahmenbedingungen von EU, Bund und Land.

Das Gemarkungsgebiet der Gesamtstadt Eisenach ist zu ca. 36% mit Wald bedeckt.

---

<sup>10</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014

<sup>11</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012

<sup>12</sup> LWA Bad Salzungen

Der Wald soll in seiner Fläche und räumlichen Verteilung erhalten bleiben.<sup>13</sup>

Der Wald hat eine große Bedeutung, er gehört zum typischen Landschaftsraum in der Region. Er ist Erholungs- und Erlebnisraum, wichtiger Sauerstofflieferant und Wasserspeicher, bietet zahlreichen Pflanzen und Tieren Lebensraum und bildet in seiner Gesamtheit ein umfassendes Ökosystem. Der Wald ist aber auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff, der umweltfreundlich erzeugt wird und sehr vielseitig eingesetzt werden kann. Dabei können sämtliche Produkte des Baumes verwendet werden.

Die Bewirtschaftung des Staatswaldes sowie die Beförderung, Beratung und Betreuung des Privat- und Kommunalwaldes werden durch das Forstamt Marksuhl durchgeführt. Das Ziel ist es, durch nachhaltige Nutzung und Pflege die Waldflächen langfristig zu erhalten.

### **Wirtschaftsförderung**

Das wichtigste Instrument der Zusammenarbeit auf dem Gebiet der regionalen Wirtschaftsförderung ist das „Netzwerk Wirtschaftsförderung der Wartburgregion“. Die Netzwerkpartner die Stadtverwaltung Eisenach, des Landratsamtes Wartburgkreis, die Kreishandwerkerschaften Bad Salzungen und Eisenach, die Regionalen Servicecenter der IHK, die Arbeitsagentur, das Staatliche Schulamt, das Landwirtschaftsamt, das Bildungswerk Eisenach, der Firmenausbildungsverbund und die Berufsakademie Eisenach.

Ebenso stellt die Durchführung des „Eisenacher Industriestammtisches“ eine wichtige Aufgabe in der kommunalen Wirtschaftsförderung dar.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung besitzt die Schaffung eines innovativen und für alle unternehmerischen Aktivitäten offenen Investitionsklimas in Eisenach und seinen Stadtteilen auch zukünftig einen sehr hohen Stellenwert.

## **2.8 Ziele der Landes- und Regionalplanung**

Der Flächennutzungsplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben werden im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist durch die Veröffentlichung am 04.07.2014 in Kraft getreten.

Eine Konkretisierung der Ziele des LEP erfolgt in den Regionalplänen. Die seit dem 01.01.1998 kreisfreie Stadt Eisenach gehört in der Raumstruktur des Landes Thüringen zur Planungsregion Südwestthüringen.

Der Regionalplan Südwestthüringen (ohne Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie) ist mit der Bekanntmachung am 09.05.2011 in Kraft getreten. Der Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie und die erste Änderung des Regionalplans bezüglich

---

<sup>13</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014

der Ausweisung von Vorranggebieten Windenergie sind mit der Bekanntmachung vom 30.07.2012 in Kraft.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Pläne, die für den Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach von Bedeutung sind, werden nachfolgend aufgeführt. In den fachbezogenen Aussagen der nächsten Kapitel wird bei Bedarf auf die betreffenden Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung eingegangen.

Eisenach liegt im Raumstrukturtyp „Westliches Thüringen“. Dieser Raum hat laut LEP günstige Entwicklungsvoraussetzungen und wird als demografisch und wirtschaftlich stabil eingeschätzt. Dieser Raum soll unter Ausnutzung der lagebedingten Potentiale weiter gefestigt werden. Neben der Stabilisierungsaufgabe sollen auch Entwicklungsfunktionen für das Land Thüringen übernommen werden.

Die Stadt als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernimmt als wichtiger Wohn-, Arbeits- und Versorgungsschwerpunkt umfangreiche Funktionen für das nähere Umfeld und die Region. Eisenach wird durch eine hohe Arbeitsplatzzentralität, regional bedeutsame Bildungs- und Ausbildungsstätten, die Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote charakterisiert. Über die mittelzentralen Funktionen hinaus weist Eisenach in den Bereichen Kultur und Wirtschaft/ Arbeitsstätten Teilfunktionen eines Oberzentrums aus. Eisenach kann bereits gegenwärtig eine besondere Wirtschaftskraft und einen spezialisierten Arbeitsmarkt mit regionalen und nationalen Verflechtungen vorweisen.

Eisenach ist der Kern eines mittelzentralen Funktionsraums mit ca. 91.300 EW. Die mittelzentralen Funktionsräume sollen der Ausgangspunkt für verstärkte interkommunale Kooperation sein.<sup>14</sup>

Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden:<sup>15</sup>

- Stärkung der Kernstadt als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungszentrum
- Sicherung der Standorte für die gewerblich-industrielle Entwicklung
- Schaffung von infrastrukturellen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer
- Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus durch Maßnahmen des Stadtumbaus

Eisenach bedient im Grundversorgungsbereich ca. 57.300 EW, in den mittel- und oberzentralen Funktionen ca. 100.000 – 150.000 EW. Der Einzugsbereich erstreckt sich bis in die unmittelbar angrenzenden hessischen Gemeinden. Der große Verflechtungsraum ist durch die Entfernung zu den nächsten Oberzentren und die Größen der Gemeinden im Umland begründet.

---

<sup>14</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014

<sup>15</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012

## 2.9 Ziele der Stadtentwicklung

Mit dem SEK<sup>16</sup> von 2002 wurden die Leitgedanken zur zukünftigen Stadtentwicklung unter das Motto „Eisenach verbindet“ gestellt. Damit werden gleichermaßen Selbstverständnis und Anspruch der Stadt an ihr Image zum Ausdruck gebracht und Wege zur entsprechenden Identitätsstiftung abgesteckt. Eisenach soll sich wieder als weltoffene und authentische Stadt im Herzen Deutschlands profilieren.

Die Stadt stellt mit ihren historischen Orten und den Wirkungsstätten weltweit bekannter Persönlichkeiten ein bedeutendes Stück deutscher Kultur und Geschichte dar. Sie bildet damit ein wichtiges Ziel für den Städtetourismus. Die umliegende Natur und Landschaft des Thüringer Waldes und der bekannte Höhenweg Rennsteig machen die Stadt zudem für Naturliebhaber und Wanderer attraktiv.

Ferner vereinen sich in der Stadt Eisenach mit ihrer 100jährigen Geschichte des Automobilbaus Tradition, Gegenwart und auch die wirtschaftliche Perspektive der Stadt.

Schließlich zeichnet sich Eisenach durch eine breite Palette an Wohnformen aus, die im Villenviertel in der Südstadt ihr eindrucksvollstes Beispiel hat. Die Stadt kann zusätzliche interessante Wohnmöglichkeiten, wie das Wohnen im Altbau, im Neu- oder Plattenbau, in Einzel- und Reihenhäusern am Stadtrand sowie Wohnen am Wasser oder in ländlicher Umgebung auf dem Dorf bieten.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, den Leitgedanken „Eisenach verbindet“ angesichts der Fragmentierung der Stadt auch in stadträumlicher Hinsicht umzusetzen. Die losgelösten Stadtbereiche müssen wieder stärker mit der Kernstadt verbunden werden. Die Innenstadt ist das „Herz Eisenachs“. Angesichts dessen muss sie die meisten Impulse erhalten und durch Ansiedlung bzw. Sicherung zentrenrelevanter Funktionen gestärkt werden. Nur eine starke und intakte Innenstadt kann für ihre Bewohner Identität stiften und nach außen hin positiv wirken.

Das dominante Thema des Stadtumbaus in Eisenach muss die Revitalisierung der innerstädtischen und innenstadtnahen Brachen werden. Es stehen in Eisenach viele Altstandorte mit brachgefallenen Flächen zur Wiedernutzung für Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen zur Verfügung.

Indem die Brachflächen entlang der Bahnlinie schrittweise aktiviert und Einrichtungen für den Gemeinbedarf der Gesamtstadt angesiedelt werden, kann die Stadt enger zusammenwachsen und zu einer Stadt der kurzen Wege werden. Hierzu muss auch nach zusätzlichen Möglichkeiten der Querung der Bahnlinie gesucht werden.

Die Inanspruchnahme neuer, ergänzender Wohnbauflächen entlang der nördlichen Siedlungsgrenze im Bereich Wartenberg und Palmental sollen den Stadtkörper abrunden. Die Siedlungskante um die gesamte Kernstadt herum soll fixiert werden, um so einer Siedlungserweiterung darüber hinaus entgegenzuwirken.

Die vielfältigen Grün- und Freiflächen innerhalb des Stadtkörpers sollen aufgewertet und erweitert werden, um so ein zusammenhängendes Freifächensystem zu sichern. Dieses soll der Bewahrung der historischen Freiflächen, der Verbesserung

---

<sup>16</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002

des gesamten Stadtklimas, der Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt sowie der Weiterentwicklung der Erholungsfunktion dienen. Entlang von Hörsel, Nesse, Mühlgraben und Michelsbach sollen durchgehende Grünverbindungen geschaffen werden, die u.a. zur Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes sowie zur Erhaltung der Frischluftleitbahnen dienen

### **2.9.1 Entwicklungsziele in Stadtumbaugebieten**

In den Bereichen Nord-West, Innenstadt-Georgenvorstadt, Oppenheimstraße sowie Oststadt waren erhebliche städtebauliche Defizite erkennbar, so dass diese im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts besonders betrachtet wurden. Für diese Stadtumbaugebiete wurden einzelne Stadtteilpässe erarbeitet, die nach Bedarf durch weiterführende Planungen und Untersuchungen konkretisiert werden. Im Flächennutzungsplan werden die grundsätzlichen Entwicklungsziele dieser vier im Rahmen des Bund-Länder-Programms ausgewiesenen Fördergebiete (Stadtumbaugebiete) aufgeführt.

#### **INNENSTADT-GEORGENVORSTADT**

Das Gebiet umfasst die historische Altstadt sowie die Georgen- und Bahnhofsvorstadt, die nördlich durch den Bahndamm begrenzt werden. Die vielfältige Nutzungsmischung in Verbindung mit einer hohen Aufenthalts- und Erlebnisqualität machen die Innenstadt auch zu einem attraktiven Wohnstandort. Die seit 1990 durchgeführten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten führten zu einer Aufwertung des Gebietes. Jedoch beeinträchtigt die enorme Belastung durch ruhenden und fließenden Verkehr Teile der Innenstadt und verursacht Wohnungsleerstand und Sanierungsstau.

Entsprechend des im SEK entwickelten Leitbildes "Kultur pflegen, Bestand erhalten, Nutzungen aktivieren: Im Stadtzentrum leben - wohnen im historischen Kontext" bleibt die Fortführung der Sanierung in den Altstadtquartieren unabdingbar. Im Stadtzentrum werden die Umsetzung des Verkehrskonzeptes zur Verkehrsentslastung, die Schließung wichtiger Baulücken und die Erhaltung wertvoller historischer Gebäude angestrebt. Vorgesehen sind die Ausbildung eines Fußgängernetzes, die authentische Gestaltung der öffentlichen Straßen und Plätze und eine Wiederbelebung der Brachen durch die Neuansiedlung zentrumsergänzender Funktionen.

#### **OPPENHEIMSTRASSE**

Unter dem Begriff "Oppenheimstraße" wird das Gebiet nördlich der Innenstadt zwischen Bahntrasse und Hörsel, von der Kasseler Straße im Westen bis zur Fischweide im Osten zusammengefasst.

Die Erhaltung und Aufwertung der Gründerzeitgebiete als innerstädtische, zentrumsnahe Wohngebiete ist eine der vordringlichsten Aufgaben der gesamtstädtischen Entwicklung und gleichzeitig einzige Möglichkeit, der eingetretenen Fragmentierung der Stadt entgegenzuwirken.

Mit dem Leitbild „Bestand erhalten - Brachen wieder neu beleben - Getrenntes verbinden: Wohnen in Zentrumsnähe - individuelle Mietwohnungen in historischen Bauten“ werden die Schwerpunkte wie auch die besonderen Potentiale des Gebietes deutlich.

Vorwiegend Mehrfamilienhäuser mit einem vielfältigen Angebot an Mietwohnungen unterschiedlichster Größe, Zuschnitte, Ausstattung und Sanierungszustandes bieten

Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse als auch Mietpreisvorstellungen. Neben dem Erhalt der historischen Gebäudesubstanz bietet die Ergänzung und Lückenschließung zeitgemäße, gestalterische und wohnqualitative Entwicklungschancen. Hier könnten sowohl neue Eigentumsformen wie beispielsweise Stadthäuser (als Alternative zum freistehenden Eigenheim am Stadtrand) als auch Gemeinschaftsprojekte verwirklicht werden. Am Flusslauf der Hörssel entstanden bereits im Bereich des ehemaligen AWE-Geländes eine Neubebauung mit anspruchsvollen Wohngebäuden. Die starke Verkehrsbelastung sowie die brachliegenden Flächen und Gewerberuinen erschweren eine umfangreiche Neugestaltung und Nachnutzung v. a. entlang der Hauptstraßen. Der Erhalt der Spezifik des Gebietes - die Verbindung von Arbeiten und Wohnen – durch die Wiederherstellung, Beibehaltung oder Neugründung von Gewerbefunktionen in verträglicher Nutzungsmischung mit Wohnen ist ebenfalls eine Chance für die künftige Entwicklung des Stadtteils.

#### NORD-WEST

Das Stadtteilkonzept umfasst zwei separate, monostrukturelle Wohngebiete: Das Plattenbaugebiet "Eisenach-Nord" aus den 80er Jahren und das Altneubaugebiet "Thälmannstraße" aus den 60er Jahren. Beide sind durch das ehemalige Kasernengelände voneinander getrennt.

Das neue Leitbild für die weitere Entwicklung des Gebietes lautet "Identität durch verbinden und verändern: Städtisch wohnen im Grünen am Rande der Stadt".

Die Plattenbausiedlung "Eisenach-Nord" erlebte seit 1990 einen hohen Imageverlust. Dieser wurde durch den allgemeinen Wertewandel bezüglich der Wohnqualität noch verstärkt. Die Hauptentwicklungsziele für "Eisenach-Nord" sind die Anpassung des Wohnungsbestandes an den Bedarf durch Teil- und Totalrückbau und Ergänzung neuer Wohnformen, die Schrumpfung des Gebietes vom Rand her und die Stabilisierung des Stadtteilzentrums.

Im Gebiet der Thälmannstraße ist eine starke Überalterung der Bewohner zu verzeichnen. Es ist zu erwarten, dass auch hier perspektivisch strukturelle Änderungen in der Bebauung erfolgen müssen.

Für beide „Plattengebiete“ gilt es zunehmend, duale Entwicklungsstrategien zu entwickeln. Nicht mehr der punktuelle Abbruch von Wohnüberhängen, sondern die stärkere Verzahnung von Abrissarbeiten mit zeitnahen Aufwertungsmaßnahmen gestalterischer, städtebaulicher und energieökonomischer Art, muss der Schwerpunkt eines nachhaltigen Stadtumbaus werden.<sup>17</sup>

Zwischennutzungen können bei den mit Totalabbruch belegten baulichen Randflächen temporäre Grünstrukturen sein, die im Zuge des Stadtumbaus Möglichkeiten zur Reaktivierung für niedrig-geschossige Bebauung und alternativer Bauformen eröffnen.

Im ehemaligen Kasernenareal haben sich bereits verschiedene Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen angesiedelt. Entsprechend des Bebauungsplans bieten sich weitere vielfältiges Entwicklungspotenziale an. Sollen auf dem Gelände Verknüpfungssachse für beide Wohngebiete entstehen.

---

<sup>17</sup>

Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen, Integrierte Stadtteilentwicklungskonzeption Eisenach Nord/West, Autorengemeinschaft, Mai 2009

## OSTSTADT

Der Stadtteil Oststadt umfasst die bebauten Gebiete beidseitig der Hörsel und des Bahndammes östlich des Bahnhofes und der Karolinenstraße. Im Norden erstreckt er sich bis zum östlichen Stadtausgang, begrenzt vom Flusslauf der Nesse und der Hörsel. Es handelt sich um eine typische Gemengelage unterschiedlichster Nutzungen und Bebauungsstrukturen entlang der Hörselaue, der Bahnlinie und der Ausfahrtsstraßen.

Die strenge bandförmige Gliederung des Gebietes bedingt sehr unterschiedliche Konflikte und Defizite der einzelnen Quartiere. Während die klar strukturierten Wohnsiedlungen am Südhang des Petersberges als intakte Wohngebiete gut angenommen werden, ist die Wohnnutzung insbesondere an den verkehrsreichen Bundesstraßen als auch angrenzend an die emissionsbelasteten Gewerbestandorte stark gefährdet. Resultierend aus der hohen Verkehrsbelastung der Hauptverkehrsstraßen im übrigen Stadtgebiet führt dies auch in der Oststadt zu einer gravierenden Minderung der Wohnqualität entlang der Haupteerschließungsachse. Gewerbeeinheiten und Brachflächen beeinträchtigen zusätzlich die Attraktivität als Wohnstandort.

Langfristiges Ziel ist eine Aufwertung des Gebietes entsprechend dem entwickelten Leitbild „Bewährtes erhalten – überlebtes umstrukturieren – Arbeiten und Wohnen im Grünen am Rande der Stadt“

Entlang der fast parallel verlaufenden Infrastrukturlinien (Straße, Bahn) und den Landschaftselementen (Hörselaue, Waldränder) sollen die einzelnen Gebiete entsprechend ihrer unterschiedlichen Vorprägung als Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet weiter entwickelt werden. Zur optimalen Gliederung und Vernetzung der Teilgebiete sind zusätzliche Querverbindungen in Form von Brücken, Durchwegungen und Grünachsen zu schaffen.

### 2.9.2 Entwicklungsziele in Stadt- und Ortsteilen

#### SÜDSTADT VILLENGBIET:

Die Bewahrung und behutsame Ergänzung dieses besonderen Stadtgebietes erfolgt mit dem Schwerpunkt, das vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbild und die bestehenden prägenden Sichtbeziehungen nicht nachteilig zu verändern.

Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt. Um das zusammenhängende Ensemble von Villengärten- und Grünbereichen zu erhalten und zu entwickeln, ist auch besonders auf die dauerhafte Pflege und Neugestaltung der öffentlichen und privaten Grünräume zu achten.

#### KARLSKUPPE:

Angestrebt ist die Bebauung der freien Wohn- und Mischgebietsflächen. Im Bereich der ausgewiesenen Hotelfläche ist ferner die Änderung des Bebauungsplanes bei Vorliegen einer verträglichen konkreten Nutzung denkbar.

#### WARTENBERG/ PALMENTAL:

Im Rahmen der klar gegliederten Bebauungsstruktur ist eine weitere Wohnbebauung durch Lückenschluss und in Ergänzungsflächen unter Berücksichtigung einer eindeutigen Abgrenzung zum grünen Ortsrand möglich.

**STADTRANDSIEDLUNG WEST:**

Zielstellung ist der langfristige Erhalt der Siedlungsgebiete Siebenborn und Am Kirschberg mit den vorhandenen Einzel- und Doppelhausstrukturen . Die Neuordnung des westlichen Siedlungsabschlusses Siebenborn soll innerhalb der bestehenden Grenzen erfolgen.

**HOFFERBERTAUE:**

Als primäres Ziel ist der Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur vorgesehen. Es sind keine Erweiterungen geplant. Ebenso sollen die angrenzenden Streuobstwiesen und die Einbettung der Ortslage in den freien Landschaftsraum langfristig erhalten werden.

**STOCKHAUSEN:**

Mit der Verlegung der Trasse der BAB 4 und der Verschiebung der Anschlussstelle Eisenach-Ost in Richtung Großenlupnitz wird eine Ortsumfahrung und die Neugestaltung der jetzigen Durchgangsstraße notwendig. Neben Lückenschließungen und Umnutzungen von Wirtschaftsgebäuden zu Wohngebäuden soll durch die Ausweisung von geringfügigen Wohnbauflächen zur Ergänzung und Ausbildung des Ortsrandes der Wohnstandort attraktiver werden.

**HÖTZELSRODA:**

Mittel- bis langfristige Zielstellung ist die Erhaltung der alten Ortslage. Die BMW-Siedlung soll in ihrer typischen Bauweise der 30er Jahre erhalten werden. Zur Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen wurden Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

**STREGDA:**

Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung für Stregda haben sich die Wohnbedingungen entlang der ehemaligen Durchgangsstraße erheblich verbessert. Der Erhalt und die Aufwertung der alten Ortslage in Verbindung mit Lückenschluss und Ergänzungsbauten sollen weiter fortgeführt werden. Der südliche und westliche Ortsrand ist neu zu ordnen.

**NEUKIRCHEN, MADELUNGEN, BERTERODA:**

Der typisch dörfliche Charakter der Ortsteile soll durch den Erhalt der Gehöfte und der großen Hausgärten bewahrt bleiben. Dabei ist die sparsame Abrundung und Ergänzung von Bebauung im Ortsrandbereich möglich.

**STEDTFELD:**

Stedtfeld gehört zu den Ortsteilen, die sich seit 1990 sehr verändert haben. Mit der Sanierung des öffentlichen Straßenraumes erfolgte eine Aufwertung des Dorfes. Vorhandene unbebaute Flächen in der Ortslage sowie im Randbereich wurden bebaut.

Ziel der weiteren Entwicklung ist der Erhalt der noch vorhandenen Dorfstruktur. Die Sanierung und Umgestaltung des Schlosskomplexes spielt dabei eine entscheidende Rolle.

Die Nähe zu dem Industriegebiet Gries und dem entstandenen Gewerbegebiet in Stedtfeld selbst schränken die Entwicklungsmöglichkeiten ein.

**NEUENHOF – HÖRSCHHEL:**

Als mittel- bis langfristige Maßnahmen ist der Erhalt der intakten dörflichen Strukturen in Verbindung mit der Schließung von Baulücken im Bestand vorgesehen. Ein Entwicklungspotential für diese Ortsteile ist aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage an der Werra und die unmittelbare Nähe zum Thüringer Wald der Tourismus. Vorhandene Einrichtungen sollen durch weitere Nutzung der Potentiale ergänzt werden. So soll das ehemalige Kasernengelände zu einem Campingplatz entwickelt werden.

**WARTHA - GÖRINGEN:**

Als langfristige Maßnahmen sind die intakten ländlichen Strukturen zu erhalten. Durch die Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahme können auch wieder in Wartha neue Wohngebäude in vorhandenen Baulücken entstehen.

**2.9.3 Entwicklungsziele mit Ortsrecht**

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan berücksichtigt die Entwicklungsziele bei der Ausweisung der Bauflächen, der Grünflächen, der Flächen für Verkehrsanlagen usw.

Für die verbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ziele sind nach Bedarf auf der Basis des Baugesetzbuches Bebauungspläne, Sanierungs- und Entwicklungsgebietssatzungen, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen u. ä. zu erarbeiten und als Ortsrecht zu beschließen.

**Tabelle 6 Bebauungspläne**

Nr.	Titel	Rechtskraft
	<b>Eisenach Kernstadt</b>	
1	Gewerbegebiet Große Güldene Aue	28.09.1994
2	Karlskuppe	20.01.1994
	1. Änderung	27.02.1999
	2. Änderung	22.10.1999
3.1	BA 1- Obere Mühlhäuser Straße	18.08.1992
3.2	BA 2- Obere Mühlhäuser Straße	18.07.2006
4	Nördliche Innenstadt	09.07.2002
5	Ehemaliges Kasernengelände	23.06.2012
9	Industriegebiet Wartenberg – Bosch	07.09.1991
	1. Änderung	19.05.2001
10	Kammgarnspinnerei	09.11.1995
	1. Änderung	27.02.1999
10.2	DRK- Pflegeheim	02.01.2013
12.1	AWE Stammwerk	27.05.2006
14	Gewerbegebiet Gries	18.07.2006
17	Gewerbegebiet Eichrodter Weg	18.07.2006
22	Vorhaben- und Erschließungsplan „Am Wartenberg“	01.06.1994
22.2	Allgemeines Wohngebiet „Am Wartenberg“	04.07.2005
23.1	Karthäuser Höhe	04.08.1997
23.2	Predigerhöhe	14.06.2006
27	Bundesstraße 7 - Ausbau An der Karlskuppe	18.03.1999
41.1	Ehemaliger Güterbahnhof I	02.06.2006

Nr.	Titel	Rechtskraft
46	Auf dem Reitenberg	09.02.2013
	<b>Hötzelsroda (HZ)</b>	
1 HZ	Gewerbe- und Sondergebiet Auf der neuen Wiese und An der Dürrerhofer Allee	09.09.1992
	1. Änderung PEP - Prima Einkaufspark	09.02.2013
2 HZ	Am Wasserturm WA	29.03.1993
3 HZ	Vor der Höll, In der mittleren Höll	10.07.1992
	1. einfache Änderung	28.11.1995
	2. Änderung	09.11.1996
4 HZ	Vor der Schanze	29.01.1997
	<b>Stockhausen (SH)</b>	
1 SH	Gewerbegebiet Stockhausen	13.05.1991
	1. Änderung	26.01.2002
2 SH	MI+WA Gebiet Stockhausen	07.09.1992
	<b>Göringen (GÖ)</b>	
1GÖ	Am Göringer Stein (W)	19.03.1993
	1.Änderung	04.12.1999
	<b>Stregda (SD)</b>	
1 SD	Stregda Gewerbegebiet	01.07.1992
2 SD	Wartburgblick	26.02.1993
33	Stregda – Mühlhäuser Chaussee	18.07.2006
43	Eisenach- Arena	25.06.2010
	<b>Stedtfeld (SF)</b>	
1 SF	Gewerbegebiet Im Eisenacher Felde	22.02.1996
3 SF	Auf dem Werth	21.11.2012
38	Stedtfeld EDAG- Erweiterung	29.06.2001

Die aufgelisteten Bebauungspläne stellen per Satzung erlassenes verbindliches Ortsrecht in Eisenach dar.

Die planungsrechtlichen Flächenfestsetzungen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen werden in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.

### 3 Inhalte und Flächendarstellungen

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung (einem erläuternden Textteil mit weiteren Darstellungen und Anlagen).

Als integrierte Anlage ist dem FNP der Umweltbericht beigefügt.

#### Darstellungssystematik

Im Flächennutzungsplan ist nach § 5 Abs. 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das ganze Gemeindegebiet darzustellen. Die Beschränkung auf die Grundzüge der Planung ermöglicht eine Generalisierung der Plandarstellung, die zum einen den Plan lesbarer macht und zum anderen Handlungsspielräume für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung offen hält.

Die Darstellung erfolgt auf der topographischen Kartengrundlage des Landesvermessungsamtes vom März 2003 im Maßstab 1:10.000. Eine parzellenscharfe Angrenzung der Flächennutzungen ist damit nicht gegeben.

Flächennutzungen mit einer Größe von weniger als 5.000 m<sup>2</sup> werden i. d. R. nicht gesondert dargestellt, wenn die Nutzungsart der umgebenden Flächen überwiegt und städtebaulichen Auswirkungen von diesen „Kleinflächen“ nicht ausgehen.

Auf die flächen- und symbolhafte Darstellung kleiner Flächen und Einrichtungen, soweit diese integraler Bestandteil einer übergeordneten Darstellung sind (z. B. Kinderspielplätze, Grünflächen oder Straßenbegleitgrün), wird ebenso verzichtet.

Eine Unterscheidung zwischen Bestand und Neuplanung wird nicht vorgenommen, da der Flächennutzungsplan in seiner Gesamtheit nur die Zielaussagen darstellt.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen weitgehend der Planzeichenverordnung.

#### Planinhalte

Nach allgemeiner Art der baulichen Nutzung werden folgende Bauflächentypen unterschieden und dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs.1 BauNVO):

- Wohnbauflächen (W)

- Gemischte Bauflächen (M)

Um die Entscheidung der konkreten Bodennutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) flexibel zu gestalten, stellt der FNP lediglich Bauflächen als grundsätzliche Entwicklungsrichtung dar.

Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung werden folgende Baugebietstypen unterschieden und dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO):

- Gewerbegebiete (GE)

- Industriegebiete (GI)

- Sondergebiete (SO) mit Kennzeichnung der Zweckbestimmung

Auf die Darstellung des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 bis 10 BauGB werden weitere Flächen unterschieden und dargestellt:

- Gemeinbedarfsflächen: Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs mit der Kennzeichnung der Nutzung durch ein Symbol

- Zentrale Versorgungsbereiche

- Verkehrsflächen: Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung: und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen und die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall, Richtfunktrassen).

Vorrangflächen für Windkraftanlagen werden als Sondergebiete dargestellt.

- Grünflächen: Parkanlagen, Sportanlagen, Freibad, Friedhöfe werden als sonstige Grünflächen dargestellt, dabei wird nicht zwischen öffentlichen und privaten Flächen unterschieden.

Dauerkleingärten erhalten eine eigene farbliche Kennzeichnung als Grünflächen.

- Wasserflächen

- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden oder anderen Bodenschätzen

- Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für Wald

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB werden im FNP nicht dargestellt. ([siehe auch 3.6](#))

### **Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke**

Der FNP enthält nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke.

Hierbei handelt es sich um Hinweise anderer Träger öffentlicher Belange oder sonstigen Nutzungsregelungen, die von anderen Planungsträgern nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.

Nachrichtlich übernommen werden:

- Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete
- Wasserschutzgebiete (Schutzgebiete für die Grund- und Quellwassergewinnung),
- Überschwemmungsgebiete
- Denkmalschutz: nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen
- Bahnanlagen

Kennzeichnungen:

- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Flächen mit Bergbauberechtigung)
- Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen:

Durch die Festsetzungen des FNP wird das bestehende verbindliche Planungsrecht rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen gem. § 34 BauGB in deren unmittelbaren rechtlichen Wirkungen zunächst nicht berührt.

Die dort fixierten planungsrechtlichen Grundlagen, insbesondere die Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung, sind im FNP dargestellt.

Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne und der Satzungen der Sanierungsgebiete werden dargestellt.

Die durch Satzung festgestellten Abgrenzungen der im Zusammenhang bebauten Ortsbereiche sind in die Darstellung der Siedlungsflächen integriert.

### **3.1 Bauflächen**

Nach dem LEP soll sich die Siedlungsentwicklung in Thüringen am Prinzip „Innen- vor Außenentwicklung“ orientieren.<sup>18</sup> Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert vorrangig auf die Zentralen Orte ausgerichtet werden.

Die Vorgaben im Regionalplan Südwestthüringen zur Siedlungsentwicklung zielen vom Grundsatz her auf eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung ab.

Durch eine effektive Innenentwicklung, eine Erhöhung der Flächenproduktivität und die Sicherung von Freiräumen soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen auf der Grundlage der demographischen Veränderungen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen so geordnet werden, dass räumlich bedingter Verkehrsaufwand reduziert und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird.

---

<sup>18</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014, G 2.4.1

Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet und geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen.<sup>19</sup>

Im Nachfolgenden wird die Untersuchung zum Entwicklungsbedarf für Wohnungsbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf erläutert.

Die Flächen, welche danach als Entwicklungsflächen in die Plandarstellung übernommen werden, sind dargestellt in:

Übersicht Entwicklungsflächen → [siehe Anlage 1](#)

### 3.1.1 Wohnbauflächen (W)

#### 3.1.1.1 Ausgangssituation und städtebauliche Ziele

##### Landes- und Regionalplanung

Nach den Leitvorstellungen des LEP sollen bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aspekte des demografischen Wandels, des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen maßgeblich einbezogen werden.<sup>20</sup>

Daseinsvorsorge beinhaltet nach dem Regionalplan Südwestthüringen auch eine nachfrageorientierte Wohnraumversorgung. Das raumordnerische Anliegen besteht darin, die mit der Wohnraumversorgung eingehenden Siedlungsflächen-Neuausweisungen standorträumlich so auszurichten, dass bezogen auf die Funktionen Arbeiten, Versorgen und Erholen effiziente und tragfähige Siedlungsstrukturen entstehen. Dabei soll der Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich in zentralen Orten und Stadt-Umland-Räumen die Nachfrage hinsichtlich Quantität und Qualität des Wohnraumangebotes dynamischer entwickelt als in dörflich geprägten Siedlungen im ländlichen Raum.<sup>21</sup>

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage hinsichtlich Quantität und Qualität des Wohnraums auf zentrale Orte dynamischer entwickelt.

##### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Problem der Wohnflächen für Eisenach wurde auf breiter Ebene im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) im Jahr 2002 und in der Fortschreibung im Jahr 2006 intensiv betrachtet.

Das Ergebnis des SEK 2002<sup>22</sup> war, dass der in Eisenach vorhandene mehrgeschossige Wohnungsbestand auch langfristig nicht mehr vollständig nachgefragt sein wird. Auf Grund der Leerstände und aus strukturellen Überlegungen

---

<sup>19</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G 2-1

<sup>20</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014; 2.5, Leitvorstellung 1

<sup>21</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012; G 2-1 Begründung

<sup>22</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002

wurden / werden konzentriert auf die Plattenbaubestände gezielte, städtebaulich sinnvolle Rückbaumaßnahmen durchgeführt.

Mit den erfolgten Abrissen schwerpunktmäßig im Wohngebiet Nord dürfte rein quantitativ bald ein so geringer Wohnungsüberhang erreicht sein, der weitere Eingriffe in den Wohnungsmarkt nur noch im Sinne struktureller Bereinigungen rechtfertigen würde. Der Trend zum weiteren Anstieg des Anteils der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsmarkt wird aber weiter anhalten. Entsprechend sinkt der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.<sup>23</sup>

Ziel der Wohnflächenentwicklung in Eisenach ist der Erhalt und die Verbesserung der bestehenden Strukturen, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz, die sinnvolle Nutzung von Baulücken und die Umstrukturierung von Teilbereichen mit städtebaulichen Mängeln. Neue Wohnbauflächen sollen möglichst nur als Ergänzung und Abrundung der Ortslagen ausgewiesen werden. Das Wohnungsangebot soll möglichst breit aufgestellt sein und einer allumfassenden Sozialstruktur entsprechen. Es sollen Wohnformen für junge Familien und Senioren sowie für aktive gesunde Menschen und diejenigen, die mit Einschränkungen leben müssen, angeboten werden können. Der Wohnungsbestand und die Entwicklungstendenzen insgesamt müssen für alle Mietpreissektoren und für den Erhalt und die Schaffung von Eigentum ausreichend Angebote bereitstellen können.

### **3.1.1.2 Wohnbauflächen im Bestand**

Im Flächennutzungsplan sind ca. 500 ha Wohnbauflächen im Bestand ausgewiesen. In der Kernstadt sind dies v. a. die vorhandenen Blockbebauungen in den Gebieten Nord und Thälmannstraße, die Südstadt mit ihrer Villenbebauung und die Siedlungsgebiete mit vorrangigen Einzel- und Doppelhausstrukturen in den Bereichen Wartenberg, Palmental, Hofferbertaue, Siebenborn und Kirschberg. In den Ortsteilen werden die dörflichen Strukturen durch Wohnbauflächen ergänzt. Ab 1990 sind neue Wohngebiete an der Karlskuppe, am Wartenberg, in Stockhausen, Stregda, Göringen und Hötzelsroda entstanden. Parallel dazu wurden viele Lücken bebaut. Wohnungen sind auch in den Mischgebietsflächen vorhanden. Somit kann Eisenach mit einer breiten Palette an Wohnformen aufwarten.

Von den ca. 24.650 Wohnungen befinden sich 23 % in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Ca. 34% der Wohnungen haben ein bis drei Wohnräume, ca. 53% vier und fünf Wohnräume und ca. 13% sind noch größer. Zu beachten ist, dass bei diesen Daten die zugrunde liegende Statistik des TLS Küchen auch als Wohnräume zählen. Der Bestand der Wohnungen sagt nichts über die Ausstattung, den baulichen Zustand und die Belegung aus.

Die kleingliedrige und vielfältige Bebauung in der historischen Innenstadt stellt eine besondere Wohnqualität dar. Auf Grund der schrittweisen Verbesserung des Wohnumfeldes, der Sanierung von Gebäuden und der punktuellen Lückenschließungen sind die Einwohnerzahlen im Stadtzentrum in den letzten Jahren gestiegen. Die möglichen baulichen Ergänzungen in den Baulücken werden i. d. R. mehrgeschossige Gebäude mit mehreren Wohnungen und anderen Nutzungen sein. Denkbar sind auch Sonderwohnformen wie altersgerechtes Wohnen,

<sup>23</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung, Dezember 2006

integrative Wohnmodelle oder Mehrgenerationenhäuser. Große Teile der Innenstadt-Georgenvorstadt sind dementsprechend im FNP als Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die Wohnbebauung im Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße wird durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Vorhandene Lücken und Brachen ermöglichen, durch Ergänzungen und Umstrukturierung das Gebiet aufzuwerten und Platz für neue Wohnformen zu schaffen. Aufbauend auf den im FNP dargestellten Wohn- und Mischgebietsflächen können in weiterführenden städtebaulichen Konzepten diese Entwicklungsziele konkretisiert werden.

An den Wohngebiete Nord und Thälmannstraße wird grundsätzlich für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans festgehalten. Wegen dem vorhandenen Leerstand und der Überalterung der dort wohnenden Bevölkerung ist mit einem weiteren rückläufigen Bedarf an Wohnungen in den Blöcken zu rechnen. Die Entwicklung wird auch von der Nutzerakzeptanz abhängig sein. Die notwendigen Anpassungen müssen bedarfsgerecht erfolgen. So entstanden bereits im Wohngebiet Nord barrierefreie und altersgerechte Wohnungen als Ersatzneubau.

Außerhalb der genannten Gebiete finden sich im gesamten Stadtgebiet vereinzelte Baulücken für mögliche Wohnbebauung.

In den Ortsteilen sind kaum Baulücken vorhanden, hier beschränkt sich die Wohnraumschaffung im Wesentlichen auf Um- und Ausbau der vorhandenen Gehöfte. Wenige unbebaute Flächen befinden sich in Stockhausen im rückwärtigen Bereich der Nesselstraße. Die unmittelbare Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet schränken die Nutzungsmöglichkeiten aber ein. In Madelungen gibt es freie Flächen, die als Ergebnis einer Ergänzungssatzung straßenbegleitend bebaubar sind.

Eine zahlenmäßige Erfassung des gesamten Flächenpotentials liegt nicht vor und kann auch nicht geleistet werden. Zudem kann die Bebauung dieser Lücken und Flächen in der Regel nicht von der Stadt beeinflusst werden, da die privaten Grundstückseigentümer darüber selber entscheiden.

Trotz gezielter Maßnahmen (z. B. Stadtentwicklungsportal im Internet) und den verfügbaren Planungsinstrumenten wird es nicht gelingen, alle Lücken und Brachen zeitnah einer Nutzung zuzuführen.

Zu Beginn der 90er Jahre wurden in Eisenach und in den angrenzenden Dörfern planungsrechtlich Wohnbauflächen ausgewiesen, die v. a. den angestauten Bedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser aufgefangen haben.

In der Kernstadt Eisenach stehen innerhalb von Bebauungsplänen nur noch auf der Karlskuppe (B2) einzelne Wohngrundstücke zur Verfügung.

Das Plangebiet in Göringen (B1GÖ) wurde erst zur Hälfte erschlossen und bebaut. Der 2. Bauabschnitt (ca. 2 ha) wird noch landwirtschaftlich genutzt und soll erst bei ausreichender Nachfrageentwicklung umgesetzt werden. An der Fläche wird im Flächennutzungsplan aber festgehalten, da auf Grund der Eigentumsverhältnisse die Stadt schnell Zugriff haben kann. Bestätigt sich der Trend, dass Bauwillige die Kernstadt als Standort vorziehen und können die hier vorgesehenen Entwicklungsflächen zeitnah umgesetzt werden, kann perspektivisch bei der Fortschreibung des FNP auf diese Erweiterungsfläche in Göringen verzichtet werden.

Die neu auf der Grundlage eines Bebauungsplans entstandenen Wohngebiete in Stockhausen (B2SH), Neukirchen (B1NK), Hötzelsroda (B1HZ und B3HZ) und Stregda (B2SD) sind ganz bzw. nahezu voll belegt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan B4HZ „Vor der Schanze“ weist 7,6 ha Wohnbaufläche aus. Auf diesen Standort könnte aus aktuellen städtebaulichen Überlegungen gegebenenfalls verzichtet werden. Die Prüfung von Seiten der Stadt ergab aber, dass eine Rückabwicklung auf Grund der bestehenden rechtlichen Situation nur mit erheblichen finanziellen Belastungen für die Stadt möglich wäre. Ziel ist es, mit dem Grundstückseigentümer/Investor eine einvernehmliche Lösung zu finden. Da aber durch den Bebauungsplan eine planungsrechtliche Sicherung besteht, wird diese Wohnbaufläche vorsorglich weiterhin im FNP ausgewiesen ohne Anrechnung auf die Bilanzierung.

### 3.1.1.3 Bedarfsermittlung zu Wohnbauflächen

#### 3.1.1.3.1 Ausgangsdaten

##### Einwohnerzahlen

Für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs werden perspektivisch **41.000** EW angenommen. (siehe auch unter Punkt 2.6)

##### Haushalte

Die Anzahl der Privathaushalte werden beim TLS nur auf der Basis eines Mikrozensus erfasst.

**Tabelle 7 Haushalte**

Privathaushalte in 1000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
insgesamt	21	21	25	24	23	26	25	25	23	26
davon mit 1 Person	7	8	9	10	10	12	12	13	11	13
davon mit 2 Personen	/	7	9	9	9	9	9	8	9	10

Quelle: TLS

Die Daten zeigen, dass diese auf Zufall beruhenden stichpunktartigen Erfassungen für eine begründete Trendermittlung nicht herangezogen werden können.

Die Stadt Eisenach selbst kann auch keine konkreten Zahlen zu den Haushalten ermitteln. Zwar können über das Einwohnermeldeprogramm Haushalte und deren Größe erfasst werden, allerdings zählen hier grundsätzlich Personen über 18 Jahre als eigener Haushalt. Partner mit unterschiedlichem Familiennamen in einer Wohnung werden ebenfalls als zwei Haushalte gezählt. Die Daten sind für eine konkrete Prognoseermittlung nicht verwendbar.

Durch das Statistische Bundesamt wurde eine Haushaltsvorausberechnung bis 2030<sup>24</sup> vorgenommen. Die vorliegenden Zahlen berücksichtigen die 12. koordinierte

<sup>24</sup> Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2010, erschienen am 20.03.2011

Bevölkerungsvorausberechnung, die Veränderungen der Haushaltsstrukturen und langjährigen Ergebnisse der Mikrozensusur.

In der Trendvariante werden die sich vollziehenden Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten abgebildet. Sie stellt somit ein umfassendes und realistisches Zukunftsmodell dar.

**Tabelle 8 Neue Länder, Durchschnittliche Haushaltsgröße, Trendvariante**

Jahr	2009	2010	2020	2030
Personen/HH	1,94	1,93	1,89	1,84

Quelle: Statistisches Bundesamt 2011

Alle vorliegenden Daten und Berechnungen zeigen, dass die Tendenz zu kleineren Haushalten weiter anhalten wird.

## Wohnungen

Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) unterscheiden bei der Erfassung nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und in Mehrfamilienhäusern (Häuser mit drei und mehr Wohnungen).

**Tabelle 9 Bestand an Wohnungen**

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2011	2011*	2012
Wohnungen									
WE insgesamt	24.082	24.076	23.942	23.802	23.466	23.388	23.399	24.719	24.657
WE in Mehrfamilienhäusern	18.840	18.766	18.539	18.286	17.890	17.765	17.747	19.017	18.930
WE in EZFH	5.242	5.310	5.403	5.516	5.576	5.623	5.652	5.702	5.727
% WE in EZFH	21,77	22,06	22,57	23,17	23,76	24,04	24,15	23,07	23,23
Wohngebäude									
insgesamt	6.861	6.908	6.964	7.035	7.068	7.095	7.117	7.326	7.340
mit 1-2 WE	3.997	4.053	4.132	4.227	4.280	4.324	4.350	4.600	4.624
mit 3 und mehr WE	2.864	2.855	2.832	2.808	2.788	2.771	2.767	2.724	2.714
Baufertigstellungen									
Wohngebäude	42	42	50	62	23	23	28		25
davon mit 1-2 WE	38	41	49	60	21	22	27		25
Wohnungen insgesamt	49	70	74	89	86	47	66		24

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, ergänzt durch eigene Berechnungen

\* ab 2011 Bestand an Wohngebäuden am 31. Dezember ab 2011 - Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Stand 31. Mai 2013)

Die Gesamtzahl der Wohnungen ist trotz Bevölkerungsrückgang und erfolgtem Rückbau vorwiegend im Plattenwohnungsbestand als stabil einzuschätzen. Verändert hat sich das Verhältnis von Wohnungen in den Gebäudetypen. Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind rückläufig, dagegen sind kontinuierlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden.

In dem Zeitraum von 2000 bis 2011 entstanden 437 Wohngebäude, 415 (ca. 95%) davon waren EZFH, das sind ca. 35 Ein- und Zweifamilienhäuser pro Jahr.

Der Wohnungsbestand nach der Neuerfassung durch den Zensus liegt höher. Zur Trendermittlung können diese Daten nicht herangezogen werden.

## Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2025

Durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) wurde der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) bis 2025 prognostiziert<sup>25</sup>.

**Tabelle 10 durchschnittlicher jährlicher Neubau an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern**

	bis 2025 WE je 1.000 EW	EA 41TEW	15 Jahre
Deutschland	1,4	57,5	861
Ostdeutschland	1,3	53,3	800

Quelle: BBSR-Bericht, eigene Berechnung

Für Eisenach läge der Wert bei 41.000 EW bei 53,3 Wohnungen für EZFH pro Jahr. Bei einem Planungszeitraum von bis zu 15 Jahren bedeutet dies ca. 800 prognostizierte neue Wohnungen.

### 3.1.1.3.2 Abschätzung des Wohnflächenbedarfs

Der Bestand und die Entwicklung der Wohnbauflächen in einer Stadt sind von verschiedenen Faktoren abhängig.

Der wichtigste Aspekt sind die aktuellen Aussagen zu der Bevölkerung:

- Bevölkerungsentwicklung
- Veränderung der Altersstrukturen
- Entwicklung der Haushalte

Dazu kommen die sich ändernden Ansprüche an das Wohnen:

- Zunahme der Wohnflächen pro Kopf
- Schaffung von Wohneigentum
- Lage der Wohnbauflächen

Um für Eisenach eine konkrete Flächenprognose ermitteln zu können, müssten diese Faktoren im Einzelnen detailliert abgeschätzt werden. Da dies auf Grund des lückenhaft vorhandenen Datenmaterials nur mit einem hohen Aufwand möglich wäre, ist versucht worden, anhand der aufgeführten vorliegenden Zahlen und Studien eine Abschätzung vorzunehmen. Eine solche Prognose ist immer fiktiv, auch wenn detailliertes Ausgangsmaterial vorhanden wäre. Die verschiedenen Einflussfaktoren können sich aus nicht vorhersehbaren Gründen ändern. Die Stadt Eisenach hat sich für die hier dargestellte Ermittlung entschieden. Zudem ist der Flächennutzungsplan kein starres Planungsinstrument und kann bei Bedarf fortgeschrieben bzw. geändert werden. Und erst mit der Erstellung von Bebauungsplänen wird verbindliches Baurecht geschaffen.

Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wird sich in Eisenach prozentual zu Gunsten von Ein- und Zweifamilienhäusern verschieben. Auch die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass ein quantitativer Bedarf im vermieteten Geschosswohnungsbau nicht besteht. Ändern werden sich aber weiterhin die Ansprüche an die Wohnqualität.

Mit der sich verändernden Altersstruktur besteht Bedarf an besonderen Wohnformen. Neben reinen Alters- und Pflegeheimen kann durch altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationenhäuser oder integrative Wohnmodelle den Bedürfnissen der

<sup>25</sup> BBSR-Berichte Kompakt, Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, 1/2010

älteren Menschen - insbesondere dem Wunsch nach Selbstbestimmtheit und Individualität - Rechnung getragen werden.

Im Flächennutzungsplan werden keine geplanten Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Für dieses Segment sind in den vorhandenen Wohnbauflächen und Gemischten Bauflächen ausreichend Potentiale vorhanden (Lückenschließungen, Umnutzungen und Nachnutzungen von Abrissflächen). Da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darstellt, muss an dieser Stelle keine Detaillierung vorgenommen werden.

Ein Bedarf besteht aber für Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Bundesdurchschnitt befinden sich 46,1% der Wohnungen in EZFH, in Thüringen liegt der Anteil bei 46%<sup>26</sup>, in Eisenach bei 23,2%. Die Ermittlung des Flächenbedarfs beschränkt sich auf Entwicklungsflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Die Einwohnerprognose sagt für Eisenach einen nur geringfügigen Rückgang voraus. Gleichzeitig wird die Anzahl der Haushalte zunehmen. Der Anteil an EZFH am Gesamtwohnungsmarkt wird – auch bedingt durch die weiteren Rückbaumaßnahmen von Mehrfamilienhäusern – dem Trend entsprechend weiter steigen.

Der durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostizierter Bedarf an Wohnungen in EZFH von 53 WE pro Jahr erscheint trotz alledem als zu hoch angesetzt. Betrachtet man den Trend der letzten elf Jahre, so sind in diesem Zeitraum ca. 35 EZFH pro Jahr entstanden.

Die laufenden Nachfragen nach Grundstücken für EZFH bestätigen den Bedarf. Zur Schaffung von Wohneigentum stehen individuelle Einfamilienhäuser an erster Stelle. Bei ausreichendem attraktivem Angebot v. a. in der Kernstadt ist davon auszugehen, dass ein jährlicher Bedarf an 25-35 Wohnungen in EZFH besteht. Für den Planungszeitraum von 15 Jahren bedeutet dies 375 bis 525 Wohnungen.

Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums soll dieser besonderen zentralen Funktion auch durch die Bereitstellung von ausreichend Wohnbauflächen gerecht werden. Es wäre deshalb angebracht, für 500 Wohnungen Flächen auszuweisen.

In den B-Plan Gebieten B1 (Karlskuppe), B2SD (Stregda) und B3HZ (Hötzelsroda) sind jeweils noch etwa 20 Wohnungen möglich), innerhalb der Ergänzungsflächen von Madelungen werden 15 WE angenommen. Die Lücken in den ungeplanten Bereichen in den für Ein- und Zweifamilienhäusern geeigneten Wohngebieten sind nahezu bebaut. Es wird angenommen, dass noch etwa für 100 WE Standorte für EZFH in Baulücken und Umstrukturierungsgebieten und gemischten Bauflächen vorhanden sind. Die planungsrechtlich gesicherten Flächen in Hötzelsroda (B4HZ) und in Göringen (B1GÖ) bleiben aus oben genannten Gründen unberücksichtigt.

---

<sup>26</sup> BVBS, Wohnen und Bauen in Zahlen, Ausgabe September 2013,

Für die verbleibenden 325 WE wird angenommen, dass ca. ein Drittel der Wohnungen (100) in Zweifamilienhäusern (50) entstehen. Somit besteht insgesamt ein Bedarf von 275 EZFH.

Die benötigte Siedlungsfläche wird in der nachfolgenden Tabelle nach einem Modell der Wohnungsmarktprognose – empirica – des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung ermittelt.

Für Eisenach besteht für den Planungszeitraum von 15 Jahren danach ein Bedarf von ca. 10,2 Hektar Wohnbauland für Ein- und Zweifamilienhäuser.

**Tabelle 11 Umrechnung von Zusatzwohneinheiten in Bruttobauland**

		m <sup>2</sup>
ermittelter Bedarf für Eisenach	zusätzliche EZFH	275 Stück
EZFH Ø130 m <sup>2</sup> Wfl.	zusätzliche Wfl.	35.750 m <sup>2</sup>
0,7m <sup>2</sup> Wfl=1 m <sup>2</sup> BGF	zusätzliche BGF	51.071 m <sup>2</sup>
BGF/ GFZ, Ø GFZ = 0,65	zusätzliche NBF	78.571 m <sup>2</sup>
städtebaulicher Zuschlag auf NBF Ø 30%	Bruttobauland	102.143 m <sup>2</sup>

Wfl.= Wohnfläche, BGF= Bruttogeschossfläche, GFZ= Geschossflächenzahl, NBF= Nettobaupläche  
 Quelle: BBR, BMVBS, Heft 23, Regionale Siedlungsflächenentwicklung in den neuen Bundesländern  
 auf der Basis von Prognosen der Bau- und Immobilienwirtschaft, Bonn 2007  
 „Methodik/ Annahmen der Umrechnung von Zusatzwohneinheiten in Bruttobauland“

### 3.1.1.3.3 Alternativprüfung möglicher Wohnbauflächen

Aufbauend auf dem Entwurf des Flächennutzungsplans von 1998, der seitdem stattgefundenen Entwicklung und dem aktuellen Kenntnisstand wurden 14 Flächen in der Kernstadt Eisenach sowie 13 Flächen in den Ortsteilen mit insgesamt ca. 80 ha in Bezug auf ihre Eignung für Wohnbauflächen geprüft.

Es wurden umweltrelevante Aspekte, die Erschließungsmöglichkeiten sowie städtebaulichen Prämissen in die Untersuchung einbezogen. Die Zusammenfassung ist als Übersicht dargestellt in:

Untersuchung zu Entwicklungsflächen Wohnungsbau → siehe Anlage 2

Die Entwürfe des Flächennutzungsplans mit Stand 12/2008 und 02/2010 haben öffentlich ausgelegen und es wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligen. Das Ergebnis dieser Verfahren führt auch zu Änderungen bei den geplanten Wohnbauflächen. → siehe Anlage 2a

### 3.1.1.4 Entwicklungsflächen für Wohnungsbau

In Abwägung aller Belange werden im Flächennutzungsplan folgende geplante Wohnbauflächen ausgewiesen:

**Tabelle 12 geplante Wohnbauflächen**

Kürzel	Bezeichnung	Bruttobauland ha
Eisenach		
B2.1	Westliche Karlskuppe	1,00
B11	Schützenstraße	3,75
B44	Palmental	4,60
F1	Hohe Straße	1,76
F2	Zeppelinstraße	1,22
Stockhausen		
F7	Pflinzhöck	0,70
Madelungen		
F8	Am Eichelberg	0,45
Summe		13,48
Reduzierung für B44 und F1		-2,76
zusätzliche Wohnbaufläche		10,72

Kürzel B: Fläche mit Bebauungsplan im Verfahren

Kürzel F: Ausweisung laut Flächennutzungsplanung

Bruttobauland: Summe aller Baugrundstücke einschl. der zugehörigen Grün- und Verkehrsflächen

Bei den Entwicklungsflächen Palmental und Hohe Straße ist bereits ein erheblicher Anteil bebaut. Deshalb werden für die Bedarfsermittlung diese Wohnbauflächen insgesamt um 2,76 ha reduziert und mit folgendem Bruttobauland als Entwicklungsflächen gerechnet:

- B 44 Palmental: 2,60 ha (reduziert um 2,00ha)
- F1 Hohe Straße: 1,00 ha (reduziert um 0,76 ha)

Wichtig ist dies auch für den Umweltbericht, da die umweltrelevante Beurteilung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die tatsächlich zusätzlich zu erwartenden Eingriffe erfolgen.

Insgesamt werden somit 10,72 ha zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen.

#### B2.1 Westliche Karlskuppe

Der Bebauungsplan B2 „Karlskuppe“ ist seit 1994 rechtskräftig.

Im Randbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr benötigt wird. Um die Abrundung des Wohngebietes neu zu ordnen, wurde im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur in oberer Hanglage für die „Westliche Karlskuppe“ ein Planverfahren eingeleitet. Mehr als die Hälfte des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die zusätzlich möglichen Wohnbauflächen beschränken sich auf wenige Baugrundstücke.

#### B11 Schützenstraße

Das Plangebiet „Schützenstraße“ ist von den bestehenden Siedlungsflächen der Friedrich-List-Straße, der Schützenstraße und des Petersbergs eingeschlossen. Die vorhandene Grünlandfläche in exponierter Südwest-Hanglage ist die einzige wirkliche Wohnbauentwicklungsfläche..

Die „Schützenstraße“ bietet das Potential, für die gefragte kleingliedrige Einzelhausbebauung Grundstücke noch innerhalb der bebauten Ortslage entwickeln zu können. Eine detaillierte Bebauungsplanung zur Klärung aller Aspekte ist zur Umsetzung notwendig.

#### **B 44 Palmental**

Der vom Palmental nördlich aufsteigende Hang wurde bereits Ende 1860 mit repräsentativen Gebäuden und Stadtvillen beplant und bebaut. Die Lage des geschützten Hanges in Flussnähe und mit einer ganztägigen und –jährigen Sonneneinstrahlung stellte sich als besonders wohnenswert dar. Durch die verschiedenen Zeitepochen entstanden vielfältige Wohnbauten, die teilweise den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr entsprechen. Die Baukörper sind unregelmäßig in der Landschaft angeordnet, die Abstände untereinander sind großzügig bzw. stellen nach heutigem Planungsrecht keinen Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB dar. Die Erschließung entsprach den damaligen Ansprüchen und ist mittlerweile für eine Wohnnutzung nicht mehr als gesichert anzusehen. Die vorhandene städtebauliche Situation begründet die Notwendigkeit der Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung, um die einzelnen Bereiche städtebaulich zu ordnen und nachhaltig zu entwickeln. Die notwendigen Erschließungsanlagen können festgelegt und nachher anteilig in einem Verfahren umgelegt werden.

Von der 4,6 ha ausgewiesenen Entwicklungsfläche sind bereits etwa 2 ha bebaut. Mit der Bebauungsplanung sind die Ergänzungs- und Abrundungsmöglichkeiten klar zu definieren.

#### **F1 Hohe Straße**

Zu Beginn der Hohen Straße im Anschluss an die Stresemannstraße ist eine kompakte Wohnbebauung vorhanden. Fortführend geht die nicht ausgebaute Hohe Straße bis zur Karolinenstraße und erschließt vereinzelt vorhandene Wohngebäude. Es besteht kein Bebauungszusammenhang, die Erschließung ist nach heutigem Standard auch für die vorhandene Bebauung nicht ausreichend gesichert. Es wird städtebaulich empfohlen, mit dem notwendigen Ausbau der Erschließungsanlagen eine beidseitige Bebauung der Hohen Straße zu ermöglichen. Mit der Verlegung der ehemals angrenzenden Autobahn ist ein ausschlaggebender bisheriger Versagungsgrund (Verkehrslärm) für ergänzende Wohnbebauung weggefallen. Für die Schaffung von Baurecht ist eine entsprechende weiterführende Planung notwendig, die neben den erschließungstechnischen und umweltrelevanten Parametern aber auch die Lärmproblematik mit überprüfen muss.

#### **F2 Zeppelinstraße**

Zwischen dem Kleingartenverein „Am Sportplatz“ und der Bebauung entlang der Zeppelinstraße befinden sich größere wenig genutzte sowie kleinere intensiv genutzte Gärten. Angrenzend an die bereits in der Nebestraße begonnene Bebauung ist die Entwicklung von weiterem Bauland möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, muss ein Bebauungsplan erstellt werden. So können im Kernstadtbereich einige attraktive Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen.

**F7 Pflinzhöck, Stockhausen**

In den 90er Jahren entstand entsprechend des Bebauungsplans B2SH das Wohngebiet Pflinzhöck. Die Straße Unter dem Pflinzhöck wurde dabei nur einseitig bebaut. Zur städtebaulichen Abrundung der Ortslage in diesem Bereich bietet es sich an, die Straße auch an der östlichen Seite zu bebauen.

**F 8 Am Eichelberg, Madelungen**

In Madelungen ist eine Entwicklungsfläche Am Eichelberg ausgewiesen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei entsprechendem Ausbau des vorhandenen Weges auch an der nördlichen Straßenseite Wohnhäuser zu bauen. Im Planverfahren ist auf eine der Dorfstruktur entsprechenden Abrundung hinzuwirken.

Bei allen Entwicklungsgebieten für Wohnen handelt es sich um Flächen der Innenentwicklung. Sie dienen der Ergänzung bzw. Umnutzung vorhandener Gebiete oder der Abrundung der Ortslagen. Lediglich die Schützenstraße (B11) kann als reine Erweiterungsfläche betrachtet werden. Aber auch dieses Areal ist bereits von drei Seiten von Bebauung begrenzt.

Für diese wenigen ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen des Flächennutzungsplans keine Prioritäten festgelegt. Sie sollen abhängig von dem Zeitpunkt der Erschließbarkeit weiter planungsrechtlich vorbereitet werden. Von besonderem Interesse ist die Bereitstellung von Bauland in der Kernstadt.

Mit den insgesamt ca. 515 ha (Bestand und Planung) Wohnbauflächen entspricht der FNP den Zielen der Raumordnung und der Stadtentwicklung in Bezug auf die Größe, die Lage und die Nutzungsmöglichkeiten. Die Stadt Eisenach hat als Mittelzentrum mit Teilfunktionen Oberzentrum die Pflicht, für alle Wohnbedürfnisse bedarfsgerecht und ausreichend Flächen planerisch vorzubereiten. Im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit obliegt es ihr, mit einem umfassenden Flächenangebot für alle künftig nachgefragten Wohnformen in den bestehenden Strukturen und durch Entwicklungsflächen einer weiteren Abwanderung der Bevölkerung entgegenzuwirken und bewusst Zuwanderungsimpulse zu geben.

### 3.1.2 Gewerbliche Bauflächen (G)

#### 3.1.2.1 Ausgangssituation

##### Ziele der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm definiert in Thüringen 23 Industriegroßflächen mit mindestens 100 ha. Die entsprechende vorangegangene Untersuchung ermittelte Standorte mit überwiegend besonderer Eignung und möglichst geringem Konfliktpotential. Im Raum Eisenach ist das Gebiet Eisenach-Kindel in der angrenzenden Gemeinde Hørselberg-Hainich ausgewiesen.<sup>27</sup>

Die Industriegroßflächen werden in den Regionalplänen als Vorranggebiete ausgewiesen. Ergänzt werden sie durch die Ausweisung von Vorranggebieten „Regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbeansiedlungen“ für Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung.

Im Regionalplan Südwestthüringen<sup>28</sup> ist diese Eisenach/Kindel Industriegroßfläche als Vorranggebiet Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlung dargestellt. Wegen seiner Größe von ca. 140 ha Bruttofläche, seiner strategisch günstigen Lage mit ortsdurchfahrtsfreier und leistungsstarker Anbindung an die BAB A4, des möglichen Güterbahnanschlusses und des vorhandenen Entwicklungspotential ist es überregional relevant. Dieses Gebiet liegt zwar nicht innerhalb der Gemeindegrenze der Stadt, ist aber auch für Eisenach von nennenswerter Bedeutung.

Für die Neuansiedlungen bzw. Standortverlagerungen von Industrie und Gewerbe sollen vorrangige Brach- und Konversionsflächen genutzt werden.

Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums kann auf Grund seiner zentralen Bedeutung gewerbliche Bauflächen ausweisen.

##### Ziel der Stadtentwicklung

Die Wirtschaftsentwicklung der Stadt Eisenach wird von der Stadt über die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für zukünftige Industrie- und Gewerbegebiete maßgeblich mit beeinflusst.

Mit der Einbindung dieser gewerblichen Baugebiete in den gesamtstädtischen Siedlungsraum kann eine stetige Erneuerung der wirtschaftlichen Basis vollzogen werden.

Die Revitalisierung von Altstandorten zur gewerblichen Wiedernutzung von brachgefallenen Bauflächen und leerstehenden Gebäuden wird zuvorderst in die Gewerbeentwicklung mit einbezogen. Neben einer intensiveren Flächennutzung sollen damit auch städtebauliche Missstände mittelfristig beseitigt werden.

---

<sup>27</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014; Z 4.3.1

<sup>28</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012; Z 2-2

### Statistische gewerbliche Daten

Die für Eisenach durch das Thüringer Landesamt für Statistik ermittelten Daten sind nachfolgend aufgeführt.

**Tabelle 13 Beschäftigtenstruktur**

Stand zum 30.06.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, .... darunter	21.909	20.616	22.063	22.252	22.644	21.412
Land- und Forstwirtschaft	38	60	57	60	66	58
Produzierendes Gewerbe	7.490	7.471	7.440	7.494	7.535	7.130
Dienstleistungsbereiche	14.381	13.085	14.566	14.698	15.041	14.224
Einpendler	13.074	12.187	13.249	13.290	13.451	12.486
Auspendler	6.185	6.019	6.126	6.376	6.392	6.595
Pendlersaldo	6.889	6.168	7.123	6.914	7.059	5.891
Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt	10,6	12,3	10,4	9,2	9,1	9,4

Quelle : TLS

Von den in Eisenach insgesamt 21.412 Arbeitnehmern sind 66,4% im Dienstleistungsbereich beschäftigt. Auf das produzierende Gewerbe (produzierendes/verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe) entfallen mit 7.130 Arbeitnehmern 33,3%. In der Landwirtschaft arbeiten 58 Mitarbeiter.

Der positive Pendlersaldo zeigt, dass Eisenach als Arbeitsort in der Region eine wichtige Rolle spielt.

#### 3.1.2.2 Gewerbliche Bauflächen im Bestand

Bei Flächen für die gewerbliche Nutzung ist zu unterscheiden zwischen Flächen für Dienstleistungen sowie Flächen für Produktion.

Die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben wie Handel, Gastgewerbe, Finanzen sowie öffentliche und private Dienstleister ist in fast allen Baugebieten möglich. Dafür steht ein ausreichend großes Innenentwicklungspotential zur Verfügung. Zu nennen sind hier die im Stadtentwicklungskonzept ausgewiesenen Umstrukturierungsgebiete, vorhandene Lücken und Brachen sowie leerstehende Gebäude.

Die Gewerbebetriebe für Produktion und störendes Handwerk sollen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglichst in gewerblichen Bauflächen untergebracht werden.

Im Flächennutzungsplan werden für den gewerblichen Bereich die Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) dargestellt. Die Notwendigkeit dazu ergibt sich aus den unterschiedlichen Zulässigkeiten in diesen Baugebieten sowie den sich daraus resultierenden Verträglichkeiten mit den angrenzenden Nutzungen.

Laut BauNVO §8 und §9 sind in Gewerbegebieten vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig; Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, u. z. solchen Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im Flächennutzungsplan werden 273 ha vorhandene Flächen für Gewerbe und Industriegebiete ausgewiesen. Etwa 40 ha ergeben sich aus dem vorgeprägten Bestand, 233 ha befinden sich in Geltungsbereichen von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

#### Bauflächen im Bestand

Im Flächennutzungsplan ist als bestehendes Gewerbegebiet die Autobahnmeisterei in der Kasseler Straße ausgewiesen. Sollte dieser Standort für die Betreibung der Autobahn nicht mehr notwendig sein, kann auf Grund der Lage und der bereits bestehenden hohen Versiegelung eine gewerbliche Nachnutzung erfolgen.

Innerhalb der Gewerbefläche zwischen Herrenmühlenstraße und Hörssel befinden sich verschiedene Handwerksbetriebe.

Das Gewerbegebiet Rinkenstraße/Kupferhammer ist ein Restbestand des Standortes des ehemaligen Automobilwerkes (AWE). Die dort ansässigen Industriebetriebe stellen ein Konfliktpotential zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen dar. Dieser Konflikt kann auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht überwunden werden. Der Max-Reger-Hof und die Wiesenstraße sind gefestigte Wohnbereiche, die innerhalb des Planungszeitraumes des FNP nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Gleichzeitig wird nach jetzigem Kenntnisstand von den Firmen an dem Standort festgehalten. Bei vorgesehenen Umstrukturierungen, Umnutzungen oder Bauvorhaben ist dies in den entsprechenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Fläche des ehemaligen Gaswerkes ist auf Grund seiner früheren Nutzung sowie der auch jetzt vorhandenen Betriebe ebenfalls eine Gewerbefläche. Bestrebungen, dieses Gebiet wegen seiner Lage zum angrenzenden Wohnbereich planungsrechtlich in eine andere Richtung zu orientieren, konnten wegen der anstehenden Altlasten nicht umgesetzt werden. Bei einer weiteren Nachnutzung muss auf diese Randbedingungen Rücksicht genommen werden. Möglich ist Gewerbe mit geringem Störpotential, aber auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, da diese Nutzung in Gewerbegebieten zulässig ist.

#### Bauflächen innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit der Erstellung von Bebauungsplänen wird verbindliches Baurecht für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe geschaffen.

Als Industriegebiete sind Flächen in den Bebauungsplänen „Wartenberg“ (Bosch), „Auf dem Gries“, „Auf dem Werth“ und „Auf dem Reitenberg“ ausgewiesen. Alle anderen Flächen sind Gewerbegebiete.

**Tabelle 14 Belegungsübersicht der Industrie- und Gewerbegebiete**

Bezeichnung des Gebietes	Fläche	davon belegt	davon frei	belegt
	ha	ha	ha	
B1 "In der großen güldenen Aue"	4,0	2,4	1,6	60,5%
B 3.2 „Obere Mühlhäuser Straße“	11,8	11,8	0,0	100,0%
B 5 „Ehemaliges Kasernengelände“	21,9	15,6	6,3	71,2%
B9 "Wartenberg" (Bosch)	42,1	16,2	25,9	38,5%
B 12 "AWE Stammwerk"	9,8	6,7	3,1	68,4%
B 14 "Auf dem Gries"	35,7	35,7	0,0	100,0%
B 17 "Eichrodter Weg"	10,8	8,4	2,4	78,1%
B 41.1 "Ehemaliger Güterbahnhof"	0,9	0,0	0,9	0,0%
<b>Ortsteile</b>				
B1SF „Im Eisenacher Felde“ / Stedtfeld	12,6	12,6	0,0	100,0%
B3SF „Auf dem Werth“ / Stedtfeld	19,0	0,0	19,0	0,0%
B 38 „Edag-Erweiterung“ / Stedtfeld	2,8	2,8	0,0	100,0%
B1SD „Gewerbegebiet“ / Stregda	16,9	15,9	1,0	94,1%
B1HZ „An der Dürrenhofer Allee“ /Hötzelsroda	7,8	6,9	0,9	88,2%
B1SH „Gewerbegebiet“ / Stockhausen	25,0	14,4	10,7	57,4%
B 46 „Auf dem Reitenberg“ / Neukirchen	11,8	5,0	6,8	42,0%
Summe insgesamt:	232,9	154,35	78,55	66,3%

Quelle : Stadt Eisenach, Stand 2014

Die durchschnittliche Belegung der Gebiete liegt derzeit bei ca. 66,3%.

Mit Öffnung der innerdeutschen Grenze zu Beginn der 1990-iger Jahre stieg die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in der Stadt Eisenach sowie in räumlicher Nähe zu den angesiedelten Industrieunternehmen im Stadtgebiet sprunghaft an. Die Stadt Eisenach (noch ohne Eingemeindungen) konnte den damaligen Anforderungen der Gewerbeentwicklung wegen fehlender Ansiedlungsflächen nur in sehr eingeschränktem Umfang Rechnung tragen. Aus diesem Grund rückten bisher unbebaute oder zwischenzeitlich brachgefallene Flächen im östlichen Hörseltal verstärkt in den Fokus der gemeindlichen Baulandentwicklung. Die Entwicklungsstrategie Industrietal Hörsel bildete von nun an einen ganzheitlichen Ansatz für alle Einzelmaßnahmen bei der Umstrukturierung der Gewerbestandorte in Eisenach-Ost. Zur baurechtlichen Vorbereitung wurden schrittweise die Bebauungspläne „In der Güldenen Aue“, „Eichrodter Weg“ und „Ehemaliger Güterbahnhof“ erarbeitet. Damit konnte die geplanten Infrastruktur- und Gewerbeflächenerschließung abschnittsweise durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen werden. Durch den Ausbau des Eichrodter Weges gibt es eine einseitige Anbindung an das städtische Hauptstraßennetz.

Wegen der fehlenden Hörselbrücke im Bereich der „Bleiweißmühle“ (siehe P. 3.1.4) steht die direkte östliche Anbindung (u.a. für den ÖPNV) noch immer aus.

Die Gewerbeflächen im Plangebiet „Obere Mühlhäuser Straße“ sind alle belegt. Als größter Betrieb ist dort ein Logistikunternehmen angesiedelt.

Im ehemaligen Kasernengelände werden auf Grund der bestehenden Lärmsituation durch die Verkehrsstrassen und des bestehenden Betonwerks in Ergänzung zu den dort bereits vorhandenen Nutzungen weitere Gewerbegebiete ausgewiesen, die im Einzelfall genau spezifiziert sind. Die ca. 6,3 ha freien Flächen sind jetzt mit dem Abschluss des Bebauungsplans verfügbar. Ein Problem stellt allerdings die unzureichende innere Erschließung dar.

Die größten Reserven von ca. 25,9 ha liegen im Gebiet „Wartenberg“. Diese Industrieflächen sind alle durch die Firma Bosch zur eigenen Erweiterungsmöglichkeit gebunden.

Von den 3,1 ha im „AWE Stammwerk“ stehen noch ca. 1,5 ha in zwei Teilflächen zur Verfügung, die anderen Bereiche sind für die dort ansässigen Firmen vorgemerkt. Ein Teilbereich soll als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen werden.

Die Flächen „Auf dem Gries“ sind im Wesentlichen belegt bzw. gebunden.

Mit der Entwicklung im westlichen Hörseltal der Stadt Eisenach stieg die Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in räumlicher Nähe. Die damals noch selbstständige Gemeinde Stedtfeld entwickelte das Plangebiet „Im Eisenacher Felde“, welches nahezu komplett belegt ist. Östlich angrenzend an dieses Gebiet wurde zur Standortsicherung die Edag-Erweiterungsfläche ausgewiesen.

Das 19 ha große Industriegebiet „Auf dem Werth“ in Stedtfeld schließt unmittelbar westlich an das Opelwerk an und wird bereits zum Teil als Abstellfläche genutzt. Die Fläche soll für eine mögliche Erweiterung des Automobilwerkes vorgehalten werden.

Das Gewerbegebiet in Stregda ist mit mehreren Firmen auf stark parzellierten Grundstücken bebaut. 2013 entstand eine große Freiflächenanlage für Solarnutzung. Frei sind nur noch Splitterflächen.

Im Gewerbegebiet „Dürrenhofer Allee“ in Hötzelsroda sind noch drei kleine Parzellen ungenutzt.

In Stockhausen sind wenige zusammenhängende Restgrundstücke zwischen der Ortslage und der Straße am Grundbach nicht belegt. Ein größeres unbebautes Areal befindet sich im Anschluss an die K2a.

Im Bereich des Reitenbergs bei Neukirchen hat sich auf einer ehemals durch die Landwirtschaft genutzten Fläche Anfang der 90er Jahre eine Recyclingfirma niedergelassen. Die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz und die vorgenommenen Erweiterungen wurden unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange nach § 35 BauGB im Außenbereich zugelassen. Inzwischen hat sich dieser Standort verfestigt.

Als weitere Ergänzungen sind betriebsinterne Erweiterungen sowie verträgliche artverwandte Nutzungsergänzungen vorgesehen. Vorteil dieses Standortes ist die gute verkehrstechnische Anbindung sowie der Tatbestand, dass keine schützenswerten Areale in der Nähe vorhanden sind.

Für Teilflächen der Gebiete „AWE Stammwerk“, „Auf dem Gries“, „Eichrodter Weg“, „Ehemaliges Kasernengelände“, „Gewerbegebiet“ Stockhausen und „Auf dem Werth“ Stedtfeld sind zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Gewerbelärm flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt. Die detaillierten Einschränkungen und die weiteren Festsetzungen sind den Bebauungsplänen zu entnehmen.

Die Vermarktung der freien Gewerbeflächen v. a. in den Ortsteilen wird erschwert durch die teilweise geringen Grundstücksgrößen und die Eigentumsverhältnisse.

### **3.1.2.3 Entwicklungsflächen für Gewerbe**

Eine rein rechnerische Ermittlung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist nicht möglich.

Jede Gemeinde möchte, dass sich leistungsstarke Industrie- und Gewerbebetriebe mit vielen gut dotierten Arbeitsplätzen in ihrer Gemarkung ansiedeln. Damit würde auch die Gemeinde in ihrer Wirtschaftskraft gestärkt und die Bevölkerung an den Wohnort gebunden.

Für Eisenach besteht einerseits der Bedarf an Gewerbeflächen zur Sicherung und zur Erweiterung vorhandener Betriebe. Andererseits sollen aber auch zusätzliche Flächen angeboten werden, um Potentiale für weitere Ansiedler zur Verfügung zu haben.

### **Alternativprüfung möglicher Flächen**

Aufbauend auf dem Entwurf des Flächennutzungsplans von 1998, der seitdem stattgefundenen Entwicklung und dem aktuellen Kenntnisstand wurden in Vorbereitung des FNP- Entwurfs 2008 sechs zusätzliche Flächen in Bezug auf ihre Eignung für gewerbliche Bauflächen geprüft.

Es wurden städtebauliche Prämissen, umweltrelevante Aspekte sowie die Erschließungsmöglichkeiten in die Untersuchung einbezogen. Die Zusammenfassung ist als Übersicht dargestellt in:

Untersuchung zu Entwicklungsflächen Gewerbe → **siehe Anlage 3**

Für die drei geprüften möglichen Entwicklungsflächen „Ehemaliges Kasernengelände“, „Auf dem Werth“ in Stedtfeld und „Auf dem Reitenberg“ in Neukirchen liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor. (Pkt. 3.1.3)

### Entwicklungsflächen im FNP

In Abwägung aller Belange werden im Flächennutzungsplan folgende geplante gewerblichen Bauflächen ausgewiesen:

**Tabelle 15 geplante Gewerbliche Bauflächen**

Kürzel	Bezeichnung	Größe ha	Baugebiet
B 37	Eisenach - Bleiweißmühle	1,05	Gewerbegebiet
F 13	Eisenach - ehem. Umspannwerk Ost	2,14	Gewerbegebiet
B 36	Eisenach - östliche Karl-Marx-Straße	1,21	Gewerbegebiet
F 12	Stregda - Stadtweg	4,97	Gewerbegebiet
	Summe	9,37	
	Str. - Stadtweg, reduziert um 2,97 ha	2,00	
	Summe	<b>6,40</b>	

Kürzel B: Fläche mit Bebauungsplan im Verfahren

Kürzel F: Ausweisung laut Flächennutzungsplanung

Mit dem Bebauungsplan „Bleiweißmühle“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterführung der Straße Eichrodter Weg geschaffen werden. Ein Teil der angrenzenden jetzt nicht genutzten Flächen soll für eine Gewerbeansiedlung vorbereitet werden. Bevor die weiterführende Planung durchgeführt wird, ist die anstehende Altlastenproblematik zu klären.

Mit der Aufgabe des Umspannwerkes Ost besteht die Möglichkeit, eine bereits versiegelte, gut erschlossene Fläche am Stadtrand für Gewerbebezwecke nachzunutzen.

Die vorhandene Brachfläche in der Karl-Marx-Straße wird zum Teil als Parkplatz genutzt. Wegen der zentrumsnahen und von der Innenstadt fußläufig gut erreichbaren Lage besteht hier ein Entwicklungspotential für untereinander verträgliche, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen.

Die Ausweisung der Fläche Am Stadtweg in Stregda ist eine logische Fortführung der dort durch den Baumarkt und die Eisenach-Arena begonnenen Bebauung. Diese Erweiterungsflächen können nur im Zusammenhang der Gesamtentwicklung des südwestlichen Ortsrandes von Stregda betrachtet werden, ein Rahmenplan wurde bereits 2007 erstellt. Für die dort bereits angesiedelten Firmen und deren eventuelle Erweiterungsabsichten soll Planungsrecht geschaffen werden. Gleichzeitig sind eine klare Abgrenzung zum sensiblen Landschaftsraum der aufgelassenen Tongrube und bei Bedarf Einschränkungen bzw. Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen zu treffen. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungsabsichten ist die Schaffung einer südlichen Ortsumgehung für die Ortslage Stregda vorgesehen.

Bei der Entwicklungsfläche in Stregda Am Stadtweg ist bereits ein erheblicher Anteil bebaut. Deshalb werden für die Bedarfsermittlung dieser Fläche um die bereits bebauten Flächen wie nachfolgend reduziert.

F 12 Stadtweg reduziert um 2,97 ha auf 2,00 ha

Insgesamt werden somit 6,4 ha zusätzliche Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Für diese vier zusätzlichen gewerblichen Entwicklungsflächen werden keine landwirtschaftlichen oder Waldflächen in Anspruch genommen. Die Flächen B 37, F 13 und B 36 sind Brachen, bei der vorgesehen Erweiterung F 12 handelt es sich um Umland.

Die extensiven Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Eisenach werden durch die topografische Lage des Stadtgebietes und der im Süden angrenzenden geschützten Landschaftsräume stark eingeschränkt. Gerade im Bereich des produzierenden Gewerbes muss sich die Stadt deshalb mit ihrem Umland als „Region“ verstehen. Ansiedlungen in den angrenzenden Gemeinden dienen auch dem Standort Eisenach und der Arbeitsplatzstabilität. Zu nennen wäre hier v. a. das Industriegebiet Eisenach-Kindel in der Gemeinde Hörselberg-Hainich.

### **3.1.3 Gemischte Bauflächen (M)**

#### **3.1.3.1 Ausgangssituation**

Die gemischten Bauflächen (M) sind nach der Baunutzungsverordnung entsprechend ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung unterteilt in die Baugebiete Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK). In den Bauflächen ist i. d. R. Wohnen und Gewerbe zulässig.

In dem vorliegenden Entwurf des FNP werden nur Gemischte Bauflächen (M) im Sinne von § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.

Eine Aufgabe des FNP ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile. Gleichzeitig sind auch nach Nr. 8 a die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur zu berücksichtigen. Ziel der Stadtentwicklung ist es, die Funktionsmischungen in den Gemischten Bauflächen zu erhalten.

#### **3.1.3.2 Gemischte Bauflächen im Bestand**

Die Darstellung von gemischten Bauflächen orientiert sich überwiegend am Bestand. Bestimmte Stadtgebiete haben sich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung oder ihrer historischen Entwicklung unter besonderen städtebaulichen Faktoren als Gemengelagen zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ausgebildet. Dies sind die Gebiete:

- Herrenmühlenstraße – Oppenheimstraße – Mühlhäuser Straße – Rennbahn
- Oststadt: Gothaer Straße – Altstadtstraße; Langensalzaer Straße – Heinrichstraße - Schlachthofstraße

Die dort bestehenden Konflikte – v. a. im Immissionsschutz (Gewerbelärm, Verkehrslärm) – sind trotz der Aufgabe verschiedener Gewerbebetriebe nach wie vor vorhanden. Eine generelle Bereinigung durch die Verlagerung der noch bestehenden Gewerbebetriebe ist schon aus Kostengründen nicht realisierbar. Vielmehr muss eine Standortsicherung für alle Funktionen durch Aufwertung des gesamten Umfeldes und durch gegenseitige Akzeptanz und Rücksichtnahme erfolgen. Die aufgeführten Gebiete wurden deshalb im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als gemischte Bauflächen in die beiden Stadtumbaugebiete Oppenheimstraße und Oststadt integriert.

Die Mischung in diesen Gemengelagen besteht vorwiegend darin, dass Grundstücke entweder für Wohnen oder für Gewerbe genutzt werden. Lückenschließungen bzw. Nachnutzungen von Brachen sind dementsprechend vorwiegend für Wohngebäude oder für Gewerbebetriebe möglich.

In den Mischgebieten südlich des Bahndamms und im Bereich der Bahnhofstraße – Wartburgallee sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie ergänzende Funktionen (wie Ärztehäuser, Pflegeeinrichtungen, Hotels) vorhanden.

Gemischte Bauflächen mit Merkmalen von Kerngebieten (§ 6 BauNVO) beschränken sich auf Bereiche des unmittelbaren Stadtzentrums (Karlstraße, Querstraße, Karlsplatz). Da jedoch in der Innenstadt der Anteil der Wohnungsnutzung überwiegt und dies auch zukünftig gesichert werden soll, wird die Innenstadt als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

In den Ortsteilen wird den geprägten und gewachsenen Strukturen entsprochen. Dort soll neben dem Wohnen auch die typische dörfliche Nutzung möglich sein. Die Darstellung als gemischte Baufläche (M) im FNP ist auch hier am besten geeignet, um diese Gebiete als Dorfgebiete (MD) oder Mischgebiete (MI) zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Das gleiche gilt für die in sich abgeschlossenen Siedlungsbereiche Rothenhof, Trenkelhof und Gefilde.

### **3.1.3.3 Entwicklungsflächen für Gemischte Bauflächen**

In den vorhandenen gemischten Bauflächen sind Ergänzungen nur punktuell möglich.

Als flächenmäßig wirksames Entwicklungspotenzial ist das ehemalige FER-Betriebsgelände (0,8 ha) in der Oppenheimstraße zu nennen. Diese wird nicht separat als Entwicklungsfläche ausgewiesen, da es sich um eine Neuordnung innerhalb einer bestehenden Gemengelage handelt. Städtebauliches Ziel ist es, die Fläche nach Abbruch der desolaten Bausubstanz einer gemischten Nutzung zuzuführen mit der Ausbildung eines lärmindernden Gebäuderiegel entlang der Rennbahn. Inwieweit dies in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer realisiert werden kann, bleibt abzuwarten.

Notwendig ist zudem die Neuordnung des Bereiches entlang der Bahnhofstraße, dort ist ein Bebauungsplan in Erarbeitung.

Nachfragen bestehen nach kleingliedrigen Nutzungsmischungen - Einfamilienhaus plus Gewerbeobjekt. Für diese spezielle Klientel ist es schwierig, in den bestehenden gemischten Bauflächen nach § 34 BauGB eine planungsrechtliche Einordnung in Bezug auf Geschossigkeit und Grundstücksüberbauung vorzunehmen.

Die gemischte Entwicklungsfläche F5 nördliche Wartburgstraße/ Stedtfeld mit ca. 1,31 ha ermöglicht eine Bebauung entlang der vorhandenen Straße. Mit dieser Ausweisung wird ein logischer Übergang zu dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet in Stedtfeld erreicht. Im Rahmen des zu erstellenden Bebauungsplans ist dann für die Gemischte Baufläche im Einzelnen zu klären, inwieweit durch planungsrechtliche Vorgaben und durch aktive und passive

Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Richtwerte für diese Nutzung wegen der Nähe des Industriegebietes in der Hörselaue erreicht werden kann.

### **3.1.4 Sondergebiete (SO)**

Sondergebiete unterscheiden sich hinsichtlich der Nutzung wesentlich von anderen Bauflächen und werden nach §10 und §11 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Die Zweckbestimmung der Sondernutzung wird im Flächennutzungsplan definiert.

#### **3.1.4.1 Sondergebiete im Bestand**

##### **Sondergebiet für Sport und Freizeit „Sportpark Katzenaue“**

Im Bereich der Katzenaue sind die wesentlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Eisenach konzentriert. Neben dem attraktiven Freizeit- und Sportbad aquaplex gibt es die Handballhalle, das Stadion und etliche weitere Anlagen.

(siehe auch unter 3.2.6 Sporteinrichtungen)

##### **Sondergebiet Kultur- und Freizeitarena mit Großraumdiskothek**

Mit der Erstellung eines Bebauungsplans wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Fläche der ehemaligen Ziegelei in Stregda sinnvoll nachzunutzen. Durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes Kultur- und Freizeitarena mit Großraumdiskothek wird die zukünftige Entwicklungsrichtung festgelegt. Die Angebote sind vor allem durch den guten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz und der Lage am Stadtrand ohne dichte Bebauung von der Bevölkerung der Stadt und der näheren und weiteren Umgebung gut nutzbar.

##### **Sondergebiet Erholung**

- Erbstal
- Landgrafenberg

Diese Sondergebiete dokumentieren den gewachsenen Bestand. In diesen Bereichen gibt es kleine Gärten mit typischen Lauben und rein gärtnerischer Nutzung, aber auch größere Grundstücke mit Wochenendhäuser und Erholungsfunktionen.

Zum jetzigen Planungsstand handelt es sich bei diesen Flächen weiterhin um Außenbereichsflächen. Bestandsveränderungen und Lückenschließungen sind i.d.R. nicht zulässig. Erst mit der Erstellung eines Bebauungsplans wären die Prämissen für mögliche Ergänzungen zu prüfen. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken wird ausgeschlossen.

##### **Sondergebiet Hotel**

Die Darstellung der Sondergebiete Hotel in Stedtfeld, auf der Karlskuppe und am Hainstein erfolgt analog der Bebauungspläne. Die Sondergebietsfläche in Stockhausen befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die weiteren Hotels in Eisenach liegen in Wohn- oder gemischten Bauflächen und sind dort zulässig. Eine separate Ausweisung als Sondergebiet im Flächennutzungsplan ist nicht notwendig.

Entsprechend des Bebauungsplans Nr. 12.1 sind das Museum „Automobile Welt“ sowie das Vereinshaus als **Sondergebiet Kultur** sowie ein **Sondergebiet**

**Berufsausbildung** dargestellt. Das **Sondergebiet Autohandel** in der Kasseler Straße begründet sich aus dem Bebauungsplan Nr. 5.

### **Sondergebiet für Anlagen zur Gewinnung von Windenergie**

Im Landesentwicklungsprogramm wird vorgegeben, dass in den Regionalplänen zur Konzentration der raumbedeutenden Windenergienutzung Vorranggebiete „Windenergie“ auszuweisen sind, die zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten haben.<sup>29</sup>

Im Raum Eisenach werden im Regionalplan Südwestthüringen<sup>30</sup> folgende Vorranggebiete Windenergie verbindlich vorgegeben:

- W-2 – Reitenberg Nord II / Eisenach
- W-3 – Reitenberg bei Neukirchen / Eisenach, Krauthausen
- W-4 – Hötzelsroda / Eisenach, Hørselberg-Hainich

Diese Vorranggebiete haben zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten, sie sind für die Konzentration von raumbedeutsamen Anlagen zur Nutzung der Windenergie vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind. Außerhalb der Vorranggebiete Windenergie sind raumbedeutsame Windenergieanlagen nicht zulässig.

Die Ausweisung der Vorranggebiete Windenergie beruht auf einem regional abgestimmten und abgewogenen Gesamtkonzept auf der Grundlage landesplanerischer Vorgaben, fachplanerischer Erfordernisse und eines regionalen Windgutachtens.

Basierend auf der Methodik des Suchraumverfahrens wurden anhand von Ausschlusskriterien und anderen Belangen jene Flächen ausgesondert, welche die Errichtung und den Betrieb von Windkraftanlagen ausschließen. Im Raum Eisenach sind dies unter anderem:

- Naturschutzgebiete
- Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal und Thüringer Wald,
- Nationalpark Hainich
- FFH-Gebiete
- Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald
- Wald größer 10.000 m<sup>2</sup> - Abstand 100 m
- Vorhandene und geplante Siedlungsgebiete – Abstand von Wohn- und Mischgebiet, Sondergebiet Krankenhaus o.ä. mind. 750 m
- nachgewiesene Brutplätze von Schwarz- und Rotmilan
- Denkmalschutzbereich der Wartburg

---

<sup>29</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014; 5.2.13 V

<sup>30</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012; 3.2.2

In einem weiteren Schritt wurden die verbliebenen Flächen hinsichtlich ihres Windpotenziales überprüft. Die abschließende Ausweisung von Vorranggebieten Windenergie erfolgte im Rahmen eines umfangreichen regionalen Abwägungsprozesses.

Die Ermittlung der möglichen Flächen erfolgte detailliert und umfangreich und unter Beteiligung der Stadt Eisenach während des Verfahrens zur Erarbeitung des Regionalplans, so dass im Rahmen des Flächennutzungsplans keine weiteren Bewertungen und Untersuchungen für diesen Belang notwendig sind.

Entsprechend des Regionalplans Südwestthüringen werden im Flächennutzungsplan die Vorranggebiete als Sondergebiete für Windenergie im Plangebiet ausgewiesen. Damit soll eine Konzentration von Windenergieanlagen auf diese Standorte erreicht werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan Eisenach stimmt in seiner Abgrenzung mit den im Regionalplan Südwestthüringen verbindlich vorgegebenen Vorranggebieten überein:

- SO (W-2) Reitenberg Nord II / Eisenach
- SO (W-3) Reitenberg bei Neukirchen/ Eisenach, Krauthausen
- SO (W-4) Hötzelsroda / Eisenach, Hørselberg-Hainich

Die Sondergebiete W-3 Reitenberg bei Neukirchen und W-4 Hötzelsroda liegen vollständig im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Eisenach-Kindel. W-2 Reitenberg Nord II liegt ca. 250 m vom Bauschutzbereich entfernt. Zur Sicherstellung der luftverkehrsrechtlichen Belange können daher in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren Einschränkungen (z. B. Höhenbegrenzungen) notwendig werden.

Innerhalb der Sondergebietsdarstellung SO (W-3) Reitenberg bei Neukirchen sind im FNP ein nach § 18 ThürNatG geschütztes Biotop und eine Waldfläche (im Bestand) ausgewiesen. Die Bodennutzung durch die Windkraftanlagen erfolgt nicht flächendeckend – die Standorte der Biotope und des Waldes sind bei der Anlagenerrichtung zu berücksichtigen.

Das Vorranggebiet W-2 wurde im Regionalplan 2012 zusätzlich ausgewiesen. Das Gebiet W-4 wurde auf Grund einer Korrektur der notwendigen Abstände zur Siedlungsfläche geringfügig reduziert. Die jetzt außerhalb bestehenden Anlagen haben Bestandsschutz.

In allen ausgewiesenen Vorranggebieten Windenergie ist Repowering unter den gegebenen gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen möglich.

Ziel des Ausschlusses von Windenergieanlagen außerhalb dieser Zonen ist es, eine ungeordnete Entwicklung solcher Anlagen im Stadtgebiet zu verhindern und nachteilige Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Dies schließt aber nicht aus, dass einzelne Belange, die bei der Aufstellung des FNP nicht abschließend geprüft werden konnten, im Einzelfall einem Vorhaben entgegenstehen und zu dessen Unzulässigkeit führen können. Deshalb kann nicht davon ausgegangen werden, dass in jedem Fall ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb des genannten Sondergebietes besteht.

Die Sondergebiete Windenergie nehmen insgesamt 246 ha des Gemarkungsgebietes ein, das sind 2,5% der gesamten Gemarkungsfläche. Die Windvorranggebiete befinden sich nur auf Flächen für die Landwirtschaft, der Anteil darauf bezogen beträgt ca. 5,6%. Mit den Standorten der Windkraftanlagen und deren Zuwegungen sind Einschränkungen in der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

(siehe auch unter 3.4.5.1 Windenergie)

### 3.1.4.2 Entwicklungsflächen für Sondergebiete

Entsprechend des aktuellen Kenntnisstandes werden folgende Sondergebietsflächen unter Berücksichtigung von umweltrelevanten Aspekten, den Erschließungsmöglichkeiten sowie städtebaulichen Prämissen im FNP dargestellt.

**Tabelle 16 geplante Sondergebiete**

Kürzel	Bezeichnung	Größe in ha	geplante Nutzung
	Eisenach		
F10	Sportplatz Kasseler Straße	1,57	Sport- und Freizeit
B 6	Tor zur Stadt		zentrumsergänzende Funktionen
	Neuenhof		
B 39	Auf dem Werrauer	2,05	Campingplatz

Der ehemalige Sportplatz in der Kasseler Straße bedarf einer Nachnutzung. In unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet in der Thälmannstraße sowie der sportorientierten Regelschule bietet sich eine Nutzung für Sport- und Freizeit an. Vorstellbar ist eine Nutzung als Freifläche, aber auch eine bauliche Anlage im kommerziellen Freizeitbereich ist möglich.

Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen aufzunehmen.

Denkbar ist eine breit gefächerte Mischung von Einzelhandel, Hotel, Tagungshalle, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, sonstige gewerbliche Nutzungen und Parken. Inwieweit auch Wohnen möglich sein kann, ist von der detaillierten Prüfung von eventuellen Störfaktoren (wie Verkehrslärm, Altlasten) und den – in Korrelation zu den einzelnen Betreiberkonzepten – Aufwendungen für die erforderliche Konfliktbewältigung abhängig.

Die Überlegungen, hier ein Kerngebiet auszuweisen, wurden verworfen.

Gerade in Bezug auf mögliche Ansiedlungen von Einzelhandel soll planerisch regulierend eingewirkt werden. Das ist in einem Sondergebiet am ehesten möglich. Es sind im Planverfahren zum Bebauungsplan Festsetzungen so zu treffen, dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann.

Die Entwicklungsziele sowie die städtebauliche Einordnung der einzelnen Nutzungsoptionen werden im Bebauungsplan konkretisiert.

Die Ziele der städtebaulichen Planung „Neuenhof - Auf dem Werrauer“ liegen in der Entwicklung eines Campingplatzes an der Werra und seiner behutsamen Einordnung

in den Landschaftsraum. Neben dem Campingplatz mit Caravan-, Wohnwagen- und Zeltstandplätzen sollen auch Freizeitsportanlagen, einige Ferienhäuser und die entsprechenden Nebenanlagen zulässig sein. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans muss die Nutzungsanforderungen eines Campingplatzes und die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch mit der Umgebungsbebauung berücksichtigen. Topographische, siedlungs- und naturräumliche Besonderheiten, insbesondere die direkte Lage an der Werra, müssen beachtet werden.

### 3.1.4.3 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

Um der zentralen Bedeutung der Stadt Eisenach für das Umland und den weiteren Einzugsbereich als wichtiger Versorgungsschwerpunkt gerecht zu werden, ist u. a. ein umfassendes Einzelhandelsangebot notwendig. Bei Einzelhandelsbetrieben größer 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass diese Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung haben könnten. Deshalb sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren nur in Sondergebieten zulässig.

Die folgende Tabelle zeigt die im Flächennutzungsplan mit dem Plansymbol (SO) und dem Zusatz „GEH“ (großflächigen Einzelhandel) dargestellten Sondergebietsflächen.

**Tabelle 17 Verkaufsfläche Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel**

Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Bestand	noch nicht realisiert	Planung	Summe
B 3.1 Obere Mühlhäuser Straße	20.000			20.000
B 10 Kammgarnspinnerei	10.000			10.000
B 1HZ EKZ PEP Hötzelsroda	28.900	4.000		32.900
B 14 Gries		5.000		5.000
B 40 Bau / Heimwerkermarkt Stregda	11.000	3.700		14.700
Altstadtstraße Möbelhaus	9.800			9.800
B 6 Tor zur Stadt			10.000	10.000
B 12.1 AWE Stammwerk		14.300	7.000	21.300
<b>Summe</b>	<b>79.700</b>	<b>27.000</b>	<b>17.000</b>	<b>123.700</b>

Stadt Eisenach, Stand 2013

Als Bestand (mit Leerstand) und noch nicht realisiert werden die zulässigen Verkaufsflächen laut B- Plan angegeben. Die Zahlen der Planung entsprechen den Entwürfen der Bebauungspläne.

In der Oberen Mühlhäuser Straße (Marktkauf) sind nach dem Bebauungsplan insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Vfl.) zulässig. Davon darf das SB-Warenhaus maximal 6.000 m<sup>2</sup> Vfl. ausweisen. Die Verkaufsfläche in der ehemaligen Kammgarnspinnerei (TOOM) ist auf 10.000 m<sup>2</sup> beschränkt, der Anteil des SB-Warenhauses darf 7.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei beiden Bebauungsplänen ist die mögliche Branchenverteilung prozentual festgesetzt. In diesen typischen Einkaufszentren können somit die Größen und die Nutzungen der Läden flexibel an die jeweilige Marktlage angepasst werden, ohne die Grundzüge der für dieses Gebiet vorgegebenen Entwicklungsziele zu verletzen. Beide Sondergebiete wurden auf ehemaligen Industriebrachen in integrierter städtischer Lage errichtet.

In dem Sondergebiet in Hötzelsroda sind 28.900 m<sup>2</sup> Vfl. entstanden. Um den Anforderungen an ein modernes Einkaufszentrum mit entsprechenden Einrichtungen und Märkten gerecht zu werden sowie auch beim Wechsel von einzelnen Betrieben durch neue Anbieter zeitnah und flexibel reagieren zu können, wurde ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt (Rechtskraft 09.02.2013). Zulässig sind ca. 32.900 m<sup>2</sup> Vfl., die Erhöhung um 4.000 m<sup>2</sup> war wegen der Bedeutung des Standortes vertretbar. Der Anteil der innenstadtrelevanten Branchen ist beschränkt. Der Markt PEP hat sich am Standort in Hötzelsroda seit nunmehr 15 Jahren etabliert und soll weiterhin Bestand haben. Er versorgt den östlichen Stadtbereich einschließlich der Stadtteile und der angrenzenden Gemeinden und stärkt somit die zentrale Funktion Eisenachs für das Umland.

Im Bebauungsplan Nr. 14 „Auf dem Gries“ ist eine Teilfläche als Sondergebiet für großflächigen Groß- und Einzelhandel / Garten- und Baumarkt mit insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> Vfl. ausgewiesen.

Im Plangebiet B40 in Stregda bestehen bereits ein Bau- und Heimwerkermarkt mit 10.000 m<sup>2</sup> Vfl. und ein Nahversorger mit 1.000 m<sup>2</sup> Vfl. In der Satzung des Bebauungsplans (Satzungsbeschluss 05.06.2013) werden zusätzlich 700 m<sup>2</sup> Vfl. für den Baumarkt und 3.000 m<sup>2</sup> Vfl. für einen Elektrofachmarkt ausgewiesen. Mit diesem Vorhaben werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Verkaufssituation in der Innenstadt erwartet. Es kann aber durchaus zu Umsatzumlenkungen der Mitbewerber im Marktkauf bzw. im TOOM kommen. Die Stadt erhofft sich aber durch die Ansiedlung des Marktführers in Eisenach eine Steigerung der Kaufkraftbindung und eine damit verbundene Erhöhung der zentralen Versorgungsfunktion.

Das Möbelhaus in der Altstadtstraße hat mit der 2013 realisierten Erweiterung 9.800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Sondergebiet B6 „Tor zur Stadt“ ist nicht als SO Einzelhandel dargestellt. In diesem Areal sollen zentrumsergänzende Funktionen entstehen (siehe 3.4.2) Im Flächennutzungsplan wird die im Zentrenkonzept (Beschluss Stadtrat 27.11.2013) angegebene Gesamtgröße von 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche beibehalten.<sup>31</sup> Diese Größe muss aber nicht erreicht werden und es wird erwartet, dass diese nach aktuellen Überlegungen (2014) nicht ausgeschöpft wird. Innerhalb des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan wird es zu Änderungen der Gesamtgröße kommen. Es sind Festsetzungen so zu treffen, dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann.

Im ehemaligen AWE- Stammwerk kann laut Bebauungsplan B 12.1 ein Möbelmarkt mit insgesamt 14.300m<sup>2</sup> Vfl. entstehen. Vorrangig geht es dabei um die Umnutzung einer Industriebrache. Ergänzend dazu ist vorgesehen, einen „Möbelmitnahmemarkt“ in einer Größe von max. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Um dies zu ermöglichen, wird 2013/2014 der Bebauungsplan geändert.

---

<sup>31</sup> Zentrenkonzept 2012; 6.1

Die Nutzung der Fläche wird entsprechend in ein Sondergebiet für Handelseinrichtungen mit der Beschränkung auf Möbel geändert werden, so dass eine gleichzeitige Entwicklung mit der Nachnutzung des "O1"-Gebäudes (Möbelhaus) möglich wird. Da von Seiten der Stadt das berechtigte Interesse besteht, das Areal des ehemaligen Automobilwerkes als bestehende Industriebrache mittelfristig einer Nutzung zuzuführen, wird dem Erweiterungswunsch des Möbelerbieters entsprochen.

### Zentrale Versorgungsbereiche

Neben dem großflächigen Einzelhandel, der über die Festsetzungen im Bebauungsplan gezielt gesteuert werden kann, haben die Lage, Größe und das Branchenangebot aller anderen Einzelhandelsbetriebe ebenfalls städtebauliche Auswirkungen.

Um die Einzelhandelsentwicklung gezielt steuern zu können, wurde ein „Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept)“<sup>32</sup> erstellt, welches der Stadtrates durch Beschluss am 25.11.2013 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB bestätigt hat.

Die Ziele des Zentrenkonzeptes sind:

- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d. h. langfristig angelegte Entwicklung des Einzelhandels durch klare räumlich-funktionale Zuordnung
- räumliche Konzentration auf bestimmte Standorte
- Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche mit Fokus auf den Hauptgeschäftsbereich
- Attraktivierung, Sicherung und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebots im Stadtgebiet

Das wichtigste städtebauliche Ziel ist dabei die Sicherung der Einkaufsinnenstadt.

Das Zentrenkonzept beinhaltet eine Analyse des Einzugsbereiches, der Bevölkerungsentwicklung und der Handelsflächen.

Die folgende Tabelle stellt eine Übersicht der Verkaufsflächen dar.

**Tabelle 18 Verkaufsflächen in m<sup>2</sup>**

	Bestand	Planung	Gesamt
Kernstadt			
Großflächige	59.600	36.300	95.900
Kleinflächige	43.200		43.200
Gesamtverkaufsfläche (GF + KF)	102.800	36.300	139.100
Ortsteile			
Großflächige	39.700	8.700	48.400
Kleinflächige	1.200		1.200
Gesamtverkaufsfläche (GF + KF)	40.900	8.700	49.600
Eisenach gesamt			
Großflächige	99.300	45.000	144.300
Kleinflächige	44.400	-	44.400
Gesamtverkaufsfläche (GF + KF)	143.700	45.000	188.700
Vfl./EW	3,36	1,05	4,41

<sup>32</sup> Zentrenkonzept 2012

Quelle: Liste LVWA, aktualisiert durch Stadt Eisenach 07/2013, EW 31.12.2011: 42.661, Werte gerundet

Werden alle angedachten Vorhaben realisiert, wird der Einzelhandelsbesatz in Eisenach sehr hoch und gerade im Großflächenbereich dominierend sein. Es kann auf Grund dieser Entwicklung zu Umsatzverlusten einzelner Anbieter kommen.

Die Schlussfolgerungen aus der Analyse sind:

- Die Bevölkerung in der Stadt Eisenach und im Einzugsbereich wird weiter zurückgehen. Parallel dazu verändert sich die Altersstruktur, der Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung wird immer größer.
- Dies wird auch Auswirkungen auf den Einzelhandel haben. Es ist eine flächendeckende, gut erreichbare Grundversorgung anzustreben, wobei die Standorte der Handelseinrichtungen mit Dienstleistungen kombiniert werden sollten. Das Sortimentsangebot sowie das Umfeld ist weiter den Bedürfnissen der Senioren anzupassen.
- Mit der Veränderung der Bevölkerungsstruktur wird auch die Kaufkraft verringert. Dazu kommt, dass der Internethandel weiter an Bedeutung gewinnen wird, so dass das Kaufkraftpotential für die Stadt selbst noch weiter sinken wird. Um so wichtiger ist es, das Angebot des Handels qualitativ in zentralen Bereichen zu verbessern und zu konzentrieren.
- Es besteht ein Missverhältnis des Verkaufsflächenangebotes zwischen den großflächigen Handelseinrichtungen in Stadtrandlage und den gewachsenen kleinflächigen Geschäften in der Innenstadt und im Stadtgebiet. Die Stadt ist sich dieser Entwicklung bewusst und hat ihre Entscheidungen in den letzten Jahren für die Sondergebiete in z. T. langwierigen Verfahren umfassend abgewägt.
- Um den attraktiven Handelsstandort Eisenach perspektivisch zu erhalten und weitere Defizite zu vermeiden, darf es zu keiner weiteren zusätzlichen Ausweisung von Sondergebieten kommen. Die Gesamtverkaufsfläche mit den bestehenden Planungen ist ausreichend.
- Ziel der Einzelhandelsentwicklung muss die räumlich-strukturelle Verbesserung der verschiedenen Angebote sein. Der Schwerpunkt muss auf der Sicherung und dem Ausbau der zentralen Bereiche liegen. Dabei hat ein breites und umfassendes Handelsangebot in guter bis bester Qualität in der Innenstadt Vorrang.
- Mit den der Stadt zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Möglichkeiten soll regulierend auf die weitere Entwicklung der Handelslandschaft Einfluss genommen werden (Zentrenkonzept, Bauleitplanung). Durch die Erhöhung der Attraktivität Eisenachs als Einkaufsstadt soll die hohe Einzelhandelszentralität und Kaufkraftbindung erhalten und ausgebaut und die oberzentrale Funktion gefestigt werden.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen werden im Zentrenkonzept Festlegungen zur Sicherung der Entwicklungsziele in Bezug auf den Einzelhandel formuliert:

- Das „Innenstadtzentrum“ wird als gesamtstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit überörtlicher Bedeutung festgelegt.
- Als gebietsbedienende zentrale Versorgungsbereiche werden die Nahversorgungszentren „Karlskuppe“, „Nord“, „Altstadtstraße“ und „Petersberg“ festgelegt.

- Als solitäre Nahversorgungsstandorte werden der Standort Kasseler Straße/Stedtfelder Straße (Nahkauf), der Standort Mühlhäuser Straße/Julius-Lippold-Straße (REWE) und der Standort Gothaer Straße (Norma) festgelegt.
- Im gesamten Stadtgebiet werden keine weiteren Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Ausgenommen davon sind die laufenden Verfahren.
- Die Sortimentenliste wird als Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Bestandsentwicklung, für Neuansiedlungen und für Bebauungspläne bestätigt.

Zusätzlich werden Festlegungen zur Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Stadtgebiet getroffen.

Detaillierte Aussagen und Begründungen sind dem Zentrenkonzept zu entnehmen.

Die Zentralen Versorgungsbereiche werden nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **3.1.5 Brachflächen**

In der Stadt Eisenach ist es gelungen, nach 1990 einen großen Teil der stillgelegten Industrie- und Gewerbeflächen sowie weitere Brachflächen einer baulichen Nachnutzung zuzuführen.

Im Osten der Stadt wurden entlang des Eichrodter Weges durch eine neue Erschließung und bedarfsgerechter Umnutzung Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe geschaffen. Auf dem ehemaligen Gelände des Automobilwerkes entstanden Areale für Gewerbe, Kultur, Bildung, Handel und Wohnen. Das Kasernengelände in der Thälmannstraße wird Schritt für Schritt mit gewerblichen und gemischte Nutzungen besiedelt, daneben gibt es mehrere Schulstandorte. Auf dem Gelände Spinnerei in der Katharinenstraße und der Ziegelei in der Mühlhäuser Straße findet Einzelhandel statt. Ein Altenpflegeheim entstand auf dem Polizeigelände in der Hospitalstraße. Die Aufzählung ist nur beispielhaft und nicht abschließend. Daneben wurden viele Lücken im Stadtgefüge durch Wohn- und Geschäftshäuser bebaut und abgerissene Objekte ersetzt.

Planungsrechtlich vorbereitet werden z. Z. aktuell die Nachnutzung der Brachflächen in der Karl-Marx-Straße (jetzt Parkplatz) und in der Bahnhofstraße.

Die größeren Brachflächen des Gaswerkes (Gaswerkstraße) und der Bereiche Oppenheimstraße / Rennbahn bedürfen in naher Zukunft einer detaillierten Betrachtung.

In den Ausführungen zu den Bauflächen (3.1.1 bis 3.1.4) sind grundsätzliche Aussagen zu den Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Brachflächen formuliert.

### 3.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen für Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Der Begriff Gemeinbedarf umfasst außer den öffentlichen Einrichtungen, die von der Stadt auf Grund der Verpflichtung zur Sicherung der Daseinsvorsorge zum "Gemeingebrauch" bereit zu stellen sind, auch von privater Seite finanzierte und in privater Trägerschaft geführte "Gemeinbedarfseinrichtungen". Gemeinbedarfseinrichtungen erfüllen öffentliche Aufgaben und sind grundsätzlich für die Allgemeinheit zugänglich. Dazu zählen insbesondere Schulen, Kirchen, Kultureinrichtungen, Krankenhäuser, Jugendzentren sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.

#### Allgemeine Ziele für den Gemeinbedarf

Entsprechend § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, zu denen auch der FNP als vorbereitendes Planungsinstrument gehört, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Weiterhin sind die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechtes festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge zu beachten.

Die regionalen Grundsätze zur Sicherung und dem Erhalt der sozialen Infrastruktur sind im Regionalplan Südwestthüringen aufgeführt<sup>33</sup>:

- durch Zusammenwirken von stationären, ambulanten, rehabilitativen und pflegerischen Einrichtungen soll eine leistungsfähige medizinische und pflegerische Versorgung gesichert werden,
- die überörtliche Versorgungsfunktion der Kinder- und Jugendhilfe soll insbesondere in den Zentralen Orten höherer Stufe gewährleistet werden,
- Großsportanlagen und einzelne Anlagen für spezielle Sportarten sollen vorzugsweise in den Zentralen Orten gesichert und weiterentwickelt werden,
- die Gewährleistung der Versorgung mit Wissenschafts- und Forschungsleistungen soll in Eisenach gesichert und weiterentwickelt werden
- die Funktion des Theaters in Eisenach soll als überregional bedeutsame Kultureinrichtung gesichert werden,
- die Funktionen der Musikschulen als regional bedeutsame Kulturträger sollen insbesondere in den höherstufigen Zentralen Orten erhalten und weiterentwickelt werden und
- der Erhalt der öffentlichen Bibliotheken in den Zentralen Orten soll nachhaltig gesichert werden.

Durch seine mittelzentrale Funktion übernimmt Eisenach zusätzliche Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung des Nahbereiches und teilweise des oberzentralen Einzugsbereiches.

---

<sup>33</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012 , 3.3

Aufgabe des FNP ist es, Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen darzustellen und zu sichern und für nicht mehr benötigte Standorte eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung vorzuschlagen. Die Bedarfs- und Standortplanung bleibt jedoch den Fachbehörden vorbehalten, welche nachfolgende Fachplanungen aufstellen:

- Spiel- und Sportstättenleitplan,
- Schulnetzplan,
- Kindertagesstättenbedarfsplan,
- Sozialplan,
- Seniorenplan,
- Jugendförderplan.

Die Ausstattung Eisenachs mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist allgemein als gut zu bezeichnen. Ziel ist es, diese nachhaltig zu sichern.

### Darstellung der Flächen für Gemeinbedarf und der Gemeinbedarfseinrichtungen

Die dargestellten Flächen und Symbole geben die vorhandene Grundausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wieder. Die Aufnahme aller Einrichtungen in den FNP ist nicht möglich. Die Auswahl der dargestellten Einrichtungen richtet sich nach ihrer Bedeutung für die Versorgung sowie nach dem Umfang der genutzten Flächen. Einrichtungen, die lediglich Teile von Gebäuden nutzen oder die nicht standortgebunden sind, werden nicht wiedergegeben.

Vorwiegend handelt es sich bei den dargestellten Einrichtungen um schon bestehende Gebäude und Flächen.

#### **3.2.1 Öffentliche Verwaltung**

Im FNP werden als Gemeinbedarfsfläche und mit dem Gemeinbedarfssymbol "Öffentliche Verwaltung" dargestellt.

- Stadtverwaltung Eisenach, zwei Standorte am Markt und in der Heinrichstraße

weiterhin sind im Stadtgebiet folgende Landes- und Bundesbehörden zu finden:

- Amtsgericht, Grundbuchamt, Theaterplatz
- Arbeitsagentur Geschäftsstelle Eisenach, Ernst-Thälmann-Straße
- Polizeiinspektion Eisenach, Ernst-Thälmann-Straße
- Finanzamt Eisenach, Ernst-Thälmann-Straße

#### **3.2.2 Bildungseinrichtungen**

Zu den Bildungseinrichtungen, die im FNP als Flächen für den Gemeinbedarf "Bildungseinrichtung" und durch entsprechende Symbole dargestellt werden, gehören nachfolgende Einrichtungen:

**Schulen (allgemein bildende)****Tabelle 19 Staatliche allgemein bildende Schulen nach Schularten**

Schüler/Stichtag Schulbeginn		2010	2011	2012	2013	
Allgemein bildende Schulen in Trägerschaft der Stadt Eisenach						
Grundschulen						
	Oststadtschule	Altstadtstr.30 bis 31.07.2013 Am Petersberg	178	173	171	168
	Georgenschule	Markt 13	139	162	155	159
	Jakob-Schule	Karl-Marx-Str. 10	322	321	327	338
	Hörselschule	Stedtfelder Str. 81a	172	189	187	183
	Mosewaldschule	Nordplatz 3	173	154	151	161
	Grundschule Neuenhof	An der Schule 17	63	54	42	40
Regelschulen						
	Oststadtschule bis 31.07.2013	Altstadtstr. 30	159	158	126	-
	Johann Wolfgang v. Goethe	Am Pfarrberg 1	186	189	198	207
	Geschwister Scholl	Katharinenstr. 150	170	173	200	208
	Wartburg-Schule	Wilhelm-Pieck-Str. 1	218	236	287	328
Gemeinschaftsschule						
	Oststadtschule ab 01.08.2013	Altstadtstr. 30	-	-	-	121
Gymnasien						
	Ernst-Abbe-Gymnasium	Wartburgallee 60	454	473	468	490
	Elisabeth-Gymnasium	Nebestr. 24	578	613	624	641
Förderschulen						
	Pestalozzischule	Ziegeleistraße53	202	186	172	171
Allgemein bildende Schulen in freier Trägerschaft						
Grundschulen						
	Evangelische Grundschule	Ernst-Thälmann-Straße	173	172	177	178
Gymnasien						
	Martin-Luther-Gymnasium	Predigerplatz 4	340	357	382	398
Gesamtschulen						
	Oststadtschule	Altstadtstr. 30	-	-	-	121
	Freie Waldorfschule EA/WAK	E.-Thälmann-Str. 62-64	242	271	295	304
Förderschulen						
	Johannes-Falk-Schule	Stregdaer Allee 50	120	113	113	111
	Schüler insgesamt					
	Grundschulen		1220	1225	1210	1227
	Regelschulen		733	756	811	743
	Gymnasien		1372	1443	1474	1529
	Förderschulen		322	299	285	282
	Gesamtschule		242	271	295	425
	<b>Summe</b>		<b>3889</b>	<b>3994</b>	<b>4075</b>	<b>4206</b>

Quelle: TLS Thüringen; SV Eisenach Abt. Schulverwaltung

Mit Schuljahresbeginn 2013/2014 bestehen sieben Grundschulen, drei Regelschulen, eine Gesamtschule, eine Gemeinschaftsschule, drei Gymnasien und zwei Förderschulen.

Nach einem teilweise deutlichen Rückgang der Schülerzahlen bis 2004 ist aus den vorliegenden Schülerzahlen eine Stabilisierung im allgemein bildenden Bereich erkennbar. Die Gesamtschülerzahl steigt sogar wieder leicht an. Im Vergleich zu den Vorjahren ist eine Verlagerung der Übertrittsquote nach der Grundschule an die Gymnasien zu verzeichnen, was eine Verringerung der Zahl der Regelschüler in den unteren Jahrgangsstufen zur Folge hat.

Mit dem aktuell gültigen Schulnetz der allgemein bildenden Schulen hat die Stadt auf die demografische Entwicklung reagiert. Eisenach hat sich zu einem bedarfsgerechten schulischem Angebot bekannt. Dennoch ist auch in Zukunft die Entwicklung der Schülerzahlen und der schulischen Nachfrage zu beachten, um auch künftig den Bedarf sichern zu können.

Generell sollte die Schulnetzplanung auch mit Blick in die Region bedacht werden. Eisenach mit seiner zentralörtlichen Funktion kann und sollte auch langfristig solche Angebote ggf. mit Puffer vorhalten, um für kleinere Gemeinden in der Nachbarschaft eine Alternative zu bieten.

### **Berufsschulen**

In Eisenach befinden sich drei Berufsschulen.

#### 1. Staatliches Berufsschulzentrum „Ludwig Erhard“, bestehend aus

- Schulteil 1 Palmental 14
- Schulteil 2 Siebenbornstraße 175
- Schulteil 3 Nordplatz 2

Das Staatliche Berufsschulzentrum „Ludwig Erhard“ besteht aus drei Schulteilen mit jeweiligen Ausbildungsschwerpunkten.

An den Schulteilen 1 und 2 reicht das Spektrum von den Berufsfeldern Wirtschaft/Verwaltung, Elektrotechnik, Metalltechnik, Kraftfahrzeugtechnik, Holztechnik, Farbtechnik/Raumgestaltung, Ernährung/Hauswirtschaft bis zu den Einzelberufen (Mechatroniker, Verfahrensmechaniker für Beschichtung). Als Vollzeit Schulformen sind dort das berufliche Gymnasium (allgemeine Hochschulreife) sowie die Ausbildung im Rahmen des Berufsvorbereitungsjahres integriert.

Der Schwerpunkt im Schulteil 3 besteht auf der Ausrichtung für Gesundheit und Soziales. Dieser medizinisch geprägte Schulteil bietet ein breit gefächertes Ausbildungsspektrum im Bereich der medizinischen und Pflegeberufe sowie der sozialen Berufe in Teilzeit- oder Vollzeitschulform (Fach-, Berufsfach- und Höhere Berufsfachschule) an.

Als Vollzeit Schulformen integriert das Berufsschulzentrum Berufsfachschule (schulischer Berufsabschluss), Fachoberschule (Fachhochschulreife) und Berufliches Gymnasium (allgemeine Hochschulreife). Außerdem werden im Rahmen des Berufsvorbereitungsjahres oder bei den berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen der Arbeitsagentur Schüler auf die spätere Berufsausbildung vorbereitet.

Das Berufsschulzentrum ist darüber hinaus Ausbildungsschule und seit 2006 auch Seminarschule (Studienseminar für berufliche Schulen) und damit an der Ausbildung von Berufsschullehrern in Thüringen beteiligt.

### 2. Evangelische Fachschule für Diakonie und Sozialpädagogik "Johannes Falk"

Ernst-Thälmannstr.90

Die evangelische Fachschule für Diakonie und Sozialpädagogik "Johannes Falk" in Eisenach ist staatlich anerkannt. Damit erhalten alle erworbenen Abschlüsse eine bundes- und europaweite Anerkennung. Ausgebildet werden Sozialassistenten Erzieher, Heilpädagogen, Heilerziehungs- und Altenpfleger sowie die Zusatzqualifikation zum Diakon.

### 3. Krankenpflegeschule am St. Georg Klinikum Eisenach

Das St. Georg Klinikum bietet jungen Menschen die Möglichkeit, das tägliche Handeln in der Gesundheits- und Krankenpflege fachgerecht zu erlernen.

### **weitere Bildungseinrichtungen**

Berufsakademie Thüringen, Staatliche Studienakademie Eisenach

Am Wartenberg 2

Im Januar 1999 begann die Berufsakademie Thüringen als wissenschaftliche Einrichtung des Freistaates Thüringen mit Unterstützung der drei thüringischen Industrie- und Handelskammern an den Standorten Eisenach und Gera ihren Lehrbetrieb.

Ausbildung an Berufsakademien ist eine duale Ausbildung, Staat und Unternehmen übernehmen in gleicher Weise Verantwortung. Dieses Zusammenwirken bietet Gewähr für eine praxisnahe und zugleich den jeweils aktuellen Anforderungen entsprechende Ausbildung der Studenten. Als Studienrichtungen werden Informatik, Ingenieurwesen und Wirtschaft angeboten.

Die Berufsakademie ist eine Einrichtung des tertiären Bildungsbereiches außerhalb der Hochschulen. Die Staatlichen Abschlüsse sind fachlich einzustufen wie Fachhochschulabschlüsse.

Musikschule "Johann Sebastian Bach", Kurstraße 1

Ein wichtiger Bestandteil des Bildungsangebotes der Stadt Eisenach ist die Musikschule „Johann Sebastian Bach“. Sie hat die Aufgabe, ihre Schüler an die Musik heranzuführen, ihre Begabung frühzeitig zu erkennen, sie individuell zu fördern und bei entsprechender Begabung ihnen gegebenenfalls eine studienvorbereitende Ausbildung zu erteilen.

Am 1. Juli 1953 wurde die Volksmusikschule Eisenach gegründet. Heute besuchen knapp 900 Schülerinnen und Schüler die Schule.

Volkshochschule, Schmelzerstraße 19

Die Volkshochschule (VHS) ist ein kommunales Weiterbildungszentrum, das allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung steht.

Die VHS veranstaltet Kurse in vielen Bereichen. Neben typischen Ausbildungsangeboten (z. B. Schulabschlüsse, Sprachen, EDV) werden Seminare zu den Themen Politik und Gesellschaft, im kreativen und sportlichen Bereich und zu speziellen Einzelthemen initiiert.

Neben den aufgeführten Schulen gibt es in Eisenach noch verschiedene Bildungseinrichtungen privater Träger.

### 3.2.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

#### 3.2.3.1 Kindertagesstätten (KITA)

Die Stadt Eisenach als Träger der öffentlichen Jugendhilfe hat die Gesamtverantwortung einschließlich der Planungsverantwortung für die Kinderbetreuungseinrichtungen. Innerhalb der Jugendhilfeplanung wird dementsprechend jährlich die Teilplanung Kindertageseinrichtungen/Tagespflege erstellt. Die Aussagen in diesem Abschnitt beziehen sich im Wesentlichen auf diesen KITA-Bedarfsplan.

In Thüringen hat ein Kind vom vollendeten zweiten Lebensjahr bis zum Schuleintritt einen Anspruch auf den Besuch einer Tageseinrichtung. Für Kinder unter zwei Jahren und für Schulkinder ist ein bedarfsgerechtes Angebot vorzuhalten.

**Tabelle 20 Kindertagesstätten 2013**

	Anschrift	Rahmenkapazität	Platzangebot	behinderte Kinder	unter 2 Jahren	Hortbetreu.
<b>Städtische Einrichtungen</b>						
„Spatzennest“	Schlachthofstr. 2	120	120			
„Kindertraum“	Schützenstr. 29	56	56			
„Zwergenland“ Hötzelroda	Eisen. Str. 55	34	26			
<b>Einrichtungen freier Träger</b>						
„Kinder-Arche Barfuß“	Barfüßerstr. 4,	120	102			
„Kinder-Arche“ Süd	Philosophenw. 7	85	85			
„Kinder-Arche“ Nord	Mosewaldstr. 9	190	190	12	16	
„Spielkiste“	Stedtfelder Str.33	204	198		16	
„Münze“	An der Münze 4/5	70	64	16		
Kinderhaus „Hedwig von Eichel“	Altstadtstraße 83	130	125			30
Neuenhof	Auf dem Ufer 3	45	43		6	
„Haus Sonnenschein“	Am Amrichen Rasen	207	204		45	
„Regenbogenhaus“	Rot-Kreuz-Weg 2	201	201		48	
„Zwergenland“ Stockhausen	Zum Wehr 15	58	56			
„Villa Kunterbunt“	Schwalbenweg 6	60	57			
„Dreiklang“	Am Gebräun 27	80	80			
„Haus der kleinen Freunde“	R.-Breitscheid-Str. 7a	65	68	18		
„Pustebume“ Stregda	Kanalstr. 19-21	60	60		4	
„Wurzelkinder“	Eichrodter Weg 1	54	54			
„Kinder-Arche“ Mariental	Mariental 9	45	45		45	
„Nikolaikrippe“	Schillerstraße 6	45	45		45	
Summe 20 Einrichtungen		1.929	1.879	46	225	30
von zwei J. bis zum Schulantritt						

Quelle: Jugendhilfeplanung, Teilplanung Kindertageseinrichtungen/Tagespflege 2013/2014, Stadtverwaltung Eisenach, Abt. Kindertagesstätten des Jugendamtes

Die Gesamtkapazität beträgt 1.929 Plätze, davon werden für 225 Kinder unter zwei Jahren in Krippen bzw. altersgemischten Gruppen Plätze angeboten. Zusätzlich werden für Kinder unter 2 Jahren 11 Tagespflegeplätze vorgehalten. Damit kann der Rechtsanspruch wie gesetzlich vorgeschrieben erfüllt werden.

Bei den jährlichen Planungen kann diese Zahl abweichen, da die Kapazität in einzelne Altersgruppen aufgeteilt ist. Ändern sich bei der Belegung die Altersstrukturen, kann die hier angegebene Kapazität differieren. Für die Belange des Flächennutzungsplans ist dies nicht von Bedeutung.

In den Kindereinrichtungen werden 46 behinderte oder von Behinderung bedrohte Kinder betreut. Weitere Betreuungsmöglichkeiten für Kinder mit Förderbedarf bietet die schulvorbereitende Einrichtung im Förderzentrum in der Ziegeleistraße. Damit ist der Bedarf abgedeckt.

Zudem stehen 30 Plätze für Hortkinder zur Verfügung. Der übrige Bedarf an Hortbetreuung wird über die Schulen abgedeckt.

#### Planungsziele zu Kindertagesstätten

Bei Berücksichtigung der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, insbesondere dem Rückgang der „arbeitenden“ Bevölkerung (zusätzlichen Fachkräftebedarf) wird die Vereinbarkeit von Familie und Arbeitsleben perspektivisch nach wie vor eine große Rolle spielen und dies impliziert einen relativ hohen Bedarf an öffentlicher/ außerfamiliärer Kinderbetreuung.

Die 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung prognostiziert von 2010 bis 2030 einen Rückgang der bis Zweijährigen um 134 und der Zwei – Sechsjährigen um 210 Kinder. Die Rückgänge könnten über Kapazitätsverschiebungen innerhalb der 20 Kindertagesstätten in Eisenach kompensiert werden.

Sollten aber Umnutzungen der vorhandenen Einrichtungen notwendig sein, wären auch die Integration von Hortkindern oder Kindertreffs in Kindertagesstätten denkbar. Eine weitere Alternative wäre die Profilierung von Kindertagesstätten zu Familienzentren.

Solche Zentren sollen die Erziehungskompetenz der Eltern stärken sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessern. Als Zentrum eines Netzwerks verschiedener familien- und kinderunterstützender Angebote bieten Familienzentren den Eltern und ihren Kindern frühe Beratung, Information und Hilfe in allen Lebensphasen.

#### **3.2.3.2 Jugendeinrichtungen**

Die Stadt Eisenach als örtlicher öffentlicher Träger der Jugendhilfe hat die Gesamtverantwortung für die Kinder- und Jugendhilfe einschließlich der Planungsverpflichtung für die zukünftige Entwicklung.

Der Bedarf an Einrichtungen, Diensten und Veranstaltungen für den Bereich der Jugendarbeit wird in einem besonderen Jugendförderplan ausgewiesen. Dieser Plan wird jährlich neu erstellt bzw. ergänzt. Die Aussagen in diesem Abschnitt beziehen sich im Wesentlichen auf diesen Bedarfsplan.

Die Bevölkerungsstruktur der jungen Menschen in der Stadt Eisenach hat sich wie folgt entwickelt:

**Tabelle 21 Bevölkerungsstruktur Junger Menschen**

31.12.	2008	2009	2010	2011	2012
0- unter 2	696	688	717	670	665
2- unter 7	1.707	1.716	1.727	1.729	1.744
7- unter 11	1.222	1.290	1.311	1.300	1.321
11- unter 14	790	844	875	918	956
14- unter 18	1.067	1.012	1.009	1.088	1.127
18- unter 21	1.483	1.244	1.071	873	857
Summe	6.965	6.794	6.710	6.578	6.670
% Gesamt	16,4	16,1	15,9	15,7	15,9

Quelle: Bürgerbüro Stadt Eisenach, Amt 51

Der Altersbereich der 0 bis unter 21 Jährigen stellt erfahrungsgemäß die relevanteste Nutzergruppe von Angeboten der Kinder- und Jugendhilfe. Am 31.12.2012 betrug ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von Eisenach durchschnittlich 15,9 %. Gegenüber 2004 ist ein Rückgang um 1,7% zu verzeichnen. Dies entspricht dem grundsätzlichen Trend der Verschiebung der Alterszusammensetzung der Eisenacher Bevölkerung.

(vergleiche Aussagen unter 2.6).

Mit dem Stand vom 31.12.2013 gab es in der Stadt Eisenach insgesamt

- 9 offene, städtische Kinder- und Jugendeinrichtungen, davon 4 in städtischer und 4 in freier Trägerschaft
- 11 programmatisch ausgerichtete Projekte und Einrichtungen freier Träger, die Kinder- und Jugendarbeit anbieten
- 6 Schulen mit außerschulischen Angeboten der Jugendarbeit
- Schulbezogene Jugendsozialarbeit an einer Gemeinschaftsschule/ Grundschule, drei Regelschulen, 4 Grundschulen und dem staatlichen Förderzentrum; von den Projekten befinden sich drei in städtischer und 6 in freier Trägerschaft
- das Jugendamt der Stadtverwaltung und
- die Kinderbürgermeisterin als anwaltschaftliche Beteiligungsform,

die in einem elementaren Sinne und nicht nur ausnahmsweise der Kinder- und Jugendförderung zuzuordnen sind.

**Tabelle 22 Jugendeinrichtungen der Stadt Eisenach**

Einrichtung	Adresse	Träger
<b>Häuser der offenen Tür</b>		
Kinder- und Jugendzentrum „Alte Posthalterei“	Georgenstraße 52	Stadt Eisenach
Zentrum für Kinder- und Jugendarbeit „Nordlicht“	Stregdaer Allee 52	Diako Kinder- und Jugendhilfe gGmbH
Jugendhaus „Eastend“	Gothaer Straße 125	AWO Landesverband Thüringen e.V.
Kinder- und Jugendhaus des CVJM	Hinter der Mauer 03	CVJM Eisenach e.V.
<b>Offene Kinder- und Jugendtreffs/ Jugendzimmer</b>		
Jugendtreff „Westside“	Stedtfelder Straße 33	Stadt Eisenach
Jugendtreff Stedtfeld	Denkmalplatz 12	Stadt Eisenach
Jugendtreff Madelungen	Am Eichelberg 11	Diako Kinder- und Jugendhilfe gGmbH
Jugendtreff Stregda	Am Sportplatz	Diako Kinder- und Jugendhilfe gGmbH
Kindertreff Eisenach Nord	Am Gebräun 1 d	Stadt Eisenach
<b>Programmatisch bestimmte örtliche Einrichtungen und Projekte</b>		
Jugendraum Katholische Jugend St. Elisabeth	Sophienstraße 8	Katholische Pfarramt
Räume der Evangelischen Jugend	Pfarrberg 4/6 Paul-Gerhardt-Kirche Johanniskirche	Ev. – Luth. Kirchengemeinde
Kreissportjugend	Am Sportpark 1	Kreissportbund
NaturFreunde Deutschland Ortsgruppe Eisenach e. V.	Vereinshaus Karolinenstraße 77 b	NaturFreunde Deutsch- Land /Ortsgruppe EA
Stadtjugend Eisenach e. V.	Georgenstraße 52	Stadtjugend Eisenach e. V.
Treff 3 – Integrativer Treff	Schmelzerstraße 3	Diakonieverbund Eisenach GmbH
Verkehrswacht	Georgenstraße 52	Verkehrswacht
Wartburgensemble Eisenach e. V.	Tiefenbacher Allee 15	Wartburgensemble Eisenach e.V.
Tierheim Eisenach	Trenkelhof 2	Tierschutzverein Eisenach e.V.
Theaterpädagogisches Zentrum	Goldschmiedenstraße 12	Stadtjugendring Eisenach e.V.
AUDIMAX e.V.	Marienstraße 57	Audimax e.V.

Quelle Stadtverwaltung Eisenach, Jugendamt, 2014

Die unter „Häuser der offenen Tür“ aufgeführten Einrichtungen werden im FNP ausgewiesen. Die weiterhin genannten Einrichtungen erfüllen wesentliche soziale Funktionen- für die Darstellung im FNP haben diese Einrichtungen aber keine Bedeutung, da sie in der Regel in andere Nutzungen/Einrichtungen integriert sind und ständig den sozialen Anforderungen angepasst werden müssen.

Die Altersgruppen der 10- unter 16 Jährigen und der 16- unter 20 Jährigen bilden dabei, mit leichten Altersdifferenzierungen, die Hauptziel- und Nutzergruppen in den Bereichen der Kinder- und Jugendarbeit, der Jugendsozialarbeit und des Kinder- und Jugendschutzes.

Rein quantitativ kann Eisenach auf eine relativ hohe Bedarfsdeckung im Bereich der Einrichtungen und Maßnahmen der Kinder- und Jugendhilfe zurückgreifen. Das heißt aber nicht, dass die Qualität der angebotenen Einrichtungen und Maßnahmen in jedem Falle ausreichend und statisch ist.

### Planung zu Jugendeinrichtungen

Die in der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik prognostizierten Daten ermöglichen, den allgemeinen Trend der demografischen Entwicklung darzustellen.

**Tabelle 23 Bevölkerungsvorausberechnung**

	2010*	%	2020	%	2030	%
<b>0- unter 6</b>	2.090	4,9	1.947	4,7	1.758	4,3
<b>6- unter 16</b>	2.998	7,0	3.618	8,7	3.390	8,3
<b>16- unter 20</b>	1.043	2,4	1.350	3,3	1.481	3,6
<b>gesamt unter 20</b>	6.131		6.915		6.629	
<b>Gesamteinwohner</b>	42.750	14,3	41.526	16,7	40.655	16,2

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, 12. Bevölkerungsvorausberechnung, 2009 und 2010\*  
amtliche Bevölkerungsstatistik

Nach dieser Prognose erhöht sich die Gesamtzahl der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahren bis 2020 und fällt dann bis 2030 wieder leicht ab.

Die Arbeitsfelder der Kinder- und Jugendhilfe müssen diese Entwicklungen berücksichtigen. Im Bereich der Kindertageseinrichtungen (unter 6 Jährige) gibt es einen gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz, so dass sich demografische Entwicklungen unmittelbar auf die zur Verfügung zu stellenden Plätze auswirken. Die Leistungsbereiche der Hilfen zur Erziehung, der Förderung der Erziehung in Familien und der Jugendförderung werden allerdings nicht nur von demografischen, sondern von weiteren bedarfsbestimmenden Faktoren beeinflusst. Neben allgemeinen Bedingungsfaktoren sind im Bereich der Jugendförderung zusätzlich vor allem Entwicklungen bei Gefährdungsfaktoren, Entwicklungen bei den Nutzergruppen von Einrichtungen und Projekten (Veränderungen in der Sozialstruktur und ein damit verbundener hoher Bedarf an öffentlich organisierten Freizeitangeboten), die Spezifik der selektiven Inanspruchnahme (nicht alle Kinder und Jugendlichen nutzen alle Angebote) und/ oder die gute Erreichbarkeit von Angeboten bedarfsbestimmend.

Strategisch muss deshalb die Gewährleistung der bisher aufgebauten Infrastruktur als Grundversorgungsstandard und inhaltlich eine Qualitätssicherung der vorhandenen Angebote angestrebt werden.

#### **3.2.3.3 Einrichtungen für Senioren und behinderte Menschen**

Der steigende Anteil älterer und pflegebedürftiger Menschen wird einen Ausbau der soziokulturellen Einrichtungen nach den speziellen Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe notwendig machen. Die Planungen und Projekte für diese Einrichtungen werden nach der jeweiligen Bedarfs- und Fördersituation meist von privaten und halböffentlichen Trägern umgesetzt.

Zu den Gemeinbedarfseinrichtungen, die für Senioren und behinderte Menschen angeboten werden, gehören u. a.:

- geschütztes Wohnen in Heimen
- betreutes Wohnen in Wohngemeinschaften
- Arbeit in einer Werkstatt für Behinderte
- integrative Einrichtungen zur Frühförderung und ambulanten Frühförderung
- Nachbarschaftszentren für die Hilfe zur Selbsthilfe

Die bedeutenden Standorte von Alten- und Pflegeheimen werden im FNP als Gemeinbedarfsfläche oder –symbol "Soziale Einrichtung" dargestellt:

- DRK Seniorenheim „Justusstift“, Rot-Kreuz-Weg 1
- DRK Pflegeheim „Haus Fischerstadt“, Karl-Marx-Straße 2
- Caritas-Altenpflegeheim „Elisabethenruhe“, Mariental 21/23
- Alten- und Pflegeheim „St. Annen“, Georgenstraße 64
- ASB „Haus am Alten See“, Stregda Kanalstraße 19
- Seniorenzentrum „Georgenhof“ GmbH, Am Schleierborn 9
- „Haus Felseneck“, Fritz-Koch-Straße 11
- Diakonissenhaus-Stiftung „Haus Wartburgblick“, Am Michelsbach 12
- Altenpflegeheim „Haus Clemens“, Clemensstraße 27
- AZURIT Seniorenzentrum Eisenach, Clemensstraße 31 - 33

Weitere Einrichtungen anderer Träger befinden sich im Stadtgebiet innerhalb der Wohnstrukturen. Für die Darstellung im FNP haben diese Einrichtungen aber keine Bedeutung.

#### Planung zu den Einrichtungen

Die aktuelle und prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zeigt (Verg. Tabelle 5), dass die Zahl der über 65jährigen und die der Hochbetagte weiter zunehmen wird. Der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung wird 2030 bei 31% liegen. Auch wenn viele der Senioren sich bis ins hohe Alter selbst versorgen können, wird mit der älter werdenden Gesellschaft die Zahl der pflegebedürftigen Menschen steigen.

Es ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren durch verschiedene Träger - freie oder private - weitere Altenpflegeheime gebaut werden. Heime sollten in das Stadtgefüge integriert werden, sie sind innerhalb von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen allgemein zulässig. Es ist somit nicht notwendig, dafür entsprechende Entwicklungsflächen im FNP auszuweisen.

#### **3.2.4 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Als Fläche für den Gemeinbedarf – „Gesundheitliche Einrichtung“ - und durch das entsprechende Symbol wird im FNP folgende Einrichtung dargestellt:

- Krankenhaus St. Georg Klinikum Eisenach, Mühlhäuser Straße 94-95

Mit dem Krankenhausneubau des St.Georg-Klinikum-Eisenach im Norden der Kernstadt ist die Bevölkerung der Stadt und des Umlandes sehr gut versorgt.

Darüber hinaus sind im Stadtgebiet Arztpraxen fast aller Fachrichtungen niedergelassen. Im FNP werden diese Einrichtungen nicht dargestellt.

### 3.2.5 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan werden mit dem Planzeichensymbol „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ folgende Objekte dargestellt:

- Wartburg
- Bachhaus Eisenach, Frauenplan 21 - 23
- Lutherhaus, Lutherplatz 8
- Stadtschloss, Markt 24, Thüringer Museum Eisenach und Stadtarchiv
- Predigerkirche, Predigerplatz 4
- Reutervilla, Reuterweg 2
- Landestheater Eisenach, Theaterplatz 4 - 7
- Museum „automobile welt eisenach“, Friedrich-Naumann-Straße 10
- Industriedenkmal „Alte Mälzerei“, Palmental 1
- Stadtbibliothek Hellgrevenhof, Georgenstraße 43 - 47
- Gedenkstätte Goldener Löwe, Marienstraße 57
- Wandelhalle-Karthausgarten-Teezimmer im Gärtnerhaus, Waisenstraße 2

#### Bestandssituation

Die Stadt am Fuße der Wartburg und der Wirkungsstätte Martin Luthers ist ein international bekanntes Ziel des Städtetourismus. Die touristischen Anziehungspunkte der Stadt stellen ein unverwechselbares Stück deutscher Kultur und Geschichte dar.

Die Vielzahl der vorhandenen Sehenswürdigkeiten bilden u. a. das kulturelle und touristische Rückgrat Eisenachs und zeigen die vielfältigen kulturellen Möglichkeiten innerhalb der Stadt auf:

#### Wartburg

Die im Jahre 1067 erbaute Burg ist heute Bestandteil der Unesco-Weltkulturerbeliste und ein hochkarätiger Anziehungspunkt für Touristen und Kulturreisende aus der ganzen Welt, deren Zahl geht in die Hunderttausende. Bis 2021 dominieren die Themen „500 Jahre Reformation“ (2017) und „500 Jahre Bibelübersetzung“ (2021) die Ausstellungs- und Veranstaltungsvorhaben der Wartburg.

#### Bachhaus

Das Bachhaus stellt nach seiner modernen architektonischen Erweiterung ein einzigartiges Zeugnis des Wirkens der Musikerfamilie Bach dar und ist im Besonderen eine Begegnungsstätte mit dem Lebenswerk des weltbekannten Komponisten Johann Sebastian Bach, welcher 1685 in Eisenach geboren wurde.

#### Lutherhaus

Das Lutherhaus ist eines der ältesten erhaltenen Fachwerkhäuser Eisenachs. Nach einer alten Überlieferung soll Martin Luther während seiner Eisenacher Schulzeit (1498 bis 1501) in diesem Haus gewohnt haben. Seit 1956 ist dieses Haus Luthergedenkstätte., Gegenwärtig wird der Gebäude saniert und baulich erweitert. Eine neue Exposition, die in starkem Maß der historischen Bedeutung der Bibelübersetzung gewidmet sein wird, soll im Sommer 2015 eröffnet werden.

### Thüringer Museum

Das Stadtschloss wurde in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhundert erbaut und bildet derzeit – nach der teilweise fertiggestellten aufwendigen Sanierung in den zurückliegenden Jahren – das Hauptgebäude des Thüringer Museums. Dort sind die Sammlungsschwerpunkte Porzellan, Kunsthandwerk, Volkskunde sowie Malerei und Grafik beheimatet.

### Denkmalensemble Predigerkirche / Luther-Gymnasium / Alter Friedhof

Bereits seit 1899 wird die Kirche als Ausstellungsraum genutzt. Nach erfolgter Teilsanierung dient die Predigerkirche seit 1994 wieder als Ausstellungsort für die „Mittelalterliche Kunst in Thüringen“ und wechselnden Sonderausstellungen. Die erhaltenen Klostergebäude, in denen sich ab 1544 die Lateinschule befand, werden heute durch das Luther-Gymnasium genutzt.

### Reutervilla

Die Reutervilla bezeichnet das nach klassizistischem Vorbild erbaute Wohnhaus Fritz Reuters. Durch den Ankauf einer von Nikolaus Oesterlein geschaffenen Sammlung zum Komponisten Richard Wagner am Ende des 19. Jahrhunderts avancierte das Gebäude zum ältesten städtischen Museumssegment, das Leben und Werk von Fritz Reuter einerseits und Richard Wagner andererseits gewidmet ist

### Landestheater

Das stilvolle Gebäude, nach Entwürfen des Leipziger Architekten Karl Weichardt im Auftrag des Eisenacher Mäzens Baron von Eichel-Streiber erbaut, wurde 1879 eröffnet und den Bürgern der Stadt als „Hort der Darstellenden Künste“ übergeben. Mit seinen ca. 550 Plätzen im Parkett und den beiden Rängen bietet es alle Möglichkeiten für qualitätsvolle Konzert- und Theatererlebnisse. Seit 2007 ist das Eisenacher Theater Kooperationspartner des Meininger Theaters.

Laut Regionalplan Südwestthüringen soll die Funktion des Theaters als überregionalem bedeutsame Kultureinrichtung gesichert werden.<sup>34</sup>

### Museum „automobile welt eisenach“

Die Stadt Eisenach kann auf eine mehr als 100-jährige Automobilbaugeschichte, in dieser Konstellation einzigartig, zurückblicken. An authentischem Ort vereint das Museum Technik- und Kulturgeschichte, Tradition und Moderne. Die Betreuung dieses Museums erfolgt durch die „Stiftung automobile welt eisenach“.

### Industriedenkmal „Alte Mälzerei“

Das Gebäudeensemble an der östlichen Tangente der Stadt ist aus denkmalpflegerischem Blickwinkel die einzig komplett erhalten gebliebene Mälzereianlage im mitteleuropäischen Raum. Die Anlage ist seit Jahresbeginn 2009 durch Zustiftung seitens der Stadt Eisenach im Eigentum der Lippmann + Rau – Stiftung für Musikforschung und Kunst. Letztere hat dort in Kooperation mit der Musikhochschule Weimar ein inzwischen international beachtetes Archiv für Jazz und populäre Musik etabliert. Die Stiftung plant gegenwärtig die Sanierung bzw. den Ausbau dieses Industriedenkmals.

---

<sup>34</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G 3-41

### Hellgrevenhof

Im Hellgrevenhof befindet sich ein bedeutender profaner Steinbau (Kemenate) aus dem 15./16. Jahrhundert. Heute belebt der Hellgrevenhof die alte Tradition der Kultur und Gastfreundschaft mit der Bibliothek, einem Begegnungszentrum sowie gastronomischer, gewerblicher, kultureller und Wohnnutzung wieder.

### Gedenkstätte „Goldener Löwe“

In dem Gebäude fand der Gründungskongress der SDAP statt. Heute befinden sich hier die ständigen Ausstellungen über August Bebel sowie über Eisenach zur Zeit des Kongresses von 1869.

### Wandelhalle

Eine Bürgerstiftung bemüht sich seit einigen Jahren um Sanierung und Nutzung dieses stadtrelevanten und im unmittelbaren Kontext zum Karthausgarten zu betrachtenden Denkmalensembles. Teilschritte konnten bereits abgeschlossen werden.

### Burschenschaftsdenkmal

Neben der Wartburg ragt im Süden Eisenachs ein weiteres Wahrzeichen empor – das Burschenschaftsdenkmal auf der Göpelskuppe. Im Sommer 1900 begann man mit der baulichen Umsetzung des Entwurfs des Dresdener Architekten Wilhelm Kreis. Das „Kaiser-Wilhelm-Denkmal der deutschen Burschenschaften“ konnte am 22. Mai 1902 eingeweiht werden. Seit einigen Jahren wird das Burschenschaftsdenkmal vom speziell gegründeten Denkmalerhaltungsverein saniert und museal zugänglich gestaltet.

Die Sicherung und Erweiterung der gewachsenen kulturellen Infrastruktur der Stadt Eisenach bildet einen wichtigen Schwerpunkt in der Stadtentwicklung. Hierbei gilt es nicht nur das kulturelle Erbe zu erhalten, sondern Bestehendes zu stärken und neue Bereiche zu erschließen.

Eisenach hat sich neben dem Bekanntheitsgrad durch die Wartburg weiter als Musikstadt etabliert. Mit der Eröffnung des Bachhauses wurde ein wichtiges Vorhaben mit internationaler Bedeutung umgesetzt. Das Kulturangebot insgesamt ist vielfältig, die Resonanz geht über den unmittelbaren Einzugsbereich der Stadt hinaus. Durch die Sanierung von Schloss, Wandelhalle und Predigerkirche und somit die ermöglichte Nutzung dieser bauhistorisch bedeutenden Gebäude wird das Kultur- und Touristikangebot erweitert und die Innenstadt in ihrer Bedeutung gestärkt. Theater, Kulturfabrik „Alte Mälzerei“, Ausstellung „Automobile Welt“ sowie das umfangreiche Museums- und Kulturangebot müssen bewahrt und effektiv vermarktet werden.

Die überörtlichen Ausstrahlungseffekte der kulturhistorisch wertvollen Stätten und die damit verbundenen Veranstaltungen prägen das Image Eisenachs und stellen einen besonderen kulturellen Gunstfaktor dar. Das umfassende Kulturangebot ist eine wichtige oberzentrale Teilfunktion Eisenachs.

Mit der Weiterentwicklung des kulturellen und touristischen Standortes Eisenach können Arbeitsplätze gesichert werden und Zuzugsentscheidungen von qualifizierten jungen Arbeitskräften mit einem hohen Bildungsniveau sowie einem hohen Anspruch an Freizeitgestaltung positiv beeinflusst werden.

### 3.2.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Bereich der Katzenaue befinden sich vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen der Stadt Eisenach. Da es sich hierbei um eine Konzentration verschiedener baulicher Anlagen sowie Freiflächennutzungen mit hoher Nutzerfrequenz handelt, wird das Gebiet in FNP als Sondergebiet (SO) für Sport und Freizeit ausgewiesen.

Unter dem Abschnitt „Flächen für den Gemeinbedarf“ werden hier die einzelnen Einrichtungen aufgeführt und beschrieben. Die Größenangaben beruhen zum großen Teil aus der Spiel- und Sportstättenleitplanung 2014, Stand 21.07.2014.<sup>35</sup>

#### Freizeit- und Sportbad „aquaplex“, Sportpark 4

Nach erfolgreicher Modernisierung und baulicher Erweiterung bietet das aquaplex Freizeit- und Sportbad Eisenach ein sportlich orientiertes Angebot für alle Wasserfreunde.

Das Freibad hat insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Diese sind aufgeteilt in ein 50 m Sportbecken mit 6 Wettkampfbahnen, ein Kinderplanschbecken und ein Nichtschwimmerbecken. Außerdem gibt es eine 30 m Wasserrutsche und ein Sprungbereich mit 1 m und 3 m Sprungbrett / Plattform. Der Freizeitbereich wird ergänzt durch eine großzügige Liegewiese (12.700 m<sup>2</sup>) mit altem Baumbestand, Spielflächen und Gastronomieeinrichtungen.

Im Hallenbad befindet sich ein 25 m Sportbecken mit 5 Bahnen sowie ein Nichtschwimmerbecken und ein Kleinkinderbecken mit insgesamt 480 m<sup>2</sup> Wasserfläche. Eine großzügige Saunalandschaft mit Innen- und Außenbereich ergänzen das Angebot.

#### Wartburgstadion, Sportpark 3

mit einer sportlichen Nutzfläche von 12.517 m<sup>2</sup>, bestehend aus

- Großfeld für Fußball (Rasen)
- Leichtathletikanlage mit sechs Bahnen (100 m und 400 m), zwei Weitsprung-, zwei Hochsprung-, zwei Kugelstoß- und zwei Wurfanlagen
- 20.000 Zuschauerplätze, davon 19.700 Stehplätze und 300 Sitzplätze

#### Sportpark 5

Spiel- und Übungsplatz mit 5.760 sportliche Nutzfläche, bestehend aus:

- Großfeld für Fußball (Hartplatz)
- einer Kugelstoß- und einer Wurfanlage
- Rundlauf und 100 m Bahn

Sportplatz „Freundschaft“, Großfeld für Fußball (Rasen) mit 6.120 m<sup>2</sup> sportlichen Nutzfläche

---

<sup>35</sup> Spiel- und Sportstättenleitplanung 2014

### "Werner-Aßmann-Halle", Sportpark 1

Die Sporthalle wurde für eine Mehrfachnutzung gebaut. In dieser Sporthalle befinden sich:

- Sporthalle mit einer sportlichen Nutzfläche (NF) 1.541 m<sup>2</sup>
- Gymnastikhalle NF 240 m<sup>2</sup>
- Krafttrainingsraum
- verschiedene Ergänzungsräume
- Zuschauerplätze
- bei sportlichen Veranstaltungen 3.120 Plätze
- bei Mehrfachnutzung (Bestuhlung auf dem Parkett) 3.400 Plätze

### weitere Einrichtungen im Sportpark

- Kegelsportanlage, Sportpark 3, mit vier Bahnen
- Schießsportanlage mit einer sportlichen Nutzfläche (NF) von 1.300 m<sup>2</sup>
- Rolllaufbahn, NF 1.000 m<sup>2</sup>
- Skaterpark, NF 397 m<sup>2</sup>
- Modell-Racingbahn, NF 455 m<sup>2</sup>

### **Sporthallen**

Neben der Werner-Aßmann-Halle verfügt die Stadt Eisenach über drei weitere städtische Sporthallen und 13 Schulsportstätten. Alle Hallen stehen dem Schulsport sowie dem organisierten Sport zur Verfügung.

Hinweis: Laut DIN 18032-1 hat eine Sporthalle eine Mindestgröße von 27 m x 15 m (405 m<sup>2</sup>). Kleinere Sportstätten gelten als Sportraum.<sup>36</sup> Im Flächennutzungsplan wird diese Unterteilung nicht vorgenommen.

---

<sup>36</sup> Spiel- und Sportstättenleitplan 2014, 4.3.1

Tabelle 24 Sporthallen

		Standort	Größe
	Schulsporthallen		
	an Grundschulen		
1	Am Petersberg	Langensalzaer Str. 44	405 m <sup>2</sup>
2	Hörselschule	Stedtfelder Str. 81a	648 m <sup>2</sup>
3	Mosewaldschule	Nordplatz 3	648 m <sup>2</sup>
4	Grundschule Neuenhof (Sportraum)	An der Schule 17	108 m <sup>2</sup>
	Regelschulen		
5	Oststadtschule	Altstadtstr. 30	444 m <sup>2</sup>
6	Geschwister Scholl	Katharinenstr. 150	169 m <sup>2</sup>
7	Wartburg-Schule	Wilhelm-Pieck-Str. 1	306 m <sup>2</sup>
	Gymnasien		
8	Ernst-Abbe-Gymnasium (Sportraum) Haus 1	Wartburgallee 60	288 m <sup>2</sup>
9	Ernst-Abbe-Gymnasium (Sportraum) Haus 2	Theaterplatz 6	198 m <sup>2</sup>
10	Elisabeth-Gymnasium (Sportraum)	Nebestraße 24	215 m <sup>2</sup>
	Förderschulen		
11	Pestalozzischule	Ziegeleistraße 53	648 m <sup>2</sup>
	SBSZ „Ludwig Erhard“		
12	Schulteil 1	Palmental 14	648 m <sup>2</sup>
13	Schulteil 2	Siebenbornstraße 175	432 m <sup>2</sup>
	BA	Wartenberg 2	
	sonstige Sporthallen		
1	Friedrich-Ludwig-Jahn-Sporthalle	August-Bebel-Str.	820 m <sup>2</sup>
2	Goethe-Sporthalle	Goethestraße	405 m <sup>2</sup>
3	Werner-Seelenbinder-Sporthalle	Roeseplatz	336 m <sup>2</sup>
4	Aßmannhalle (Handballhalle + Gymnastikhalle)	Sportpark 1	1.780 m <sup>2</sup>

Eine weitere Turnhalle befindet sich auf dem Areal der Evangelischen Fachschule für Diakonie und Sozialpädagogik "Johannes Falk", Ernst-Thälmann-Straße 90. Neben der Nutzung durch die Fachschule selbst wird die Halle auch Vereinen bzw. privaten Nutzern angeboten.

Sporthallen, welche sich auf dem Gelände von Schulen befinden, werden nicht durch ein eigenes Symbol im FNP dargestellt. Die sonstigen Sporthallen werden durch Plansymbol im FNP dargestellt.

Weitere, teilweise kommerzielle Sporteinrichtungen sind:

- Bowlingzentrum und Halle mit Badminton- und Squashspielfeldern,
- mehrere Fitness-Studios.

### **Planung Sporthallen**

Die Bilanzierung im Spiel- und Sportstättenleitplan ergibt bis 2030 einen Fehlbedarf von 1.235 m<sup>2</sup>.<sup>37</sup> Zur Abdeckung des Bedarfs ist der Neubau einer 3-Felder-Sporthalle notwendig. Da eine Sporthalle planungsrechtlich in fast allen Baugebieten zulässig ist, wird keine Entwicklungsfläche dafür ausgewiesen. Der aufgegebenen Schulstandort in der Langensalzaer Straße ist von der Lage und der Verfügbarkeit des Grundstückes der günstigste Standort für eine große Sporthalle.

Weiterer Bedarf besteht an einer Tennishalle. Da die bestehende Tennisanlage im Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet liegt, kann dort keine Halle gebaut werden. Denkbar ist eine Tennishalle im Zusammenhang mit einem ergänzenden kommerziellen Sport- und Freizeitangebot in dem im FNP ausgewiesenen Sondergebiet „Sport“ in der Kasseler Straße.

#### **3.2.7 Sport- und Spielanlagen**

Sportplätze, die hauptsächlich als funktionaler und gestalterischer Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche hergestellt und genutzt werden oder die nur aus einem einzelnen Spielfeld bestehen, sind im FNP als Grünfläche "Sport" dargestellt. Auch ein großer Teil der Sportplätze ist als Bestandteil von Grünflächen dargestellt.

(siehe unter 3.5 Grünflächen)

#### **3.2.8 Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die städtebaulich bedeutendsten Standorte "Kirchlicher Einrichtungen" werden im FNP durch entsprechende Symbole dargestellt.

Dazu zählen im Stadtgebiet Eisenach: die Georgenkirche, die Nikolaikirche, die Kreuzkirche, die Elisabethkirche, die Annenkirche, die Clemenskapelle, die Paul-Gerhardt-Kirche, die Johanniskirche sowie in allen Ortsteilen die Dorfkirchen.

Es bestehen weitere Kircheneinrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Gemeindehäuser im Stadtgebiet, welche aber aufgrund der Darstellungstiefe und der Relevanz nicht in den FNP eingetragen werden.

#### **3.2.9 Einrichtungen der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Katastrophenschutzes**

Als Gemeinbedarfssymbol - Feuerwehr – ist die Feuerwache im FNP dargestellt: Das Amt für Brand- und Katastrophenschutz An der Feuerwache 6 ist für die Versorgung zuständig. Zur Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Hilfeleistungsfristen sind Einrichtungen der Feuerwache der Berufsfeuerwehr und die Feuerwehrhäuser der Freiwilligen Feuerwehr im Stadtgebiet verteilt. Die Hauptkräfte der Berufsfeuerwehr sind mit 30 Einsatzkräften am Standort An der Feuerwache 6 stationiert.

---

<sup>37</sup> Spiel- und Sportstättenleitplan 2014, 4.4.1

Für die personelle und technische Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr befinden sich 8 Gebäude in den Ortsteilen:

- Stregda,
- Stedtfeld,
- Stockhausen,
- Neukirchen,
- Neuenhof,
- Göringen,
- Hörschel,
- Madelungen.

Die Freiwilligen Feuerwehr Eisenach-Mitte ist mit am Standort An der Feuerwache 6 untergebracht.

### 3.3 Verkehr

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch können im Flächennutzungsplan insbesondere die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt werden.

Die Landesplanung, gemäß Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Südwestthüringen, gliedert die Verkehrsinfrastruktur in ein hierarchisch gestuftes Netz für Straße, Schiene und Luftverkehr in die Nutzungsebenen europäisch, großräumig, überregional und regional.

#### 3.3.1 Straßenverkehr

Die Autobahnen BAB 4 (Dresden-Kirchheim) ist als europäisch bedeutsame Straßenverbindung eingestuft. Mit dem Ausbau der neuen Trasse (Nordumfahrung Eisenach) wurde die Engstelle an den Hörselbergen beseitigt und die Leistungsfähigkeit der Trasse erhöht.

Zum großräumig bedeutsamen Straßennetz gehören die von Meiningen kommende B 19 und die nach Bad Langensalza führende B 84. Laut Regionalplan Südwestthüringen sollen folgende Vorhaben umgesetzt werden:

- Verlegung eines Teiles der Ortsdurchfahrt Eisenach im Zuge der B19 (soll bevorzugt umgesetzt werden)
- Verlegung der B 19 als Neubau zwischen Etterwinden und der künftigen B 7 (jetzige A4) bei Wutha/Farnroda einschließlich einer bedarfsgerechten Verknüpfung mit der BAB 4 neu; (B 19 Wilhelmsthal - OU Wutha-Farnroda; B 19 bzw. B 88 OU Wutha-Farnroda; B 19 OU Stockhausen)
- Verlegung der B 84 aus der Ortslage Stockhausen

Zum überregional bedeutsamen Straßennetz gehört laut Landesentwicklungsplan die diagonale Verbindung der B 7 Richtung Eschwege und der B7/B88 Richtung Ilmenau zur A 71. Der Durchgangsverkehr wird dabei im Stadtgebiet über die alte Trasse der A 4 geführt bzw. direkt auf die A 4 gelenkt.

Zum regional bedeutsamen Straßennetz gehören laut Regionalplan Südwestthüringen die B 84 Richtung Dorndorf zur B 62 und die L 1016 Richtung Mühlhausen.

Die Defizite der Anbindung des Verkehrs der B19 an das Autobahnnetz (erhebliche Verkehrsbelastungen und -behinderungen im Bereich der Südstadt und des süd-östlichen Stadtzentrums) sowie die Verkehrsberuhigung der Innenstadt sollen laut Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt nach einem mehrstufigen Konzept langfristig umgesetzt werden.

Neben den vorgenannten Straßen sind die Haupteerschließungsstraßen und wichtige Verbindungsstraßen als Straßenverkehrsflächen im FNP dargestellt.

Trassenfreihaltungen im Straßennetz von Eisenach werden laut Regionalplan Südwestthüringen in folgenden Bereichen festgelegt<sup>38</sup>:

- **(TF-1)** Verlegung der B19 als Neubau zwischen Etterwinden und der B7 (alt A4) bei Wutha/Farnroda einschließlich einer bedarfsgerechten Verknüpfung mit der A4-neu.  
Die Planung berührt die Gemarkung Eisenach im südwestlichen Bereich und wird als Trassenkorridor in den FNP eingetragen.

Ortsumgehung Stockhausen in zwei Varianten

- **(TF-2)** Dieser Trassenkorridor liegt am westlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes B 1 SH.
- **(TF-3)** endgültiger Ausbau der Dürrenhofer Allee, teilweise auf neuer Trasse

Es werden beide Trassenkorridore in den FNP eingetragen. Von Seiten der Stadt Eisenach wird die Variante TF-3 als Ortsumgehung favorisiert. Die Variante TF-2 geht zu nah an der Ortslage entlang und durchschneidet zudem das Biotop entlang des Holzbaches.

Von Seiten der Stadt Eisenach selbst werden weitere Trassenfreihaltungen innerhalb von Siedlungsflächen festgelegt, die bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden müssen:

- **(tf-4)** Eine südwestliche Ortsumfahrung Stregda ist im Zuge der Neuordnung und der gewerblichen Flächenentwicklung (F12) zu berücksichtigen. Ob eine Anbindung von Stregda/Madelungen an die Altrasse der A4 erforderlich ist, soll in diesem Zusammenhang verkehrstechnisch untersucht werden.  
Hier wird ein Trassenkorridor in den FNP eingetragen.

---

<sup>38</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012; G3-8

- **(tf-5)** Eine weitere Anbindung des Wohngebietes Eisenach-Nord wird angestrebt. Dazu wurde im Zuge der Neuordnung und der Flächenentwicklung im Bereich der ehemaligen Kaserne (B5) eine Anbindung an der Thälmannstraße eingeplant. Der laut Bebauungsplan vorgesehene Trassenkorridor wird in den FNP eingetragen.
- **(tf-6)** Verbindung Eichrodter Weg – Rothenhofer Weg  
Es ist vorgesehen, das Gewerbeband südlich der Hörsel (B41 Güterbahnhof, B17 Eichrodter Weg, B1 Güldene Aue) in Richtung Osten verkehrlich anzubinden. Bestandteil ist eine neue Brücke über die Hörsel. Die detaillierten Verkehrsuntersuchungen sind im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans B37 Bleiweißmühle durchzuführen. Im FNP wird die vorgesehene Straßenfläche als Trassenkorridor eingetragen.

Eine alternative Trassenführung der Ortsdurchfahrt der jetzigen B 19 im Bereich „Tor zur Stadt“ ist im Bebauungsplanverfahren zu untersuchen. Im FNP wird hier auf die Auswirkungen im Zusammenhang mit der zu erwartenden Verkehrsentlastung und den Entwicklungsabsichten des Vorhabens „Tor zur Stadt“ verwiesen. Eine Vorgabe für einen Trassenkorridor wird daher nicht eingetragen.

Als Schutzkorridor entlang der Bundesautobahn ist eine Bauverbotszone von 40 m für Hochbauten einzuhalten.

### 3.3.2 Schienenverkehr

Die Bahnstrecke Frankfurt am Main - Erfurt - Dresden ist laut Landesplanung als **europäisch** bedeutsame Schienenverbindung eingestuft. Die Verbindung zwischen Metropol- und Agglomerationsräumen durchzieht sie die Stadt in Ost-West-Richtung.

Als **überregional** bedeutsame Schienenverbindung sichert die Bahnstrecke Eisenach-Meiningen-Sonneberg die Erreichbarkeit zwischen Mittelzentren mit starkem Verflechtungsbedarf und die Anbindung an die Oberzentren. Gleichzeitig dienen sie der Erreichbarkeit von Räumen mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Die Verbindungsqualität der Strecke Eisenach - Meiningen - Sonneberg soll durch einen nachhaltigen Ausbau des Angebotes und Reisezeitverkürzungen zur Verbesserung des Leistungsaustausches, insbesondere im Abschnitt zwischen Eisenach und Eisfeld, erhöht werden, da sie derzeit die ihr zugeordnete Funktion nicht ausreichend erfüllen kann. Neben dem Streckenausbau sind hier Verbesserungen der Steuerungs- und Sicherungstechnik erforderlich.

Neben den vorgenannten Schienenwegen sind der Hauptbahnhof, der Güterbahnhof Ost und die Flächen der Güterbahnen am Opelwerk als Bahnanlagen im FNP dargestellt. Änderungen zum Bestand sind nicht vorgesehen.

### 3.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der ÖPNV ist zu stärken, um einer Ausweitung des motorisierten Individualverkehrs entgegen zu wirken. Besondere Bedeutung kommt dabei den Orten mit zentralen Funktionen wie der Stadt Eisenach zu.

Zur Sicherung günstiger Erreichbarkeits-Verhältnisse sollen die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen die Angebotsformen des Öffentlichen Personennahverkehrs an möglichst zentral gelegenen Umsteigepunkten miteinander verknüpft sowie die Zugangsstellen zum ÖPNV erhalten bzw. ausgebaut werden.

Insbesondere mit der Einrichtung zentraler Umsteigemöglichkeiten und der Bereitstellung von Abstellmöglichkeiten für Individualverkehrsmittel an den Zugangsstellen zum ÖPNV können weitere Fahrgastpotenziale erschlossen werden. Es ist sinnvoll, die Verknüpfungspunkte möglichst nah an den Bahnhöfen bzw. Haltepunkten einzurichten, um die Attraktivität der Bahn zu verbessern. Damit verringern sich auch die Notwendigkeit und der Anreiz, individuelle motorisierte Verkehrsmittel zu benutzen.<sup>39</sup>

Die angestrebte naturnahe Tourismusentwicklung erfordert eine Priorisierung von öffentlichen und umweltverträglichen Verkehrssystemen bzw. den verstärkten Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel. Derzeit nutzen Gäste und Besucher fast ausnahmslos private Kfz für die Erreichung ihrer touristischen Ziele. Durch eine Attraktivitätssteigerung der vorhandenen Angebote des öffentlichen Nahverkehrs in Verbindung mit deren zeitlicher und räumlicher Flexibilisierung sowie durch eine bessere Verknüpfung von Bahn- und Buslinien kann auf eine Reduzierung des Individualverkehrs hingewirkt und die touristischen Funktionen nachhaltig gestärkt werden. So leisten beispielsweise „Wanderbusse“ einen Beitrag dazu, dass der Schutz von Natur und Umwelt mit der weiteren Entwicklung des Tourismus in Einklang gebracht wird.

Insbesondere beim Ausbau der Tourismus- und Erholungsfunktion des Thüringer Waldes spielt die lokale, regionale und überregionale Verkehrsgunst eine nicht zu unterschätzende Rolle. Eine Verbesserung der großräumigen Erreichbarkeit und der inneren Erschließung durch Attraktivitätssteigerung des ÖPNV-Angebotes ist geeignet, die Zahl der Gäste zu sichern und weiter zu erhöhen.<sup>40</sup>

Einem attraktiven Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) kommt bei der Beplanung des Gebietes „Tor zur Stadt“ eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bedürfnisse der Reisenden mit der Bahn, den Überlandverbindungen und dem Stadtverkehr attraktiv zu verknüpfen. Um die Attraktivität des ÖPNV zu sichern, sind die Standorte der Bushaltestellen und die Linienführung der Busse den Bedürfnissen der Nutzer weitgehend anzupassen. Besonders wichtig ist die Leitung der städtischen Buslinien durch die Innenstadt, um der Bedeutung des Stadtzentrums zu entsprechen.

---

<sup>39</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G3-15

<sup>40</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G3-16

### 3.3.4 Fahrradverkehr

Auch der Fahrradverkehr ist zu stärken, um einer Ausweitung des motorisierten Individualverkehrs entgegen zu wirken. Entsprechend dem Radverkehrskonzept Eisenach ist ein durchgängiges, flächendeckendes Radwegenetz zu schaffen bei sukzessivem Ausbau, Instandsetzung und Beschilderung vorhandener und geplanter Anlagen. Dabei ist der Radverkehr vom Kraftfahrzeugverkehr an verkehrsreichen Straßen möglichst zu trennen.

Die Realisierung des geplanten Radverkehrsnetzes erfolgt durch Neubau, Reparatur, Um- und Ausbau vorhandener Anlagen und Nutzung vorhandener Flächen des motorisierten Verkehrs und des Fußgängerverkehrs.

Die Anbindung der einzelnen Ortsteile soll vorrangig über auszubauende landwirtschaftliche Wege erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Bundesautobahn A 4 haben im Gebiet nördlich der Kernstadt Eisenach Flurneuordnungsmaßnahmen stattgefunden. Der Ausbau und die Erweiterungen des landwirtschaftlichen Wegenetzes erfolgte in einer entsprechende Befestigung, so dass diese ohne Einschränkung auch für den Radverkehr geeignet sind und die Ortsteile untereinander verbinden.

Die bestehenden und geplanten Radverkehrswege folgen vorhandenen Wegen des Straßen- oder land-/ forstwirtschaftlichen Verkehrs und werden im FNP nicht gesondert dargestellt.

Detaillierte Aussagen sind dem Radverkehrskonzept 2003 zu entnehmen.

### 3.3.5 Ruhender Verkehr

Die Entwicklung des Motorisierungsgrades, v. a. der ansteigende private Pkw-Besitz, sowie die steigenden Mobilitätsanforderungen und Bedürfnisse führen zu einer zunehmenden Nachfrage nach Stellplätzen.

Eine besondere Betrachtung erfordert die Parkraumsituation in der Innenstadt. Aus diesem Grunde wurde abgestimmt auf den Verkehrsentwicklungsplan ein flächendeckendes Konzept für den ruhenden Verkehr in der Innenstadt<sup>41</sup> erarbeitet.

Für den Flächennutzungsplan relevant ist die Aussage, am Ost- und Westrand des Stadtzentrums zusätzlich zu dem City-Parkhaus in der Uferstraße neue Parkieranlagen zur Verbesserung der Wegebeziehungen zum Zentrum, zur besseren Zentralisierung der Parkmöglichkeiten und als vorausschauenden Ersatz für zukünftig entfallende Stellplätze zu errichten. Durch die Eröffnung des Parkhauses „Am Markt“ zum Jahresende 2009 wurde der Weststandort bereits realisiert. Mit der Umgestaltung im Bereich der Bahnhofstraße sollen unmittelbar östlich vor dem Nicolaitor weitere öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Durch ergänzende Maßnahmen, wie eine gezielte Verkehrsführung und verkehrsberuhigende Regelungen, den Ausbau des Parkleitsystems und eine entsprechende Parkraumbewirtschaftung sollen möglichst alle Bedürfnisse weitgehend abgedeckt werden.

---

<sup>41</sup> Parkraumkonzept, Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt, Ruhender Verkehr Planungsbüro Mömer+Jünger, Sept. 2004, überarbeitet durch die Stadtverwaltung, Abt. Stadtentwicklung März 2007

Für Touristen, v. a. für die Besucher der Wartburg, stehen in der Marienstraße Parkflächen zur Verfügung. Von dort ist über einen Pendelverkehr die Wartburg und über die Busstadlinie die Innenstadt schnell erreichbar.

Zusätzlich bestehen Überlegungen, an weiteren relevanten Stadteingängen „park & ride“ Flächen anzulegen.

Im Flächennutzungsplan sind die Parkhäuser „Am Markt“ (Wydenbrugkstraße), „City“ (Uferstraße) und das geplante Parkhaus im Bereich Bahnhofstraße eingetragen.

### **3.3.6 Luftverkehr**

#### Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel

Der in der nordwestlichen angrenzenden Gemeinde Hörselberg-Hainich gelegene Verkehrslandeplatz hat neben seiner Sport- und Freizeitfunktion auch Bedeutung für den Geschäftsreiseverkehr. Die Abmessung der Start- und Landebahn beträgt 1.720 m x 55 m. Durch den gewählten Namen „Eisenach-Kindel“ wird die Bedeutung für Stadt und Region unterstrichen.

Für den Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel wurde ein Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) festgelegt. Teile des Planungsgebietes befinden sich im Ausdehnungsbereich dieses Bauschutzbereiches und zwar im Bereich des An- und Abflugsektors. Lagemäßig sind etwa die Ortslagen von Neukirchen, Berteroda, Hötzelsroda, Madelungen und Eisenach betroffen. Der Ort Stockhausen befindet sich überwiegend südlich des An- und Abflugsektors. Die Gemarkung erstreckt sich jedoch ebenfalls in diesen Bereich hinein und geringfügig auch in den Bereich nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) LuftVG (Bauschutzbereich, der sich außerhalb der Anflugsektoren bis in eine Entfernung von 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt ausdehnt).

Der Bauschutzbereich wird nachrichtlich im FNP dargestellt.

#### Hubschrauber – Sonderlandeplatzes am Klinikum der Stadt Eisenach

Am St. Georg Klinikum in der Mühlhäuser Straße 94-95 wird ein Hubschrauberlandeplatz (Bodenlandeplatz) nach § 6 LuftVG zur Durchführung von Flügen nach Sichtflugregeln bei Tag und Nacht mit Luftfahrzeugen betrieben. Entsprechend der Genehmigung sind Primärtransporte uneingeschränkt und Sekundäreinsätze nur zwischen 8.00 Uhr und 20.00 Uhr zulässig.

Der Standort befindet sich innerhalb der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche und wird mit Plansymbol gekennzeichnet.

Auf die Sicherstellung der notwendigen Hindernisfreiheit entsprechend der Vorgaben der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Hubschrauberflugplätzen (Bundesanzeiger vom 29. Dezember 2005, Jahrgang 57, Nr. 246a) wird an dieser Stelle hingewiesen.

### 3.4 Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Nach § 5 Abs. 2 Nr.4 Baugesetzbuch können im Flächennutzungsplan insbesondere dargestellt werden: die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind z. B. Flächen für die Trinkwasserversorgung, die Abwasserentsorgung, die Energieversorgung sowie die Flächen für die Abfallwirtschaft. Dazu gehören alle bauliche Einrichtungen, und Flächen die für bauliche und technische Anlagen und Einrichtungen beansprucht werden.

Im FNP werden nur die für die Ver- und Entsorgung wichtigsten Einrichtungen mit Symbolen dargestellt. Anlagen über 0,5 ha werden auch als Flächen für Versorgungsanlagen usw. dargestellt.

Die Hauptver- und -entsorgungsleitungen sind (nach Angaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe) als Trassen schematisch dargestellt. Darüber hinausgehende Aussagen können nur die speziellen Leitungspläne der Ver- und Entsorgungsbetriebe geben. Die genaue Lage der Trassen und die Freihaltung entsprechender Schutzkorridore sind bei den Versorgungsträgern einzusehen.

#### 3.4.1 Energieversorgung

Die Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH (EVB) ist das Energiedienstleistungsunternehmen der Stadt Eisenach. Die Dienstleistungen erstrecken sich auf die öffentliche Versorgung mit Strom, Gas und Fernwärme. Mit der Gründung der EVB Netze GmbH erfüllt die EVB als vertikal integriertes Energieversorgungsunternehmen die Anforderungen des gesellschaftsrechtlichen Unbundling (Entflechtung) gemäß § 7 Abs. 1 EnWG<sup>42</sup>. Als Betreiber der Elektrizitäts- und Gasverteilungsnetze hat die EVB Netze GmbH die Aufgabe der Verteilung von Elektrizität und Gas und zeichnet verantwortlich für den Betrieb, die Wartung sowie den Ausbau der Verteilernetze.

Öffentlicher Versorger der nach 1993 erfolgten Eingemeindungen sind mit ihren Netzgesellschaften die E.ON Thüringer Energie AG (Elektrizität), die Ohra Hörselgas GmbH und die E.ON Mitte AG (Erdgas).

##### 3.4.1.1 Stromleitungsnetz

Die derzeitige Stromversorgung erfolgt über die vorgelagerten Hochspannungsnetze der Vattenfall Europe Transmission GmbH (400 kV) und der TEN Thüringer Energienetze GmbH (110 kV) über deren Umspannwerke (UW) Eisenach (Hötzelsroda), Eisenach-West und Eisenach-Wehr. Die Umspannwerke Eisenach-West und Eisenach-Wehr werden über 110 kV-Doppelleitungen vom 110 kV UW Eisenach gespeist.

Von den Standorten UW West und UW Wehr erfolgt über Mittelspannungsringnetze (10 kV), Schwerpunktlaststationen, Mittelspannungskundenstationen, Ortsnetz-

---

<sup>42</sup>

EnWG - Energiewirtschaftsgesetz Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung

transformatorenstationen mit nachgeschalteten Niederspannungstransportnetzen (0,4 kV) der Elektrizitätstransport durch die EVB für die Anschlusskunden im Versorgungsgebiet der Kernstadt.

Am Firmenstandort der EVB An der Feuerwache betreibt die EVB eine Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlage (KWK) zur Eigenerzeugung von Elektrizität und Fernwärme. Weitere Erzeugerkapazitäten für Elektrizität und Fernwärme als Gas- und Dampfturbinenkraftwerk werden durch die emeg am Standort Adam-Opel-Straße betrieben. Durch Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke erzeugte Elektroenergie an dezentralen Plätzen wird in die Niederspannungsnetze der EVB eingespeist und durch diese transportiert.

Die Strombeschaffung der EVB wird teilweise über Eigenerzeugung aus einem Gasturbinenheizkraftwerk am Standort An der Feuerwache realisiert. Außerdem existieren mehrere Windkraftanlagen im Stadtgebiet. Der Strom wird direkt ins Netz der TEN Thüringer Energienetze GmbH eingespeist.

Im FNP sind die Umspannwerke sowie die Haupttrassen 110 kV und 380 kV als derzeitiger Bestand bzw. nachzeitigem Planungsstand dargestellt.

#### **3.4.1.2 Gasleitungsnetz**

Die Erdgasversorgung der Kernstadt erfolgt aus dem vorgelagerten Gashochdrucknetz der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH und der Ohra Hörselgas GmbH. Die Übernahme erfolgt in den Erdgasübernahmestationen Nord I (Stregda), Eisenach Ost (Hofferbertaue) und Gaswerk. Netzanschlusskunden in Eisenach-West werden über das EVB-Netz und über vorgelagerte Netze versorgt.

Im Stadtgebiet befinden sich weitere Gashoch- und Mitteldrucknetze der überregionalen Versorger wie der E.ON Mitte Netz GmbH, der Wingas Transport GmbH & Co. KG und der Ohra Hörselgas GmbH.

Die Gas-Haupttrassen werden im FNP dargestellt.

Die Erdgasversorgung im Stadtgebiet erfolgt über klassische Mittel- und Niederdruckgasnetze. Die Versorgungsstruktur ist flächendeckend (ausgenommen Eisenach-Nord). Neben sehr intensiven Netzerneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen werden im Zusammenhang mit Erschließungsgebieten Netzerweiterungen durchgeführt.

#### **3.4.1.3 Fernwärmeversorgung**

Die EVB betreibt Fernwärmeversorgungsnetze in den Stadtteilen Petersberg, Innenstadt und Eisenach-Nord. Die Fernwärmeezeugung erfolgt in den Heizwerken

- Petersberg: auf Basis Erdgas
- Innenstadt: zwei Heizwerke mit Anschluss an den Fernwärmeverbund der EVB, mit redundanten Erzeugerkapazitäten auf Basis Erdgas/HEL
- Nordstadt: über einen Fernwärmeverbund zwischen dem Gas- und Dampfturbinenkraftwerk emeg (Adam-Opel-Straße) und dem Gasturbinenheizkraftwerk (KWK-Prozess) der EVB am Standort Eisenach-Nord.

In den zurückliegenden Jahren wurden in der Innenstadt und in Eisenach-Nord Netzverdichtungen durch Neukundenanschlüsse vorgenommen. Vorgesehen ist, auch zukünftige Bebauungsgebiete, z. B. Wohn- und Mischgebiete zwischen Kasernengelände und Wohngebiet Eisenach-Nord sowie die Bebauungsgebiete in der Oberen Mühlhäuser Straße und Stedtfelder Straße, mit Fernwärme zu versorgen.

### **3.4.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung und -reinigung ist der Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal (TAV-EE) zuständig.

Mitgliedsgemeinden des Trink- und Abwasserverbandes sind außer der Stadt Eisenach: die Gemeinden Creuzburg, Krauthausen, Hörselberg-Hainich, Seebach, Wutha-Farnroda, Ruhla, Treffurt und Ifta.

Im Bereich der ausgewiesenen Schutzzonen sind die Auflagen und Forderungen des Thüringer Wassergesetzes zu beachten und einzuhalten.

(siehe auch [3.7.1 Wasserschutzgebiete](#))

Die Verbandskläranlage befindet sich am Verbandssitz in Eisenach - Stedtfeld und wird als Fläche für Versorgungsanlagen eingetragen. Die Trinkwasser- und Abwasser-Haupttrassen werden im FNP nachrichtlich dargestellt.

### **3.4.3 Abfallentsorgung**

Zuständig für die Abfallverwertung und die Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis - Stadt Eisenach.

Der Abfallwirtschaftszweckverband betreibt die Entsorgung der im Verbandsgebiet anfallenden Abfälle als öffentliche Einrichtung. Er kann dabei im Rahmen der kommunalen Gemeinschaftsarbeit Aufgaben ganz oder teilweise übertragen sowie sich sonstiger Dritter bedienen.

Die Abfallentsorgung umfasst die Abfallverwertung und die Abfallbeseitigung nach Maßgabe der gültigen Gesetzgebung sowie alle hierzu erforderlichen Maßnahmen.

Im Geltungsbereich des FNP Eisenach befinden sich keine Anlagen des Abfallwirtschaftszweckverbandes.

### **3.4.4 Telekommunikation und Nachrichtentechnik**

Laut Regionalplan Südwestthüringen<sup>43</sup> sollen Antennenträgerstandorte gebündelt und eine Mehrfachnutzung angestrebt werden. Neue Antennenträger sollen vorrangig auf durch technische Infrastruktur vorbelasteten Standorten errichtet werden.

Im Plangebiet des Flächennutzungsplans Eisenach werden keine neuen Anlagenstandorte oder Freihaltetrassen ausgewiesen. Vorhandene Anlagen

---

<sup>43</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G3-24

unterliegen dem Bestandsschutz und werden im Plangebiet nicht gesondert dargestellt.

### 3.4.5 Nutzung von erneuerbaren Energien

Fossile Energieträger wie Kohle und Gas sind nicht endlos verfügbar, der Mensch muss sich daher frühzeitig nach alternativen Energiequellen umsehen. Wegen des enormen weltweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes aus der Verbrennung fossiler Energien hat sich das Klima spürbar verändert. Zudem soll in Deutschland in Zukunft auf Atomenergie verzichtet werden. Die Energiewende ist der Weg in eine Zukunft ohne Atomenergie - hin zu einer Industriegesellschaft, die dem Gedanken der Nachhaltigkeit und der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen verpflichtet ist. Dabei soll unser Strom bis 2035 zu 55 bis 60 Prozent und bis 2050 zu 80 Prozent aus erneuerbaren Energiequellen kommen.<sup>44</sup>

Laut Landesentwicklungsprogramm sollen die Potentiale der erneuerbaren Energien verstärkt und vorrangig erschlossen und genutzt werden.<sup>45</sup>

#### 3.4.5.1 Windenergie

Windenergieanlagen dienen der öffentlichen Energieversorgung und gehören als Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung der Windenergie zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 und 5 BauGB. Um jedoch den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht unnötig zu belasten, wird regionalplanerisch und raumordnerisch eine Konzentration von Windenergieanlagen auf Räume mit Windhöufigkeit und geringem Konfliktpotenzial angestrebt.

Im FNP werden Sondergebiete für Anlagen zur Gewinnung von Windenergie dargestellt.

(siehe auch 3.1.4. Sondergebiete)

#### 3.4.5.2 Solarenergie

Das aktuelle LEP formuliert als Vorgabe für die Regionalplanung, Potentialflächen für Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete „großflächige Solaranlagen“ zur Umsetzung der regionalisierten energiepolitischen Zielstellung zu ermitteln.<sup>46</sup>

Im Regionalplan Südwestthüringen wird kein Vorranggebiet für Photovoltaiknutzung in Südwestthüringen ausgewiesen. Es wird aufgeführt, dass raumbedeutsame Photovoltaik-Freiflächenanlagen bevorzugt auf baulich vorgeprägten Flächen wie Deponien, Brach- und Konversionsflächen ohne besondere ökologische und ästhetische Funktionen errichtet werden sollen.<sup>47</sup>

Die Stadt Eisenach hat sich frühzeitig mit dem Thema PV-Nutzung an Gebäuden auseinandergesetzt. Bereits 2003 wurde an der Fassade der Oststadtschule als Modellprojekt eine Anlage mit einer technischen Leistung von 4,8 kW<sub>p</sub> (Kilowatt peak) installiert, dessen Beobachtung in den Schulunterricht eingebunden ist. 2005 wurde eine Pilot- und Demonstrationsanlage an der Werner-Assmann-Halle mit 10,4 kW<sub>p</sub>

---

<sup>44</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Informationsportal Erneuerbare Energien, Juli 2014

<sup>45</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014; 5.2, Leitvorstellung 3

<sup>46</sup> Landesentwicklungsprogramm 2014, V 5.2.12

<sup>47</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G 3-26

errichtet. Im Jahre 2007 ging nach knapp einjähriger Bauzeit der Bürgersolarpark auf dem städtischen Bauhof in der Gaswerkstraße mit einer Leistung von 250 kW<sub>p</sub> ans Netz. Die zum Einsatz gebrachte nachgeführte Technik mit drehbaren Sonnensegeln hat für mediale Aufmerksamkeit in Thüringen gesorgt. Auf Grund des städtischen Engagements für den Einsatz der Photovoltaikanlagen ist mittlerweile eine durchaus positive Grundstimmung in der Bevölkerung zu beobachten. Es ist anzunehmen, dass die Anschlussleistung in den kommenden Jahren kontinuierlich ansteigen wird.

#### Einzelanlagen auf Dächern und Fassaden

Baurechtlich sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m nach § 63 Abs. 2 ThürBO genehmigungsfrei.<sup>48</sup> Für Anlagen an oder auf Kulturdenkmälern, in Sanierungsgebieten nach § 144 BauGB und in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB ist eine Genehmigung und/oder eine Erlaubnis notwendig.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, sind alle möglichen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Nutzung an Gebäuden für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auszuschöpfen. In neu zu erstellenden Bebauungsplänen sind unter Beachtung der städtebaulichen Relevanz günstige Voraussetzungen zur passiven und aktiven Sonnenenergienutzung zu schaffen. Besonders wichtig ist hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern, Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und -neigung. Gleichzeitig soll die Zulässigkeit von Solaranlagen explizit in den Bebauungsplan übernommen werden.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen ist derzeit rechtlich nicht möglich.

#### Photovoltaik – Freiflächenanlagen

Bei Photovoltaik – Freiflächenanlagen im Außenbereich handelt es sich unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit um bodenrechtlich relevante Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB. Damit finden die Zulässigkeitsvorschriften des § 35 BauGB für Vorhaben im Außenbereich Anwendung. Photovoltaikanlagen sind nicht privilegiert und sind auch nicht typischerweise standortgebunden. Die Zulässigkeit als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB scheidet i. d. R. aus, da regelmäßig eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vorliegen wird (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Erhaltung der natürlichen Eigenart der Landschaft ...). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kann daher nur im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

Ein Standort für eine Freiflächenanlage könnte perspektivisch die ehemalige Mülldeponie in Stregda sein. Konkrete Aussagen dazu können erst nach Abschluss der Sanierungsprüfung erfolgen. Sollte eine solche Nachnutzung angestrebt werden, kann nach den entsprechenden Voruntersuchungen im dann zu erfolgenden Planverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

---

<sup>48</sup> Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 16.03.2004, geändert 13.03.2014

Auch wenn das Ergebnis der ersten Standortuntersuchung für drei weitere Flächen („Am Mosewald“ und „Trenkelhof“ sowie „Mittelshof/Hötzelsroda“) die Möglichkeiten für PV-Anlagen sieht, soll auf eine Ausweisung im FNP verzichtet werden. Voraussetzung für eine dementsprechende Nutzung wäre eine Umwandlung von Ackerland. Die Landwirtschaft hat in den letzten fünfundzwanzig Jahren einen enormen Flächenverlust durch die Entstehung von Baugebieten, dem Autobahnneubau, weiterer technischer Erschließungsmaßnahmen, von den Windparks sowie den Ausgleichsmaßnahmen verloren. Die landwirtschaftlichen Betriebe der Region als Lieferant von Lebensmitteln vor Ort und als wichtiger Pfleger der gewachsenen Kulturlandschaft sind in ihrer wirtschaftlichen Existenz möglichst nicht weiter zu beschränken. Für Freiflächensolaranlagen sollen auch perspektivisch keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Da die Stadt Eisenach aber grundsätzlich die Nutzung von alternativen Energien befürwortet, soll kein grundsätzliches Verbot weiterer Freiflächenanlagen im Außenbereich im Flächennutzungsplan festgelegt werden. Bei entsprechendem Interesse müsste dann eine Einzelfallprüfung erfolgen und gegebenenfalls der Flächennutzungsplan angepasst werden.

#### **3.4.5.3 Bioenergie**

Bioenergie ist ein Kunstwort für die energetische Nutzung von Biomasse. In der 2001 erlassenen Biomasseverordnung wird Biomasse definiert als Energieträger aus Phyto- und Zoomasse. Hierzu gehören auch aus Phyto- und Zoomasse resultierende Folge- und Nebenprodukte, Rückstände und Abfälle, deren Energiegehalt aus Phyto- und Zoomasse stammt.

Als einsetzbare Biomasse zählen vor allem Holz sowie Stroh, Mais, Getreide, Zuckerrüben, Pflanzenöle, Bioabfälle, Exkrememente, aber auch Algen u. a.

Es handelt sich bei der Bioenergie im Gegensatz zu anderen Erneuerbaren Energien genau genommen um eine Vielzahl unterschiedlicher Märkte mit unterschiedlichen Akteuren, Technologien und Anforderungen. Eine erste grobe Gliederung unterteilt die Bioenergie in den Strom-, Wärme- und Kraftstoffmarkt. Aber auch innerhalb der Marktsektoren gilt es zu differenzieren, z. B. zwischen dem Biodiesel- und Bioethanolmarkt im Kraftstoffsektor oder den Biomassekraftwerken und Biogasanlagen im Strommarkt.

Die Zulässigkeit von Biomasseanlagen basiert auf dem Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht.

Wenn die entsprechenden Voraussetzungen nach BImSchG vorliegen, sind nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Biomasseanlage in Dorf-, Misch- und Gewerbegebieten als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und in Industriegebieten zulässig.

Im unbeplanten Außenbereich sind Biomasseanlagen unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert zulässig. Das wichtigste Kriterium dafür ist die energetische Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen/gartenbaulichen Betriebes oder eines Betriebes mit Tierhaltung.

Beide Zulässigkeitsvoraussetzungen (Innen- und Außenbereich) bedürfen keiner Ausweisung im Flächennutzungsplan. Eine Ausweisung Sondergebieten für Anlagen zur Erzeugung von Bioenergie ist nicht vorgesehen.

### 3.5 Grünflächen

Nach § 5 Abs. 2 Nr.5 Baugesetzbuch können im Flächennutzungsplan insbesondere die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze und Friedhöfe dargestellt werden.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen bauplanungsrechtlich v. a. der städtebaulichen Gliederung, der Erholung und Freizeit sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Grün als wichtiges gliederndes Element hat auch ökologische Bedeutung und verbessert die Wohn- und Aufenthaltsqualität.

#### 3.5.1 Sportplätze

Die Stadt weist neben den Anlagen in der Katzenaue weitere Sportplätze aus:

Eisenach

- Sportplatzanlage Fischbacher Weg, sportlichen Nutzfläche (NF) von 8.800 m<sup>2</sup>  
Zur Anlage gehört ein Spiel- und Übungsplatz mit Volleyball und ein Fußballkleinfeld

In den Ortsteilen werden sechs Rasenplätze ausgewiesen:

- |               |                         |
|---------------|-------------------------|
| - Stockhausen | 3.800 m <sup>2</sup> NF |
| - Hötzelsroda | 8.000 m <sup>2</sup> NF |
| - Stregda     | 6.640 m <sup>2</sup> NF |
| - Neukirchen  | 6.272 m <sup>2</sup> NF |
| - Neuenhof    | 5.244 m <sup>2</sup> NF |
| - Stedtfeld   | 6.852 m <sup>2</sup> NF |

Eine weitere wichtige Sporteinrichtung ist die Tennisanlage Johannistal.

Zur Tennisanlage gehören 9 Plätze mit einer sportlichen Nutzfläche von 5.612 m<sup>2</sup> und mit 500 Sitzplätzen sowie eine Beachvolleyballanlage.

Zwar besteht rein rechnerisch nach den Thüringer Vorgaben (basierend auf dem „Goldenen Plan Ost“ von 1992) ein Fehlbedarf, die Nutzungsbilanz wird aber als ausgeglichen eingestuft. Ein eventueller Fehlbedarf kann eher durch bauliche Qualifizierung von einzelnen Sportstätten ausgeglichen werden.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Spiel- und Sportstättenleitplan 2014; 4.4.2

### 3.5.2 Kleingärten

#### Ausgangssituation

Die Begriffsbestimmung für Kleingärten ergibt sich aus dem § 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Danach ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient und in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind. Kleingärten im Sinne des BKleingG sind nur Pachtgärten.

In der Wartburgstadt Eisenach erfüllen Kleingartenanlagen als individuell gestaltete Grünflächen und anerkannte Naherholungsgebiete eine wichtige soziale Funktion für die Gemeinschaft. Die Hobbygärtner leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der gewachsenen Kulturlandschaft und zur Landschaftspflege.

**Tabelle 25 Kleingartenanlagen**

	V-Nr.	Name des Vereins	Parzellen	Fläche in m <sup>2</sup>
Eisenach	001	Am Amrichen Rasen e.V.	26	5.618
	002	Am Kirschberg e.V.	41	12.133
	003	Am Moseberg e.V.	27	6.686
	005	Am unteren Grabenberg e.V.	15	7.338
	006	Am Schäfersborn e.V.	180	55.334
	007	Am Schlachthof e.V.	19	4.991
	008	Am Sportplatz e.V.	22	9.755
	009	Am Teufelsgraben e.V.	17	7.100
	010	Am Ziegelfeld e.V.	148	79.009
	011	KGA 1917 e.V.	69	18.407
	012	Blaue Liete 1962 e.V.	31	10.800
	013	Dahlie e.V.	34	13.388
	014	Edelweiß e.V.	22	7.857
	015	Einheit e.V.	30	7.797
	016	Eintracht e.V.	28	8.996
	017	Eisenach/Ost e.V.	96	41.178
	018	Eliasberg 1 e.V.	41	17.332
	019	Eliasberg 2 e.V.	46	14.310
	020	Eliasberg 3 e.V.	76	31.000
	021	Eliasberg 4 e.V.	29	12.162
	022	Eliasperle e.V.	25	11.067
	024	Ernst Thälmann e.V.	18	5.711
	025	Fabiansgrund e.V.	99	29.932
	026	Goldene Aue 1917 e.V.	54	11.350
	027	Grüne Brücke e.V.	32	10.700
	030	Hörselgrund e.V.	68	23.153
	032	Iris e.V.	48	21.500
	033	Landfrieden e.V.	59	19.844
	034	Palmental e.V.	116	39.845
	035	An der Rabenhöhle e.V.	14	10.365
	036	Rödigerstraße e.V.	46	17.169
	037	Schöne Aussicht e.V.	46	20.790

	V-Nr.	Name des Vereins	Parzellen	Fläche in m <sup>2</sup>
	038	Saurasen e.V.	56	19.875
	039	Am Siebenborn e.V.	32	11.400
	040	Am Reuterweg e.V.	30	10.202
	041	Sonnenschein e.V.	34	28.351
	042	Überm Gänsetal e.V.	64	25.862
	043	Wartburgblick e.V.	105	47.502
	044	Wiesengrund e.V.	161	54.210
	084	Am Höpfen e.V.	28	12.998
Hötzelsroda	052	Blick zum Inselsberg e.V.	13	6.232
	053	Dürrerhof Hötzelsroda e.V.	13	5.000
Stregda	023	Erika 47	44	18.407
	068	Auf dem Karthause e.V.	15	5.627
	070	Sonnenblume e.V.	25	7.799
	072	Rauschende Pappel e.V.	55	30.082
Stedtfeld	067	Bleichrasen e.V.	36	14.000
Summe		47 Anlagen	2.333	890.164

Quelle: Verband der Kleingärtner in Eisenach und im Wartburgkreis e. V., Februar 2014

In Eisenach sind im Verband der Kleingärtner 47 Vereine organisiert. Auf einer Fläche von ca. 89 ha werden 2.333 Parzellen bewirtschaftet. Die durchschnittliche Gartengröße liegt bei ca. 350 m<sup>2</sup>.

Der größte Teil der bestehenden Gartenanlagen befindet sich im Außenbereich. Von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind zusammenhängende Gebiete am Stadtrand.

Die Kleingartenanlagen und die privaten Gärten am Eliasberg entlang der Kasseler Straße umfassen über 15 ha. Sie bilden einen harmonischen Übergang in die Wald- und Wiesenflächen.

Der Kleingartenbereich zwischen der Wohnbebauung am Wartenberg und der Autobahn ist mit fast 40 ha der größte zusammenhängende Bereich. Auch hier sind neben den organisierten Vereinen private Gärten integriert. Wegen der Südhanglage und den vorhandenen Sichtbeziehungen über die Stadt und zur Wartburg sind diese Gartengrundstücke besonders beliebt. Die Verbindung zu den nördlich liegenden Wald- und Erholungsflächen sowie weiterer Gärten besteht punktuell, ist aber durch die ehemalige Autobahn stark eingeschränkt.

Weitere größere zusammenhängende Gartenflächen liegen beidseitig der ehemaligen Autobahn westlich vom Wohngebiet Nord, in den Flussauen im Westen und im Osten der Stadt und in den Ortsteilen.

Im FNP sind die Kleingärten als zusammenhängende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Bereits durch einen qualifizierten Bebauungsplan festgesetzt sind die Anlagen:

KGA „Ernst Thälmann“ „Karlskuppe“	Kasseler Str.	B-Plan Nr. 2
KGA „Wiesengrund“	A.-Opel-Straße	B-Plan Nr. 14 „Gries“
KGA „Grüne Brücke“	Eichrodter Weg	B-Plan Nr. 17 „Eichrodter Weg“
KGA „Auf der Karthause“ Chaussee“	Stregda	B-Plan Nr. 33 „Mühlhäuser“

Bei den dargestellten Kleingartenflächen handelt es sich ausschließlich um Bestandsflächen. An diesen Flächen soll in Abstimmung mit dem Verband der Kleingärtner im Wesentlichen festgehalten werden, die Ausweisung weiterer Kleingartengebiete ist nicht vorgesehen.

In einigen Gebieten wird der Erholungswert durch Lärmbelastungen beeinträchtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch zukünftig die Einhaltung der Orientierungswerte der Bundesimmissionsschutzverordnung nicht flächendeckend möglich sein wird. Dem Kleingartenverband und den Kleingartenvereinen ist diese Problematik bekannt.

Die wesentliche städtebauliche Funktion von Kleingärten besteht in der Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung. Von besonderer Bedeutung sind dabei Gartenflächen, die sich an andere Grünflächen anschließen und in regionale Grünzüge und Freiraumverbindungen eingebunden sind.

#### Entwicklung der Kleingartenanlagen

Die Veränderungen der sozialen Verhältnisse und der Bevölkerungsstruktur wirken sich auch auf das Kleingartenwesen aus.

Auf Initiative des Landesverbandes Thüringen e. V. hat die Fachhochschule Erfurt eine Kleingartenentwicklungskonzeption<sup>50</sup> erarbeitet. Auf der Grundlage von Befragungen der Verbände und Vereine wurde eine umfassende Analyse erstellt und Handlungsempfehlungen aufgezeigt.

Auch der Verband der Kleingärtner Eisenach und Wartburgkreis e. V. wurde bewertet. Zwar sind hier die Daten aus Eisenach und den Gemeinden des Wartburgkreises zusammengefasst, für die Betrachtungen im Flächennutzungsplan können aber die Ergebnisse herangezogen werden.

Die Ermittlung der Altersstruktur zeigt, dass nur 35,1% der Pächter unter 50 Jahre alt ist. Der Anteil der 60-69jährigen liegt bei 36,9% und über 70 Jahre sind 11,8% der Pächter. Allgemein gilt jedoch, dass ab einem Alter von 65 Jahren die Gartenarbeit immer schwerer fällt und aus gesundheitlichen Gründen schlechter zu bewältigen ist. Daher steigt in diesem Alter die Wahrscheinlichkeit, die Kleingartenparzellen aufgeben zu wollen oder zu müssen.

---

50

Kleingartenentwicklungskonzeption für den Freistaat Thüringen, Fachhochschule Erfurt, Leitung Prof. Dr. Gerlinde Krause, 2007

Nach Aussagen des Verbandes zeichnen sich erste Probleme mit leerstehenden Parzellen ab. Dies betrifft v. a. kleine Splitterflächen. Die attraktiven Südhanglagen und Flächen in aktiven Vereinen mit gepflegtem Erscheinungsbild können leichter neu verpachtet werden.

Im Flächennutzungsplan werden deshalb nicht alle im Verband organisierten Kleingartenflächen dargestellt. Verzichtet wird auf die Darstellung von kleinen und gesplitterten Anlagen aus Gründen der Planlesbarkeit.

Die Kleingärten in den Flussauen liegen in den Überschwemmungsgebieten und werden hin und wieder überflutet.

Es ist vorgesehen, entsprechend des Hochwasserschutzkonzeptes schrittweise Maßnahmen zum Schutz der Siedlungsflächen zu realisieren.

Die Maßnahmen können z. T. auch Kleingartenflächen beanspruchen. Bei der Konzepterarbeitung und den jeweiligen Planfeststellungsverfahren ist auf möglichst geringe negative Auswirkungen hinzuwirken.

Verweis aus Pkt. 3.7.3

Grundsätzlich ist es das Ziel der Stadt und des Verbandes, v. a. die großen zusammenhängenden Gartenanlagen mit ihrer städtebaulichen Bedeutung als besondere Grünfläche für die individuelle und die öffentliche Nutzung zu erhalten. Für diese Flächen sollen auch Bebauungspläne Baurecht schaffen.

Splitterflächen (wie die Anlagen Hörselufer, Einheit) sowie Anlagen in hochwertigen Landschaftsbereichen (wie Am Reuterweg, Am Höpfen) sollen nicht im FNP festgeschrieben werden. Unabhängig von der Nichtdarstellung im FNP besteht aber weiterhin Bestandsschutz aller vorhandenen Kleingartenanlagen.

Aufgabe des Verbandes und der Vereine ist es, neue Ideen zum Fortbestand des Kleingartenwesens zu entwickeln. Die Öffnung der Anlagen ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung, um die Attraktivität der Anlagen bei einer breiteren Öffentlichkeit publik zu machen.

### **3.5.3 Parkanlagen**

Die Stadt Eisenach verfügt über eine große Zahl von öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen, die überwiegend von alten, sehr wertvollen Baumbeständen geprägt werden. Die bedeutendsten Parkanlagen in der Kernstadt sind:

#### Der Stadtpark

einschließlich des Stadtwaldes ist mit seinen ca. 26,7 ha die größte öffentliche Grünfläche. Die Fläche ist in weiten Teilen waldartig mit einem alten, sehr vielfältigen Baumbestand. Naturnahe Wiesen mit Sichtachsen zur Stadt runden das Bild des Landschaftsparks ab. Das Gelände ist durch zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie der Stadtparkstraße erschlossen, die den Park von Nordwest bis Südost durchschneiden.

Für die langfristige Pflege und Erhaltung wurde unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aufgaben ein Parkpflegewerk erstellt.

Der Karthausgarten

Wenn auch teilweise waldartig bewachsen hat der ca. 3,8 ha große Karthausgarten eher den Charakter eines „botanischen Gartens“, der neben zahlreichen Zier- und Schaubeeten auch durch eine große Zahl verschiedener Baumarten geprägt wird. Besonders auffallend sind einige alte großkronige Laubbäume (Trompetenbaum, Hängebuche und Schlitzblättrige Buche, Ginkgo, Urweltmammutbaum).

Die Parkanlage am Prinzenteich

liegt am Ende des Marientals parallel zur B19. Eine dort vorhandene Ahornallee begleitet zwischen Bundesstraße und Teichanlage einen Spazierweg, der die im Mariental befindlichen Parkplätze (Pendeldienst – Parkplätze zur Wartburg) miteinander verbindet.

Die Parkfläche leitet im fließenden Übergang in naturnahe bachbegleitende Erlensäume mit nitrophytischen Uferstauden über.

Die Parkanlagen am St. Annen - Stift

Zwischen Mühlgraben und Katharinenstraße befinden sich mehrere Grünanlagen mit zum Teil sehr altem Baumbestand (Winterlinden, Stieleichen, Eschen), die als Gesamtkomplex gestalten sind.

Der Alte Friedhof

mit einer Flächengröße von ca. 0,75 h liegt am Schlossberg, am Weg zur Wartburg, außerhalb der Stadtmauer westlich des Predigertores. Zu den markanten älteren Bäumen zählen mehrere Eschen und eine Hängebuche.

Der Goethepark

mit einer Größe von 3.650 m<sup>2</sup> liegt in der Verlängerung des Jakobsplans hinter dem Bechthosheimschen Palais. Die Anlage führt „Hinter der Mauer“ in westliche Richtung bis zur Hospitalstraße und grenzt an dem Grünbereich des St. Annen-Stiftes an.

Der neue Friedhof ist eine weitere öffentliche Grünfläche mit markantem Baumbestand.

Über die genannten Flächen hinaus bestehen zahlreiche kleine öffentliche Grünflächen (z.B. Jakobsplan 2940 m<sup>2</sup>, Karlsplatz 1164 m<sup>2</sup>, Lutherplatz 934 m<sup>2</sup>).

In den Ortsteilen sind folgende markante zusammenhängende Grünbereiche zu nennen:

Berteroda, Grünfl. an der 1000 jährigen Eiche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Hötzelsroda, Park Dürrer Hof	ca. 85.530 m <sup>2</sup> (Parkpflegekonzept)
Hötzelsroda, Park Am Mittelshof	ca. 22.000 m <sup>2</sup>
Madelungen, Parkanlage	ca. 7.600 m <sup>2</sup>
Neuenhof, Schlosspark	ca. 21.900 m <sup>2</sup> (Parkpflegekonzept)
Stedtfeld, Park am Oberen Schloss	ca. 2.500 m <sup>2</sup>

Darüber hinaus gibt es in der gesamten Stadt Eisenach zahlreiche kleine und größere Grünflächen entlang der Straßen und Plätze und im direkten Umfeld der Bebauung.

Ziel der Stadt Eisenach ist es, den umfangreichen Bestand von den wertvollen Parkanlagen bis zu den kleinen ergänzenden Grünflächen im besiedelten Gebiet zu erhalten. Für einen Teil der Parks liegen Pflegekonzepte vor, diese sind abhängig von der Bereitstellung der finanziellen Mittel schrittweise umzusetzen.

### 3.5.4 Spielplätze

Insgesamt werden von der Stadt 36 Spielplätze mit einer Gesamtfläche von 5,68 ha erhalten und gepflegt. Erweiterungen oder neue Spielplatzflächen sind nicht geplant. Mit dem Planzeichen-Symbol Spielplatz werden die Flächennutzungen der nachfolgenden Tabelle im FNP dargestellt.

**Tabelle 26 Spielplätze**

	Bezeichnung des Platzes	Größe m <sup>2</sup>
	<b>Eisenach - Kernstadt</b>	
1	Roesespielplatz	3.800
2	Amrastraße	2.193
3	Domstraße	1.052
4	Schulstraße	391
5	Graf-Keller-Straße	709
6	Heinrichstraße	1.150
7	Schwalbenweg	825
8	Landgrafenstraße	500
9	Johannistal	1.270
10	Karthausgarten	575
11	Rollschuhplatz	2.416
12	Rollschuhplatz (Bitumenfläche)	1.277
13	Siebenborn	1.412
14	Stadtpark (Bolzplatz)	466
15	Westplatz	3.435
16	Stregdaer Allee (Bolzplatz)	2.963
17	Christianstraße	1.242
18	Wilhelm-Pieck-Straße (Elefantenspielplatz)	4.813
19	Hilttenstraße	200
20	Eliasanger	3.283
21	Karlskuppe (Bolzplatz)	2.000
22	An der Autobahn	11.222
		<b>47.194</b>
	<b>Eisenach - Ortsteile</b>	
23	Berteroda Am Schlösschen	548
24	Hötzelsroda Zwergenparadies	580
25	Madelungen Drei Birken	1.375
26	Wartha Unterdorf	320
27	Wartha Bolzplatz	874
28	Göringen Bolzplatz	268
29	Stregda Klee Hof	760
30	Stregda Wartburgblick	490
31	Hörschel Gänserasen	1.040
32	Neukirchen Stöckhof	400
33	Stockhausen Am Kindergarten	1.381
34	Stedtfeld Am oberen Schloß	580
		<b>8.616</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>55.810</b>

Quelle: Stadt Eisenach, Februar 2014

Laut Spiel- und Sportstättenleitplanung weist die Bilanzierung rein rechnerisch einen Überschuss an Spielplatzflächen aus. Der Bedarf an Spielplätzen zeichnet sich aber durch die Nähe zum Wohnort und die Qualität der Ausstattung aus.<sup>51</sup> An den Standorten der Spielplätze wird weiter festgehalten.

### 3.5.5 Friedhöfe

Friedhöfe dienen vorrangig der Andacht an die Verstorbenen. Auf Grund des umfangreichen Bestandes an Bäumen und Sträuchern sowie der gärtnerischen Gestaltung erfüllen die Friedhöfe gleichzeitig allgemeine Grünflächenfunktionen.

Neben dem Hauptfriedhof in Eisenach ist in alle Ortsteile ein Friedhof vorhanden. Der Eisenacher Hauptfriedhof ist 11,81 ha groß, die Friedhöfe in den Ortsteilen umfassen ein Gebiet von 2,26 ha.

**Tabelle 27 Friedhofsflächen**

	Friedhofsfläche
Eisenach	118.483 m <sup>2</sup>
Stedtfeld	2.463 m <sup>2</sup>
Wartha	580 m <sup>2</sup>
Göringen	1.190 m <sup>2</sup>
Hötzelsroda	3.789 m <sup>2</sup>
Stockhausen	2.079 m <sup>2</sup>
Stregda	3.204 m <sup>2</sup>
Neukirchen	1.380 m <sup>2</sup>
Berteroda	956 m <sup>2</sup>
Madelungen	1.284 m <sup>2</sup>
Neuenhof	4.069 m <sup>2</sup>
Hörschel	1.583 m <sup>2</sup>
	22.577 m <sup>2</sup>
insgesamt	141.060 m <sup>2</sup>

Der neue Eisenacher Hauptfriedhof am Wartenberg wurde am 19. Juni 1868 eingeweiht. Im Jahr 1896 wurde der Friedhof durch Otto Schell nach gartenbaukünstlerischen Gesichtspunkten gestaltet. Der Friedhof ist ein achsensymmetrischer Waldfriedhof von rationaler Planungsstruktur und geometrischer Wegeföhrung. Der Friedhof stellt ein Zeugnis deutscher Sepulkralkultur des 19. Jahrhunderts dar. Ein großer Teilbereich des Hauptfriedhofs steht aus diesem Grund und wegen des Anteils wertvoller Grabanlagen und Grabmale unter Denkmalschutz.

Auf Grund seines reichen Baumbestandes ist auf dem Hauptfriedhof ein Waldfriedhof (Urnenhain) integriert.

In den meisten Ortsteilen befinden sich die Friedhöfe in den Ortsrandlagen.

Die Planungsrichtwerte für Friedhofsflächen schwanken je nach dem Anteil an Feuerbestattungen zwischen 3,5 bis 5 m<sup>2</sup>/Einwohner.

<sup>51</sup> Spiel- und Sportstättenleitplanung 2014, 3.5

Bei dem traditionell hohen Anteil an Feuerbestattungen sollten demnach etwa 41.000 EW x 3,5 m<sup>2</sup> = 14,4 ha Friedhofsfläche vorgehalten werden. Der Richtwert wird mit den bestehenden Friedhofsflächen geringfügig unterschritten. Aus dem Erfahrungsstand wird die Fläche aber als ausreichend angesehen. In der Kernstadt selbst steigt der Anteil an Kleinstgräbern und anonymen Bestattungen. Bei Bedarf ist eine Erweiterung in fast allen Ortsteilen möglich.

### 3.6 Flächen für den Umweltschutz

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 Baugesetzbuch können im Flächennutzungsplan insbesondere die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt werden.

Der Gesetzgeber versteht hierunter solche Flächen, bei denen aus Gründen des Umweltschutzes generell keine bauliche Nutzung möglich ist oder die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung Beschränkungen unterliegen.

#### Lärmschutz

Mit der Umsetzung der EU-Umgebungsärmrichtlinie in nationales Recht wurde für die einzelnen Städte und Gemeinden in Deutschland die Grundlage für eine zielgerichtete, kommunale Lärminderungsplanung geschaffen.

Die Bundes- und Landesstraßen im Stadtgebiet Eisenach wurden bereits in einem Lärmaktionsplan der Stufe 1 im Jahre 2009 beurteilt. Darin enthalten ist die B 19 (einschließlich Clemensstraße und Langensalzaer Straße) sowie die B 84 (Kasseler Straße und Mühlhäuser Straße - L1016). Zur B 19 ist anzumerken, dass diese in absehbarer Zeit nach Osten verlegt werden soll. Damit wird die Verkehrsmenge im Bereich Wartburgallee und Bahnhofstraße ebenfalls unter den Bemessungswert sinken. Die Stadt Eisenach ist darüber hinaus bemüht, durch verkehrsbauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen eine weitergehende und zukunftsorientierte Optimierung der Verkehrsmengenverteilung zu bewirken.

Die Erarbeitung eines Lärmaktionsplanes der Stufe 2 für wichtige innerörtliche Verkehrsstraßen wurde durch die Obere Behörde als nicht erforderlich beurteilt, weil die Verkehrsmengen auf diesen Straßen an der unteren Grenze des Bemessungswertes (ca. 3 Mio. Kfz/Jahr) bzw. darunter liegen. Zählungen haben bestätigt und ergeben, dass an allen Straßen sogar ein Rückgang des Verkehrsaufkommens zu verzeichnen ist. Dies begründet sich einerseits aus demografischen Einflussfaktoren und auch aus planmäßiger Verlagerung der Verkehre auf die Bundes- und Landesstraßen.

#### Luftreinhalung

Es liegen bisher keine flächenhaften Daten zu Grenzwertüberschreitungen von Luftschadstoffen vor. Es sind jedoch zeit- und teilweise Grenzwertüberschreitungen durch Verkehrsimmissionen zu vermuten. [\(siehe auch unter 2.2.2 Klima\)](#)

Schutzabstände ergeben sich durch Betrachtung der immissionsschutztechnischen Gegebenheiten im Einzelfall. Bei Betriebserweiterungen bzw. Neuerrichtungen von Anlagen ist jeweils die Genehmigungspflicht nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu prüfen.

Für die ausgewiesenen Entwicklungsflächen wurden die Umwelteinwirkungen bei der Erstellung des Umweltberichtes geprüft und entsprechend berücksichtigt.

Eine Festlegung von Werten, welche die Emissionen bestimmter Betriebe begrenzen und auf diese Weise die zulässige Art der Bodennutzung im Plangebiet regeln sollen, ist im FNP nicht vorgesehen. Flächen für Nutzungsbeschränkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 Baugesetzbuch werden daher nicht dargestellt. (siehe unter 3 Inhalte)

## 3.7 Wasserflächen und Flächen für den Wasserschutz

### 3.7.1 Flächen für den Wasserschutz

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich Wasserschutzgebiete für die nachfolgend genannten Wassergewinnungsanlagen:

**Tabelle 28 Wasserschutzgebiete**

Fass.-Nr.	Bezeichnung	Beschluss	Betroffene TWSZ
9	Hy Bolleroda 2/86	schutzbedürftige Gebiete / Vorschlag	III
10	Hy Bolleroda 1/1972	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1976	III
1	Hy Göringen 1/85	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1976	I, II, III
2	Hy Neuenhof 1/77	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1976	I, II, III
3	Quelle Neuenhof	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1976	I, II, III
4	Hy Neuenhof 1/78	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1976	I, II, III
5	Stollen Junger Herzog	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1976	I, II, III
6-8	Hy Förtha	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1976	III
1	Quelle Stockhausen	63-12/76 KT Eisenach vom 21.04.1982	I, II, III
4	Hy Wutha 3/77	63-12/76 KT Eisenach vom 21.04.1982	I, II, III
5	Hy Wutha 2/77	63-12/76 KT Eisenach vom 21.04.1982	II, III
6	Br. Kahlenberg	63-12/76 KT Eisenach vom 18.03.1966	III

Quelle: TLVwA

Die Wasserschutzgebiete werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die nach DDR-Recht festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete gelten gemäß § 130 (2) Thüringer Wassergesetz (ThürWG) als Wasserschutzgebiet im Sinne des Thüringer Wassergesetzes.

In den Schutzgebieten gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 sowie ergänzend bzw. verschärfend die in den jeweiligen Beschlüssen enthaltenen Regelungen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der TGL 43850 haben für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser TGL (01.07.1989) bestehenden Trinkwasserschutzgebiete Geltung erlangt (s. Einleitungssatz in TGL 43850/01-06). Sie sind somit in Verbindung mit § 12 StandardisierungsVO der DDR, wonach staatliche Standards als Rechtsvorschrift für die gesamte Volkswirtschaft verbindlich sind, kraft Gesetzes in die Festlegungsbeschlüsse transferiert und zu deren Bestandteil geworden.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Verbote und Anforderungen gemäß § 10 Thüringer Verordnung über Anlagen zum Umgang mit

wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Thüringer Anlagenverordnung-ThürVAwS-).

Schutzbedürftige Gebiete sind Flächen, für die die derzeit bekannten Schutzzonenvorschläge noch einer Überprüfung durch den Fachgutachter bedürfen. Die zuständige Wasserbehörde (UWB) kann auch außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete Verbote oder Nutzungsbeschränkungen anordnen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Verfahren auf Grund neuerer Erkenntnisse die Abgrenzung der Schutzzonen noch ändert.

### **3.7.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Nach § 5 Abs.(2) Nr.7 Baugesetzbuch werden im Flächennutzungsplan die bestehenden Fließ- und Standgewässer als Wasserflächen dargestellt.

Laut Bestimmung des Thüringer Wassergesetzes ist für Unterhaltungszwecke bei Gewässern I. Ordnung ab Böschungsoberkante beiderseits ein Streifen von zehn Meter Breite und bei Gewässern II. Ordnung je ein Streifen von fünf Meter Breite freizuhalten.

### **3.7.3 Überschwemmungsgebiete und Flächen für den Hochwasserschutz**

Entlang der Werra, der Hörsel und der Nesse befinden sich deren Überschwemmungsgebiete. Die Überschwemmungsgebiete der Werra im Stadtgebiet Eisenach wurden per Rechtsverordnung am 20.12.2002 festgestellt, die zweite Änderung erfolgte am 10.06.2009. Für die Nesse liegt die Rechtsverordnung vom 09.10.2006 vor. Das Überschwemmungsgebiet der Hörsel wurde durch das Thüringer Landesverwaltungsamt am 01.02.2013 vorläufig gesichert.

Die Überschwemmungsgebiete unterliegen gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Thüringer Wassergesetz (ThürWG) besonderen Schutzbestimmungen, u. a. sind die Überschwemmungsgebiete von jedem Eingriff freizuhalten, der sich nachteilig auf den schadlosen Wasserabfluss und den Gewässerschutz auswirken kann. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Abgrenzungen entsprechen den zu den Verordnungen gehörenden Karten und werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Ebenso sind die Regenwasserrückhaltebecken RRB im FNP dargestellt.

#### Hinweis auf das Hochwasserschutzkonzept (HWSK) der Stadt Eisenach:

Für die Stadt Eisenach wurde 2009 durch das Thüringer Landesamt für Umwelt und Geologie ein Hochwasserschutzkonzept (HWSK)<sup>52</sup> erstellt. Das Hochwasserschutzkonzept umfasst die Gewässer Hörsel und Nesse im Stadtgebiet. Die Gewässer II. Ordnung sind im Bereich des Rückstaus in die Betrachtung einbezogen worden.

---

<sup>52</sup> Hochwasserschutzkonzept Eisenach, Freistaat Thüringen, TLUG, Tischvorlage 23.07.2009

Die Analyse hat ergeben, dass im Stadtgebiet Eisenach bereits bei Ereignissen ab HQ(5) mit Überschwemmungen der tief liegenden Wohnbebauung nördlich der Tiefenbacher Allee zu rechnen ist. Ab HQ10 kommt es zusätzlich zu Ausuferungen im Bereich des Altarms am Spitze-Festgelände. In dem Fall sind beträchtliche Bereiche des Industriegebiets „Auf dem Gries“ betroffen. Bei Hochwasserereignissen ab HQ(20) kommt es zu weiträumigen Überschwemmungen. Betroffen sind innerstädtische Bereiche sowie die Industrie- und Gewerbegebiete v. a. im Bereich der Adam-Opel-Straße. Das errechnete Gesamtschadenspotential beträgt bei einem HQ100 ca. 180 Mio. Euro. Das Hochwasserschutzkonzept zeigt mögliche Hochwasserschutzmaßnahmen auf.

Ziel der geplanten Maßnahmen ist die Verbesserung des Hochwasserschutzes bei gleichzeitiger Verbesserung der Gewässerstruktur und der Durchgängigkeit.

Wegen der unterschiedlichen Bauungs- und Nutzungsstruktur im Raum Eisenach erfolgt zur Planung und Umsetzung der Maßnahmen eine Unterteilung in fünf Maßnahmekomplexe:

- Maßnahmekomplex I           Mündung der Hörsel bis Stedtfeld
- Maßnahmekomplex II        Industriegebiet „Auf dem Gries“
- Maßnahmekomplex III       Eisenach-Innenstadt
- Maßnahmekomplex IV        Rothenhof bis Eichrodt
- Maßnahmekomplex V        Mündung der Nesse bis Stockhausen

Für diese Abschnitte wird jeweils ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt ebenfalls abschnittsweise und ist abhängig von der Bereitstellung der finanziellen Mittel.

Mit der schrittweisen Umsetzung der Maßnahmen soll die Infrastruktur im Raum Eisenach vor Hochwasser geschützt werden. Dann lägen nahezu alle bebauten Gebiete und die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Entwicklungsgebiete außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Die Festsetzung orientiert sich an dem hundertjährigen Hochwasserfall (HQ100). Das Restrisiko vor Überflutung ist damit nicht ausgeschlossen.

Die Hochwasserschutzmaßnahmen können z. T. auch Flächen beanspruchen, die den jetzigen Ausweisungen im Entwurf des FNP nicht entsprechen. Weiterhin unterliegen bestehende B-Pläne allein aufgrund der vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets der Hörsel anderen Randbedingungen. Mit der Durchführung der jeweiligen Planfeststellungsverfahren ist im Einzelnen zu entscheiden, ob eine Anpassung des Flächennutzungsplans oder bestehender Bauungspläne notwendig ist.

### 3.8 Flächen für die Gewinnung und für die Sicherung von Bodenschätzen

Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Sicherung der Rohstoffvorkommen zu berücksichtigen. Weiterhin sind nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Regelungen (wie z. B. nach dem Bergrecht) festgesetzt sind, in den FNP nachrichtlich zu übernehmen.

#### Vorranggebiete

Nach dem Regionalplan Südwestthüringen ist ein Vorranggebiet Rohstoffe im Bereich der Tongruben westlich der Ortslage Stregda auszuweisen: Ton T-1 Stregda → siehe FNP Fläche T-1

Innerhalb der Vorrangfläche T-1 befindet sich ein nach § ThürNatG geschütztes Biotop (Nr.30 Feuchtwiese mit Tümpel, G 103 Reiche Feuchtwiesen). Das Biotop ist auf einem verkippten ehemaligen Tonabbaugebiet entstanden. Da hier kein Tonabbau mehr stattfindet und der Naturschutz ebenfalls zu berücksichtigen ist, wird die Biotopfläche innerhalb der Vorrangfläche T-1 mit gekennzeichnet.

Die Vorranggebiete sind für die langfristige Sicherung der Rohstoffversorgung vorgesehen. Die Nutzungsansprüche nach raumordnerischen Grundsätzen zu Gunsten der Rohstoffsicherung sind im RP bereits abgewogen. In Vorranggebieten sind nur solche Nutzungen sowie rechtliche und planerische Regelungen zulässig, die der Vorrangfunktion Rohstoffe nicht entgegenstehen.

#### Abbaugelände

Direkt an der B84 unterhalb des Vachaer Stein's befindet sich ein 0,94 ha großes Kiesabbaugebiet mit der Flurbezeichnung „Rüsselskopf“. Die Fläche ist kein Vorranggebiet nach dem Regionalplan. Die bergrechtsamtliche Genehmigung läuft bis 2014: Kies K-1 Rüsselskopf → siehe FNP Fläche K-1

#### Altbergbaugelände

Im Bereich des Flächennutzungsplans befindet sich westlich von Eisenach in den Gemeindegrenzen von Stedtfeld, Neuenhof, Förtha (Clausberg) und Lauchröden (am Nordrand der Ruine Brandenburg und am Göringer Stein) oberflächennaher Kupferschiefer- und Kobaltaltbergbau. Es wurde hier über mehr als drei Jahrhunderte mit Unterbrechungen Bergbau auf Kupferschiefer und Kobalt im Tage- und Tiefbau betrieben. Die Erschließung im Tiefbau geschah fast ausschließlich mit Hilfe von Schächten und Stollenauffahrungen.

Weitere ehemalige Abbaugelände des Keuperkohlentiefbaus befinden sich am östlichen Ortseingang von Eisenach (Fischbach) sowie Gebiete des Steinkohlentiefbaus südöstlich der Stadt Eisenach am Reihersberg.

Dem Thüringer Landesbergamt in Gera liegt darüber eine bergschadenkundliche Analyse vor. Die Präzisierung der genauen Lage und Ausdehnung des Altbergbaues und zu den davon ausgehenden Gefahren ist dort zu erfragen. Die Flächen befinden sich fast ausschließlich in Waldgebieten und werden im Flächennutzungsplan Eisenach nicht gesondert dargestellt.

### 3.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen. Nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 Baugesetzbuch werden Flächen für Landwirtschaft und Wald im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### 3.9.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die Begriffsbestimmung für die Landwirtschaft ergibt sich aus § 201 BauGB. Hiernach gehören zur Landwirtschaft insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, die gartenbauliche Erzeugung und der Erwerbsobstanbau.

Die landwirtschaftlichen Flächen bedürfen bei der Flächennutzungsplanung besonderer Aufmerksamkeit, da nahezu jede Bauflächenerweiterung zu Lasten der Landwirtschaftsfläche geht. Der Boden ist nicht nur die Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion überhaupt, er erfüllt zudem wichtige Funktionen im Naturhaushalt, im Wasserkreislauf und beeinflusst Luft und Klimaverhalten.

Ackerbaulich genutzte Flächen und Grünlandflächen werden einheitlich als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Unterscheidung kann bei Bedarf aus dem Landschaftsplan entnommen werden. Innerhalb dieser Flächen befinden sich auch die baulichen Anlagen der Landwirtschaftlichen Betriebe (Betriebshöfe, Stallanlagen, Lagerplätze). Diese werden nicht gesondert hervorgehoben.

#### Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung

Als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Landwirtschaftliche Bodennutzung werden im Regionalplan Südwestthüringen der gesamte Flächenverbund nördlich der Kreisstraße K2 und der Ortsverbindungsstraße Stregda - Madelungen ausgewiesen.<sup>53</sup> Damit wird der besonderen Bedeutung der Landwirtschaft entsprochen. Im gesamten nördlichen Stadtgebiet überwiegt die landwirtschaftliche Bodennutzung und wird im Flächennutzungsplan Eisenach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Laut Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes<sup>54</sup> sollen Gehölzpflanzungen und die Anlage von frischen Säumen an Wegen, Fließgewässern und Gräben sowie an Schlaggrenzen zur Flurdurchgrünung beitragen. Auf den landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten im nördlichen Stadtgebiet sind 2-5% Mindestdurchgrünung anzustreben. Dies ist insbesondere für die Gliederung des Landschaftsbildes wichtig.

Ein großer Anteil der Mindestdurchgrünung im nördlichen Stadtgebiet wird im Rahmen der geplanten bzw. bereits realisierten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen i. V. m. dem Bau der BAB A4 bzw. den Flurbereinigungsverfahren erzielt. Neben der Planung von Gehölzpflanzungen muss auch die Frage der Pflege der Kulturlandschaft gesichert werden.

---

<sup>53</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, Raumnutzungskarte

<sup>54</sup> Landschaftsplan Stadt Eisenach 2002

Nur eine gepflegte Kulturlandschaft sichert die landwirtschaftliche Bodennutzung und den Zugang für Spaziergänger und Wanderer.

Auf den Landwirtschaftsflächen im südlichen Stadtgebiet ist ebenfalls die netzartige Struktur von Säumen zwischen den einzelnen Grünlandstandorten zu erhalten bzw. anzustreben.

#### Flurbereinigungsverfahren

Im Plangebiet des FNP sind folgende Verfahren nach Flurbereinigungsgesetz anhängig:

- Verfahren „Eisenach-Nord“ (§ 86 FlurbG i. V. m. § 56 LwAnpG – Az.:3-2-0312)
- Verfahren „Großenlupnitz“ (§ 86 FlurbG i. V. m. § 56 LwAnpG – Az.:3-2-0310)
- Verfahren „Hötzelsroda“ (§ 86 FlurbG i. V. m. § 56 LwAnpG – Az.:3-2-0311)
- Verfahren „Wutha“ (§ 87 FlurbG – Az.: 3-3-0221)
- Freiwilliger Landtausch „Wartha“ (§ 103 a FlurbG)

Die entsprechenden Gebiete werden im FNP nicht gesondert gekennzeichnet, da durch die Einzelmaßnahmen die Flächennutzung nicht beachtenswert verändert wird. Im Zuge der Umsetzung der Wege- und Gewässerpläne werden meist nur Kleinflächen wie Wege- und Gewässersäume umgestaltet oder neu angelegt. Vorrangig betrifft die Flurbereinigung Grundstücksverkehrsverfahren innerhalb der Landwirtschaftlichen Nutzflächen.

### **3.9.2 Flächen für Wald**

Als Wald gelten nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche, auch kahl geschlagene Flächen, Waldwiesen, Wege oder Lichtungen.

Die Flächen für Wald sind im Flächennutzungsplan Eisenach dargestellt. Kleinere Einzelflächen von unter 0,5 ha mit Baumgruppen werden in Siedlungsbereichen nicht gesondert ausgewiesen.

Besondere Bedeutung haben die Wälder südlich der Eisenacher Kernstadt bis zum Rennsteig bzw. bis zur Landgrafenschlucht. Sie sollen laut Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans als Erholungswälder ausgewiesen werden.

Der Wald auf der Karlskuppe sowie das Eichhölzchen haben aufgrund der Lage zwischen Verkehrsstrassen und Wohngebieten eine Immissionsschutzfunktion.

#### Vorbehaltsgebiete Waldmehrung und Biotopverbund

Entwicklungsschwerpunkt für die Vernetzung zentraler Waldtypen sind die großen Landwirtschaftsflächen im Norden der Stadt. Unter Einbeziehung der verstreuten Waldparzellen und Restwäldchen soll vor allem durch die Neupflanzung von Hecken, Baumhecken, Baumreihen und Alleen eine Vernetzung vom Leimenberg bei Stockhausen bis zum Eichelberg bei Madelungen entstehen. Es soll ein Biotopverbund der Wälder entwickelt werden.

Als Vorbehaltsfläche Waldmehrung wird im Regionalplan Südwestthüringen die Fläche (wm-2) - nördlich Eisenach ausgewiesen.<sup>55</sup> Dem folgend wird die Fläche im Flächennutzungsplan für Waldmehrung vorbehalten.

---

<sup>55</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G4-17

In dem Vorbehaltsgebiet soll der Aufforstung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Zu beachten ist hier jedoch der Schutz des § 18 Biotops Nr. 118 Wartenberg (G122 Kalktrockenrasen). Auch außerhalb des geschützten Biotops sind in diesem Gebiet weitere schutzwürdige Biotopstrukturen vorhanden und bei der Entwicklung der Waldflächen zu beachten.

### 3.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB werden im FNP Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Weiterhin sind nach § 5 Abs. 4 BauGB Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Regelungen (z. B. Naturschutzrecht) festgesetzt sind, in den FNP nachrichtlich zu übernehmen.

#### 3.10.1 Sicherung der Freiraumstruktur

Als **Vorranggebiete** Freiraumsicherung (für Natur und Landschaft) wurden im Regionalplan Südwestthüringen mehrere Flächen im Stadtgebiet von Eisenach ausgewiesen. Dort soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen Vorrang vor allen anderen Raumansprüchen eingeräumt werden. Es sollen nur solche Nutzungen ermöglicht werden, die der Zweckbestimmung der Vorrangfunktion für Natur und Landschaft nicht entgegenstehen. Im Plangebiet sind dies folgende Gebiete<sup>56</sup>:

**Tabelle 29 Vorranggebiete Freiraumsicherung**

Bezeichnung	Name/Gebiet	Lage im Plangebiet des FNP
FS-9	Nordmannsteine/ Südwesthänge des Muhlberges	Ausläufer n-o Madelungen „Langer Enspel“
FS-12	Leimenberg	südl. Stockhausen
FS-13	Hörselberge	Ausläufer Eisenach-Petersberg
FS-17	Nordwestabdachung Thür. Wald	südl. Stedfeld/Neuenhof Frohberg/Hornberg/Kupferberg südl. Göringen, Stechberg
FS-18	Wartburg/Hohe Sonne/Ringberg	zwischen südl. Stadtgebietsgrenze und Rennsteig

Quelle: Regionalplan Südwestthüringen

Als **Vorbehaltsflächen** Freiraumsicherung (für Natur und Landschaft) wurden im Regionalplan Südwestthüringen die Flächen südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnlinie mit Ausnahme der Siedlungsflächen sowie die Vorbehaltsflächen im Bereich Kirschberg-Karlswald und im Bereich Wartenberg-Stockhausen zwischen den Trassen der alten A4 und der K2. Dort soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen

<sup>56</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, Z 4-1

Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der raumordnerischen Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden.<sup>57</sup>

Die geplanten Vorranggebiete und Vorbehaltsflächen überdecken ausschließlich Flächendarstellungen für Wald-, Grün- oder Landwirtschaftsflächen und werden daher im FNP nicht gesondert dargestellt. Für weitere Informationen dazu siehe Regionalplan Südwestthüringen.

Im FNP wird im Bereich Landgrafenberg/Obere Karolinenstraße eine Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen. Diese Fläche ist im Regionalplan Südwestthüringen als Vorbehaltsgebiet Freiraumsicherung dargestellt. Es handelt sich hier um ein Bestandsgebiet mit Wochenendhäusern mit einem überwiegenden Grünanteil. Grünordnerisch trägt das ausgewiesene Gebiet eher den Charakter einer Kleingartenanlage, wobei in dem ausgewiesenen Sondergebiet der überbaute Flächenanteil nur etwa halb so groß ist wie in vergleichbaren Kleingartengebieten. Die Flächenausweisung als Sonderbaufläche Erholung entspricht somit dem realen Bestand/ Planung und fügt sich ebenso als Vorbehaltsfläche Freiraumsicherung (für Natur und Landschaft) ein.

### 3.10.2 Flächen für den Naturschutz

Durch Rechtsverordnung der Oberen bzw. Unteren Naturschutzbehörde sind im Stadtgebiet von Eisenach fast alle Kategorien des flächenhaften und objektbezogenen Naturschutzes vorhanden. Der umfangreiche Bestand an Schutzgebieten und -objekten belegt die reiche Ausstattung des Planungsraums mit seltenen, schutzwürdigen Biotopen.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes gibt es räumliche Überschneidungen mit Schutzgebieten:

- dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 „Thüringer Wald“,
- dem bestehenden Naturschutzgebiet Nr. 29: „Wartburg-Hohe Sonne“,
- dem Naturpark V „Thüringer Wald“,
- dem Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal
- dem FFH-Gebiet Nr.50 „Nordwestlicher Thüringer Wald“ und
- dem FFH-Gebiet Nr.48 „Kieforst nordwestlich Hörschel“.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Obere Naturschutzbehörde Fachplanungen angestrebt werden für Teile im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes:

- Landschaftsschutzgebietsplanung Nr. 62: „Thüringer Wald“ (Erweiterung),
- Landschaftsschutzgebietsplanung Nr. 66 „Werratal“,
- Naturschutzgebietsplanung Nr. 211: „Kieforst“
- Naturschutzgebietsplanung Nr. 212: „Werra-Mäander“
- Naturschutzgebietsplanung Nr. 213: „Brandenburg und Göringer Stein“.

---

<sup>57</sup> Regionalplan Südwestthüringen 2012, G 4-7

Die Verfahren zur Ausweisung dieser Schutzgebiete wurden noch nicht begonnen. Auch im Landschaftsplan der Stadt Eisenach wird die endgültige Ausweisung der einstweilig sichergestellten Naturschutzgebiete „Kielforst“ und „Brandenburg/Göringer Stein“ ausdrücklich gefordert. Da jedoch der Zeitpunkt und die Abgrenzung der endgültigen Schutzgebiete derzeit nicht absehbar sind, erfolgt keine Darstellung im FNP.

### Naturschutzgebiete

Große Teile des Stadtgebietes Eisenach (ca.586 ha, südlich der Kernstadt bis zur Stadtgrenze am Rennsteig) liegen im Naturschutzgebiet (NSG) Nr. 29 „Wartburg-Hohe Sonne“.

Bezug: Anordnung Nr. 1 über Naturschutzgebiete vom 30.03.1961, GBl. II der DDR Nr. 27, S. 166 i. V. m. § 20 Abs. 2 Satz 7 des Thüringer Gesetzes für Natur und Landschaft in der Fassung vom 29.04.1999 (GVBl. S. 298), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161) mit Abgrenzung des Schutzgebietes auf topografischer Karte M 1:25.000.

Die Abgrenzung des NSG 29 wird im FNP dargestellt.

Das Naturschutzgebiet Nr. 29: „Wartburg-Hohe Sonne“ soll neu definiert werden. Das Änderungsverfahren soll 2014 eingeleitet werden.

### Landschaftsschutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 62. „Thüringer Wald“.

Bezug: Beschluss des Rates des Bezirkes Erfurt über die Erklärung eines Landschaftsteiles zum Landschaftsschutzgebiet vom 09.12.1963, Nr. 200-2/63, im Landkreis Eisenach zuletzt geändert durch die 45. Thüringer Verordnung zur Änderung der Abgrenzung des LSG „Thüringer Wald“ vom 21.02.2002 (ThürStAnz. Nr. 11/2002, S. 869) mit topografischer Karte M 1:10.000

Die Abgrenzung des LSG 62 wird in den FNP dargestellt.

**Tabelle 30 Landschaftsschutzgebiete**

Name	Lage	Größe	Darstellung
Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“	südlich der Kernstadt, im Westen bis zur B84, im Süden und Osten bis zur Stadtgrenze	1.723 qkm, (nur teilweise im Stadtgebiet)	im FNP dargestellt

Quelle: Landschaftsplan Stadt Eisenach

Hauptentwicklungsziel in diesem Gebiet ist die Umwandlung der Nadelforste zu naturnahen Beständen, die Weiterentwicklung der naturnahen Fließgewässer sowie der Verbund der Mager- und Trockenstandorte sowie Streuobstwiesen.

Flächen, die am 14.01.1999 im baurechtlichen Innenbereich oder im Bereich geltender Bebauungspläne, Satzungen oder Vorhabens- und Erschließungspläne lagen, sind nach § 26 Abs. 4 ThürNatG nicht mehr Bestandteil des LSG.

Gem. § 56 b Abs. 1 ThürNatG besteht ein Bauverbot nur auf nicht baulich genutzten Grundstücken im LSG.

Gem. § 56 b Abs. 2 ThürNatG besteht ein Erlaubnisvorbehalt für die wesentliche Änderung vorhandener baugenehmigungspflichtiger Anlagen im LSG.

Die diesbezügliche Prüfung von Vorhaben im Geltungsbereich des LSG obliegt der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

## Naturdenkmale

Flächennaturdenkmale sind im Stadtgebiet nicht ausgewiesen.

Die vier nachfolgend genannten Einzelnaturdenkmale werden im FNP dargestellt.

**Tabelle 31 Naturdenkmale**

Name	Lage
„Dicke Eiche“	Dorfanger Ortsteil Berteroda, Flur 1, Flurstück 10
„Herzogseiche“	Eisenach „Weinstraße“, Flur 102, Flurstück 9882
„Grenzlinde/Gespensterlinde“	Ortsteil Madelungen, Flur 6, Flurstück 196
zwei Eichen	Ortsteil Stregda, „Auf der Pflingstweide“, Flur 6, Flurstück 614

Quelle: Landschaftsplan Stadt Eisenach

Im Landschaftsplan werden eine ganze Reihe weiterer Einzelbäume wegen ihrer Seltenheit, Eigenart und Schönheit sowie ihrer ökologischen Bedeutung zur Ausweisung als Naturdenkmal vorgeschlagen. Durch die Ausweisung der im FNP geplanten Entwicklungsflächen gibt es keine Beeinträchtigungen zu diesen Schutzvorschlägen. Da keine abschließenden Festsetzungen vorliegen, erfolgt keine Darstellung im FNP.

## geschützte Landschaftsbestandteile (LB)

Das Eisenacher Stadtgebiet ist reich an unterschiedlichen Naturräumen mit einer Vielzahl seltener und gefährdeter Lebensräume sowie Tier- und Pflanzenarten. Die geplanten geschützten Landschaftsbestandteile sollen gepflegt und weiterentwickelt werden. Sie sind nach Möglichkeit vor störenden und schädigenden Einflüssen zu schützen und im Gelände deutlich als Schutzbereiche zu markieren.

**Tabelle 32 Geschützte Landschaftsbestandteile**

Name	Lage	Größe	Kurzbeschreibung
„Drachenschlucht“ (LB-1)	Eisenach, Flur 101, Flurstück 5027	2,5 ha	geol. Formation, steilwandige Klamm; botanisch, zoologische und touristische Bedeutung
„Landgrafenschlucht“ (LB-2)	Eisenach, Flur 103, Flurstück 9885 und 9886	3,0 ha	geol. Formation, Erosionsschlucht im Rotliegenden, Amphibienvorkommen und touristisch bedeutsam
„Ludwigsklamm“ (LB-3)	Eisenach, Flur 102, Flurstück 9882	0,75 ha	geol. Formation, Klamm im Rotliegenden, botanische und touristische Bedeutung
„Michelskuppe“ (LB-4)	Eisenach, Flur 10, Flurstück 654	1,0 ha	geol. Formation, steil gestellte Muschelkalk- und Buntsandsteinschichten, Trockenbiotope, touristische Bedeutung
„Tümpel im Mosewald“	Ortsteil Stregda, Flur 5, Flurstück 594/7	0,25 ha	mehrere z.T. mit Wasser gefüllte Sprengtrichter; Amphibienvorkommen
„Basaltgang Bahnhof Hörschel“	gegenüber Bahnhof Hörschel, Flur 3, Flurstück 235	0,1 ha	geologische Formation, senkrechter Limburgitgang im Wellenkalk
„Staffelbruch“	Eisenach, Frankf. Str. an der B84, Flur 77, Flurst. 6908/1+2	0,1 ha	geol. Formation, staffelförmige Konglomerate und Tonsteine des Oberrotliegenden

Name	Lage	Größe	Kurzbeschreibung
„Donnerkaute“	Ortsteil Neuenhof, Flur 3, Flurstück 268 und 271/1+2	1,0 ha	geol. Formation, zwei Erdfälle
„Felswand Alte Gemeinde“ und „Zechsteinriffe am Müllerholz“	Ortsteil Neuenhof, Flur 2, Flurstück 133/1	1,0 ha	geol. Formation, Zechsteinriffe und Rotliegendes, touristische Bedeutung
„Elfengrotte“	Eisenach, Flur 100, Flurstück 9862	0,5 ha	geol. Formation, Grotten und Felsformationen im Rotliegenden, touristische Bedeutung
„Göpelskuppe“	Eisenach, Flur 66, Flurstück 6011	1,65 ha	geol. Formation, steilgestellter Schichtenanschnitt von Rotliegendem und Zechstein, touristische Bedeutung
„Felswand Wartburgschleife“	Eisenach, Flur 85, Flurstück 5027	1,5 ha	geol. Formation, Aufschluß an der Basis des Wartburgkonglomerats, touristische Bedeutung
„Lias-Aufschlüsse am Moseberg“	Ortsteil Stregda, Flur 4, Flurstück 522/1	0,1 ha	geol. Formation, Feuchtbiotope
„Probstwand“	Ortsteil Neuenhof, Flur 5, Flurstück 344	0,1 ha	geol. Formation
„Fledermausquartier Stedtfeld“	Ortsteil Neuenhof, Flurstück 844, Kellergewölbe		bundesweit bedeutende Fledermauswochenstube und Winterquartier
„Fledermausquartier Neuenhof“	Ortsteil Stedtfeld, Dachstuhl des Schlosses		Fledermauswochenstube

Quelle: Landschaftsplan Stadt Eisenach

Im FNP werden die geschützten Landschaftsbestandteile LB-1 bis LB-4 mit Schutzgebietsumgrenzung dargestellt. Die weiter aufgeführten Objekte werden mit Plansymbol (LB) im FNP dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Eisenach empfiehlt die Ausweisung weiterer Geschützter Landschaftsbestandteile. Vorgeschlagen werden:

- Feuchtflächen am Siebenbornteich
- Trockenstandorte am Runden und Langen Enspel
- Magerrasen am Wartenberg
- Auwaldkomplex am Sengelsbach
- Quellteich bei Stockhausen
- Trockenstandorte am Peters- und Hammelsberg
- Zwergstrauchheide am Mosewald
- Trockenstandorte am Kleinen Goldberg

Sie sind nach Möglichkeit vor störenden und schädigenden Einflüssen zu schützen und im Gelände deutlich als Schutzbereiche zu markieren.

Durch die Ausweisung der im FNP geplanten Entwicklungsflächen gibt es keine Beeinträchtigungen zu diesen Schutzvorschlägen. Diese weiteren im Landschaftsplan vorgeschlagenen Schutzgebiete werden im FNP nicht dargestellt. Für weitere Informationen dazu, siehe Landschaftsplan der Stadt Eisenach.

### Totalreservate

Innerhalb des NSG „Wartburg-Hohe Sonne“ werden zwei Totalreservate ausgewiesen. Im FNP werden diese als TR1 und TR2 mit Abgrenzung dargestellt.

**Tabelle 33 Totalreservate**

Name	Kennz.	Größe	Kurzbeschreibung
„Viehbürg“	TR1	6,3 ha	floristisch-faunistische Beobachtung der Waldentwicklung ohne Pflegemaßnahmen und Nutzungen
„Rinneberge-Steinbächer“	TR2	16,3 ha	floristisch-faunistische Beobachtung der Waldentwicklung ohne Pflegemaßnahmen und Nutzungen

Quelle: Landschaftsplan Stadt Eisenach

### FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat)

Durch Erlass der FFH - Richtlinie vom Rat der Europäischen Gemeinschaft sind im Gemeindegebiet zwei Bereiche unter Schutz gestellt. Die FFH-Gebiete werden im FNP dargestellt.

#### Das FFH-Gebiet Nr.50 „Nordwestlicher Thüringer Wald“

umfasst den Schutzbereich des NSG „Wartburg-Hohe Sonne“ vollständig mit Ausnahme des Umgriffs der Wartburg. Es wird im Stadtgebiet westlich von der B84 begrenzt und zieht sich östlich bis zur Mosbacher Linde. Im südlichen Stadtsiedlungsrand sind die Überschneidungen mit den Grenzen NSG 29 und des LSG 62 zu beachten.

#### Das FFH-Gebiet Nr.48 „Kieforst nordwestlich Hörschel“

umfasst die Waldgebiete und die nord-östlichen Flächen des Kieforstberges. Diese Gebiete sind somit Bestandteil des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 für besonders wichtige Lebensräume und Arten von europäischer Bedeutung.

### Naturparks

Der **Naturpark V Thüringer Wald** ist durch Verordnung des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz vom 27.Juni 2001 festgesetzt. Er umfasst im wesentlichen den Teil des Plangebietes der südlich der Bahnlinie im Abschnitt von Hörschel bis Wutha. Zwischen Göringen und Hörschel wird der Naturpark nördlich von der Landstraße begrenzt.

Schutzzweck ist es, die Teilräume entsprechend ihrem Naturschutzwert und ihrer Erholungseignung zu schützen, zu entwickeln und zu erschließen. Dabei soll modellhaft eine naturschonende und erholungsgerechte Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung gefördert werden.

Der **Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal** erstreckt sich von Heiligenstadt im Norden bis Eisenach im Süden und von der hessisch-thüringischen Grenze im Westen bis Mühlhausen im Osten. Der Naturpark ist durch Verordnung des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz vom 07.12.2011 festgesetzt

Das Schutzgebiet tangiert in seiner Abgrenzung das Gemeindegebiet im Norden.

Die Naturparks werden nachrichtlich im FNP dargestellt.

### 3.10.3 Besonders geschützte Biotope (nach § 18 ThürNatG)

Im Plangebiet wurden insgesamt 172 besonders geschützte Biotope erfasst. Ein Großteil dieser Biotope ist in ihrem Fortbestand an eine regelmäßige oder wenigstens sporadische Nutzung gebunden. Für die Erhaltung dieser wertvollen Tier- und Pflanzenlebensräume ergeben sich somit besondere Anforderungen an die Landnutzer.

Am häufigsten treten im Bearbeitungsgebiet Streuobstwiesen auf, gefolgt von naturnahen Fließgewässern und Kalkmagerrasen. Diese drei Biotoptypen besitzen ebenfalls großen Anteil an der Gesamtfläche der besonders geschützten Biotope. Nur die etwas weniger häufigen, im Einzelfall jedoch großflächigeren Wälder der trockenwarmen Standorte überwiegen hier.

Die von den § 18-Biotopen eingenommene Gesamtfläche beträgt ca. 359,78 ha. Damit fallen ca. 3,43 Prozent der zur Stadt Eisenach gehörenden Gemarkungen unter den gesetzlichen Schutz des § 18 ThürNatG.

Die Besonders geschützte Biotope (nach § 18 ThürNatG) werden in den FNP nachrichtlich übernommen und dargestellt, wenn sie sich in unmittelbarer Nähe von Siedlungsausweisungen befinden oder wenn diese eine Flächengröße über 0,5 ha aufweisen. Im FNP werden keine Siedlungsflächen ausgewiesen, die den Schutzstatus der Biotope beeinträchtigen können. Von den insgesamt 172 besonders geschützten Biotopen werden daher nicht alle dargestellt. Die Liste der nach § 18 ThürNatG besonders geschützten Biotope mit Biotopbeschreibungen und Festlegungen kann im Landschaftsplan oder bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Eisenach eingesehen werden.

Übersicht der § 18 ThürNatG Biotope → **siehe Anlage 4**

Im Zuge der Untersuchungen zum Entwicklungsbedarf für Wohnungsbauflächen, Gemischte Bauflächen, Gewerbeflächen, Sondergebiete und Flächen für den Gemeinbedarf wurde der Schutz der Biotopflächen berücksichtigt. Siehe weiter dazu im Begründungsteil zu Bauflächen und im Umweltbericht.

#### Streuobstwiesen

Als Streuobstwiese gelten Bestände aus mindestens zehn hochstämmigen Obstbäumen mit Grünland im Unterwuchs. Als Lebensraum vieler Insekten- und Vogelarten besitzen sie vor allem aus Sicht des faunistischen Artenschutzes Bedeutung. Sie sind in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft oft die einzigen wertvollen Lebensräume und besitzen Trittstein-Funktion im Biotopverbund. Für Gliederung des Landschafts- und Siedlungsraumes kommt ihnen eine besondere Bedeutung als einbindendes Element zu.

### 3.10.4 Geschützte Geotope

Schutzwürdig sind Geotope, wenn sie sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit auszeichnen. Im Plangebiet sind etwa 25 Geotope erfasst und werden in der beiliegenden Liste aufgeführt.

Auszug aus dem Geotopkataster

→ **siehe Anlage 5**

Der Geotopschutz wird in Thüringen im Rahmen des Naturschutzrechtes überwacht. Der aktuelle Stand der Unterschützstellung der Geotope liegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Eisenach vor. Die Geotope sind unabhängig von ihrem Schutzstatus vor einer Schädigung oder gar Zerstörung zu schützen. Baumaßnahmen, die Geotope beeinträchtigen könnten, sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde sowie dem Geologischen Landesdienst der TLUG abzustimmen.

Die meisten der aufgelisteten Geotope fallen auch unter den gesetzlichen Schutz des § 18 ThürNatG als Biotop oder werden auch als geschützter Landschaftsbestandteil im Flächennutzungsplan dargestellt. Aus Gründen der Planübersichtlichkeit werden die Geotope im Flächennutzungsplan Eisenach nicht mit einem gesonderten Plansymbol gekennzeichnet.

### **3.10.5 Flächen zum Ausgleich von Eingriffen**

Durch neue Flächenausweisungen für bauliche Nutzungen kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Deshalb sollen im FNP für den Ausgleich dieser Eingriffe geeignete Flächen vorgesehen werden. Im FNP sind neben den bestehenden Schutzgebieten nach Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) hierfür

- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in Bebauungsplänen und Planfeststellungsverfahren festgesetzt wurden und
- in Aussicht gestellte Flächen zum Ausgleich der nach dem FNP zu erwartenden Eingriffe entsprechend dem Umfang künftiger Bauvorhaben

als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Umgrenzungen von Schutzgebieten mit einem einheitlichen Planzeichen (13.1 PlanzV) dargestellt.

#### Bestand an festgesetzten Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Im Kataster des Eingriffs- und Kompensationsinformationssystems (EKIS) Thüringen sind für das Plangebiet derzeit 99 flächige Maßnahmen katalogisiert. Davon sind einzelne Maßnahmen schon umgesetzt worden und einige müssen noch an weiterführende Projekte angepasst werden. Im FNP werden alle flächenhaften Maßnahmen über 0,5 ha dargestellt.

Auskünfte aus dem EKIS können bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Eisenach eingeholt werden.

#### Geplante Eingriffs- und Ausgleichsflächen

Im beigefügten Umweltbericht werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen in Bezug auf die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Danach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 26,82 ha.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind gemäß § 7 Abs. 2 ThürNatG die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorrangig vor Ort auszugleichen. Aus der Erfahrung der letzten 20 Jahre in Eisenach mit der Erarbeitung von ca. 40 Bebauungsplänen besteht keine Notwendigkeit, für die Entwicklung von Bauflächen zusätzliche Ausgleichsflächen an anderer Stelle auszuweisen. Es ist das eindeutige Planungsziel der Stadt, den notwendigen Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb des jeweiligen Planungsgebietes umzusetzen.

Diese Flächen sind nicht im FNP dargestellt, da erst der Bebauungsplan dafür innerhalb der Entwicklungsflächen entsprechend der konkreten Eingriffs- und Ausgleichsplanung Festsetzungen vornimmt.

Sollte im Einzelfall der Ausgleich vor Ort nicht möglich sein sollte, werden für einen solchen Bedarf 10% der ermittelten Kompensationsfläche angenommen. Dies entspricht bei vorgenannten 26,82 ha dann ca. 2,7 ha Kompensationsfläche.

Hinzu kommen zusätzlich notwendige Kompensationsflächen für andere Maßnahmen (z. B. Verkehrsprojekte, Einzelvorhaben), die sich derzeit nur abschätzen lassen. Auf Grund der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der potenziellen Ausgleichsflächen wurde dieser geschätzte Flächenbedarf mit 6 ha angenommen. Daraus ergibt sich gesamt eine Kompensationsfläche von ca. 9 ha. Diese Größenordnung ist mindestens im FNP auszuweisen.

Zur Ermittlung der möglichen Kompensationsflächen wurde eine fachplanerische Voruntersuchung<sup>58</sup> vorgenommen.

Für die Auswahl der Ausgleichsflächen wurden die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen auf ihre Aktualität überprüft und neue Vorschläge aufgenommen. Voraussetzung dafür ist, dass die Flächen oder Maßnahmen den Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild verbessern und die Flächen ökologisch aufgewertet werden können. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen dabei im Vordergrund.

Als Ergebnis dieser Voruntersuchung wurden insgesamt 13 Maßnahmen mit einer Gesamtfläche von 15,82 ha vorgeschlagen, die als Ausgleichsflächen geeignet wären.

In den Flächennutzungsplan werden diese Ausgleichsflächen dargestellt und mit einem Symbol im FNP markiert:

**Tabelle 34 geplante Ausgleichsflächen**

Nr.	Ortsteil	Ausgangszustand	Ziel	Größe m <sup>2</sup>
1	EA	verrohrter und naturferner Abschnitt Marienbach Prinzessinnenteich	Sanierung und Aufwertung Bach und Teich, Entwicklung von Gewässern mit hoher Strukturdichte	6.000
2	EA	Prinzenteich	Neugestaltung des Uferbereichs	21.000
3	EA	Teich im Johannistal (Waldschänke)	Renaturierung zu einem strukturreichen Kleingewässer	200
4	EA	fast verlandeter Teich am Klosterholz	Ausbau eines strukturreichen Kleingewässers	1.000
5	SF	Aufschüttung im Auenbereich nahe dem Siebenbornteich	Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche, Schaffung Verbund mit angrenzendem Biotop 107 (Großseggenried und Sumpfwald)	36.000
6	WA	Aufschüttungsfläche an der A4	Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes	30.000
7	SF	verlandeter Teich am Rangenhof	Anlage eines strukturreichen Standgewässers	200

<sup>58</sup> Erstellung eines Ökokontos (Teilbereich Flächenpool ökologischer Ausgleichsmaßnahmen), stock + partner Jena, 19.11.2009

Nr.	Ortsteil	Ausgangszustand	Ziel	Größe m <sup>2</sup>
8	MA	Dorfteich mit Zufluss/Abfluss Madel mit Staubereich und desolatem Wehr	Renaturierung Dorfteich Rückbau/Neugestaltung Wehr Mäandrierung der Madel Ausbildung naturnaher Bäche	60.000
9	NK	Wasserbecken am nördlichen Ortsrand	Ausbau eines strukturreichen Standgewässers	100
10	NK	Kleingewässer westlich der Ortslage	Ausbau eines strukturreichen Kleingewässers	300
11	BE	Teich in der Ortslage	Renaturierung zu kleinerem Standgewässer mittlerer Strukturdichte	300
12	BE	Bachlauf der Böber	naturnaher Ausbau des Gewässerlaufes	3.000
13	HÖ	Kleingewässer im Park Mittelshof	Anlage eines strukturreichen Standgewässers	100
			Insgesamt	158.200

Mit den geplanten insgesamt 15,8 ha werden ausreichend Flächen für den Ausgleich vorgesehen. Eine Rang- und Reihenfolge wird nicht festgelegt. Dies ist entsprechend des Bedarfs und der Verfügbarkeit zu regeln.

Die Ausgleichsflächen können einem Verursacher direkt zugeordnet werden. Dieser hat dann die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen und alle Kosten zu tragen (Grundstückserwerb, Herstellung, dauerhafte Pflege, Erhalt). Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass die Stadt selbst über ein „Ökokonto“ die entsprechenden Maßnahmen umsetzt. Der jeweils notwendige Ausgleich wird in einen Geldwert umgerechnet und in das Konto eingebucht und die Mittel dann zielgerichtet eingesetzt. Zu beachten ist, dass für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen z. T. eine potentielle Entwicklungszeit von max. 30 Jahren vorgesehen ist. Die Geldmittel müssten somit auch dafür vorgehalten werden.

Die Darstellung von Flächen zum Ausgleich ersetzt jedoch nicht die im Zuge der Bilanzierung von Eingriff und Ersatz festzusetzenden konkreten Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Neben der Aufwertung von Flächen kann der Ausgleich auch für bestimmte Projekte erfolgen. Zu nennen wären z. B. Einrichtungen zum Erhalt der Faunavielfalt (Nistplätze für geschützte Vogelarten, Fledermäuse) oder Maßnahmen zum Schutz bestehender Straßenbäume (Einbringen von Wurzelbrücken).

### 3.11 Altlasten

Gemäß §§ 7, 9, 11 (1) Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) ist die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach im übertragenen Wirkungskreis zuständig für die Erhebung und Übermittlung von Daten der bei der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie in Jena (TLUG) geführten Verdachtsflächendatei (Thüringer Altlasteninformationssystem - Thalix).

In diesem Thüringer Altlasteninformationssystem sind im Stadtgebiet Eisenach sowie in den dazugehörigen Ortsteilen insgesamt 154 Altlastenverdachtsflächen (118 Altstandorte und 36 Altablagerungen) registriert.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im FNP gekennzeichnet werden: für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Verdachtsflächen sind auf der Basis von Grundstücken bzw. Adressen aufgelistet und befinden sich im Wesentlichen im Bestand der bebauten Ortslagen. Eine Darstellung aller Verdachtsflächen im Plan ist nicht vorgesehen, da die Grundlagenkarte des FNP keine Grundstücke enthält und somit keine eindeutige Zuordnung möglich ist. Zudem besteht durch die Maßstäblichkeit des FNP die Gefahr einer ungenauen Ortsdarstellung.

Die gesetzliche Kennzeichnungspflicht beschränkt sich für den Flächennutzungsplan auf für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, bei denen nachgewiesen ist oder der begründete Verdacht besteht, dass erhebliche Bodenverunreinigungen vorliegen. Dementsprechend wurden alle Entwicklungsflächen in Bezug auf Altlastenverdachtsflächen geprüft.

Folgende Altlastenverdachtsfläche ist im FNP gekennzeichnet:

- ehemalige Bleiweißmühle ( im Geltungsbereich B-plan Nr. 37).

Die Entwicklungsfläche ist als Gewerbefläche vorgesehen. Der bestehende Konflikt zwischen Altlast und beabsichtigter baulicher Nutzung muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeräumt werden können.

Wegen den flächendeckend vorhandenen Altlasten im gesamten Stadtgebiet muss bei allen Planungen, Vorhaben, Umstrukturierungen oder im Baugenehmigungsverfahren diese Problematik geprüft werden.

Übersicht der Altlastenverdachtsflächen → [siehe Anlage 6](#)

Auskünfte zu den Altlasten gibt die Untere Abfallbehörde der Stadt Eisenach.

## 3.12 Sonstige Nutzungsregelungen

### 3.12.1 Denkmalschutz

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen im FNP nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich übernommen werden.

Als nachrichtliche Übernahmen sind die denkmalgeschützten Mehrheiten baulicher Anlagen zu betrachten, die nach Umfang und Bedeutung für die im FNP aufgezeigte städtebauliche Entwicklung von Wichtigkeit sind, und die der Funktion und dem Darstellungsmaßstab eines Flächennutzungsplanes entsprechend für eine Plandarstellung in Betracht kommen.

In Eisenach sind folgende sechs zusammenhängende Gebiete als Denkmalensemble geschützt.

**Tabelle 35 Denkmalensembles**

Denkmalensemble	Schutzziel
Altstadt	Ortsbild, Ortsgrundriss
Marienhöhe	bauliche Gesamtanlage
Mariental	bauliche Gesamtanlage, kennzeichnendes Straßenbild
Karthäuserhöhe	bauliche Gesamtanlage
Predigerberg	bauliche Gesamtanlage
Waldpark Wartburg	historische Park- und Gartenanlage

Der Quartierbereich Marienstraße/Barfüßerstraße gehört nach den bestehenden Festsetzungen zu keinem der vorgenannten Denkmalensembles. Im Sinne der umliegenden denkmalpflegerischen Schutzziele ist auch hier eine Eingliederung in den Ensembleschutz anzustreben.

Die Kernstadt verfügt über etwa 500 und die Ortsteile über 100 Einzeldenkmale. Die Einzeldenkmale (Gebäude und Objekte) sind im gesamten Stadtgebiet verteilt, konzentrieren sich aber im Altstadt- und Südstadtgebiet.

Übersicht der Einzeldenkmale in der Stadt Eisenach → [siehe Anlage 7](#)

Die Bewahrung der Vielzahl der Denkmale und die behutsame Ergänzung innerhalb der Denkmalensembles ist ein städtebauliches, kulturelles und gesellschaftliches Anliegen.

Neben den Baudenkmalen sind auch archäologische Unterschutzstellungen erfolgt. Dies sind in erster Linie obertägig sichtbare archäologische Fundstellen. Zusätzlich ist die mittelalterliche Stadt insgesamt archäologisches Relevanzgebiet.

Im Flächennutzungsplan sind die Denkmalensembles dargestellt. Eine zeichnerische Darstellung aller Einzeldenkmale erfolgt nicht, da eine Überfrachtung mit Aussagen die Lesbarkeit des Gesamtplanes beeinträchtigt.

Konkrete Auskünfte zu Denkmalschutzobjekten sowie Fragen des Denkmalschutzes gibt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Eisenach.

### 3.12.2 Sanierungsgebiete

In Eisenach bestehen drei nach § 142 BauGB festgesetzte Sanierungsgebiete für die Bereiche „Katharinenstraße“ (1992), „Innenstadt“ (1993) einschließlich Ergänzungsgebiet „Wandelhalle“ (2003) und „Frankfurter Straße“ (2006).

Auf Grund der in der Innenstadt und in der Katharinenstraße festgestellten städtebaulichen Missstände wurden diese beiden Sanierungssatzungen bereits Anfang der neunziger Jahre beschlossen.

Ziele der Sanierung waren und sind die Erneuerung und Wiedernutzung der Gebäude, die Baulückenschließung, die Gestaltung und die Nutzbarmachung der öffentlichen Freiflächen sowie die Schaffung und der Ausbau der notwendigen Infrastruktur. Die privaten Grundstückseigentümer und die Stadt selbst haben in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, das historische Stadtbild aufzuwerten und die Eisenacher Altstadt erlebenswert zu gestalten.

Das Sanierungsziel für die Frankfurter Straße ist in erster Linie die Beibehaltung der stadtbildprägenden, straßenseitigen Raumkanten durch die Stabilisierung der vorhandenen Bebauung, den baulichen Lückenschluss entlang der Baufluchten oder durch bewusst eingesetzte Gestaltungselemente (z. B. Bäume, Hecken). Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung stehen für den Ehrensteig und die Straße Am Siechenberg Maßnahmen im Vordergrund, die zur Erhaltung und Gestaltung des Gebietes beitragen. Die wichtigsten Vorhaben sind der grundhafte Ausbau der Straße Am Siechenberg und die Neugestaltung des Ehrensteigs als verkehrsberuhigten Bereich.

Die Sanierung der Gebiete ist noch nicht abgeschlossen und wird auch in den nächsten Jahren ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung bleiben.

### 3.12.3 Wartburg Blaue Linie

Ein besonderes städtebauliches Ziel ist es, den Umgebungsschutz des Weltkulturerbes Wartburg zu sichern. Durch die Festlegung einer Schutzlinie - der so genannten Blauen Linie - soll ein Heranrücken weiterer Bebauung gegen die Wartburg verhindert und die Blickbeziehungen von und zur Wartburg erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Mit den Planungsinstrumenten Klarstellungssatzung und Bebauungsplan wurden abschnittsweise die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

Beginnend am Ortseingang Frankfurter Straße mit der Klarstellungssatzung „Blaue Linie West“ und fortführend mit dem Bebauungsplan Nr. 23.2. „Predigerhöhe - Blaue Linie Süd-West“ schließt südwärts die Klarstellungssatzung „Mariental – Blaue Linie Süd“ an.

Im Flächennutzungsplan werden die Grenzen der genannten Satzungen zum freien Landschaftsraum zusammenfassend als Blaue Linie dargestellt.

### 3.13 Bilanz der Flächennutzung

Die Flächenbilanz basiert auf der digitalen Erfassung der in diesem FNP dargestellten Flächennutzungen. Die Kartengrundlage bildet die Topographische Karte TK10.000 – diese wurde als Rasterdatensatz der Flächenbearbeitung unterlegt. Die Abgrenzungen der Nutzungsarten des FNP sind somit nicht direkt auf die Abgrenzungen des örtlichen Grundstückskatasters zu beziehen. Die Flächenbilanz ist daher nicht mit den Flächenstatistiken, die auf dem Grundstückskataster basieren, vergleichbar.

**Tabelle 36 Flächenbilanz aller Flächennutzungen**

	ha	ha
<b>Flächen nach Art der baulichen Nutzung</b>		
Wohnbauflächen		<b>500</b>
Gemischte Bauflächen		<b>250</b>
Gewerbliche Bauflächen		<b>273</b>
davon Gewerbegebiete	162	
Industriegebiete	111	
Sonderbauflächen		<b>329</b>
davon f. Windkraft	246	
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>		<b>52,5</b>
<b>Flächen für den überörtlichen Verkehr</b>		
Autobahn		<b>48,5</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
Flächen für den Straßenverkehr		<b>200</b>
Flächen für Bahnanlagen		<b>75</b>
<b>Flächen für Ver-/Entsorgung</b>		<b>21</b>
<b>Grünflächen</b>		<b>596</b>
davon Dauer-KGA	130	
<b>Wasserflächen</b>		<b>55</b>
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>		<b>7.954</b>
Flächen für die Landwirtschaft	4.161	
Flächen für Wald	3.793	
		<b>10.354</b>
<b>Entwicklungsflächen</b>		
Wohnbauflächen	13,48	
Gewerbeflächen	9,37	
Gemischte Bauflächen	1,31	
Sondergebiete	6,10	
	30,26	<b>30</b>
<b>Gesamtfläche Stadt Eisenach (Geltungsbereich des FNP)</b>		<b>10.384</b>

## Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersicht Entwicklungsflächen
Anlage 2	Untersuchung zu Entwicklungsflächen Wohnungsbau
Anlage 2a	Fortschreibung zu Entwicklungsflächen Wohnungsbau
Anlage 3	Untersuchung zu Entwicklungsflächen Gewerbe
Anlage 4	Übersicht der Biotope nach § 18 ThürNatG
Anlage 5	Auszug aus dem Geotopkatalog
Anlage 6	Übersicht der Altlastenverdachtsflächen
Anlage 7	Übersicht der Einzeldenkmale in der Stadt Eisenach

## Verzeichnis der Tabellen im Text

Tabelle 1	Verfahrensübersicht.....	2
Tabelle 2	Bevölkerungsentwicklung I.....	21
Tabelle 3	Bevölkerungsentwicklung II.....	23
Tabelle 4	Altersstruktur nach Altersgruppen.....	23
Tabelle 5	Entwicklung der Bevölkerung 2009 bis 2030 .....	24
Tabelle 6	Bebauungspläne .....	35
Tabelle 7	Haushalte.....	43
Tabelle 8	Neue Länder, Durchschnittliche Haushaltsgröße, Trendvariante.....	44
Tabelle 9	Bestand an Wohnungen .....	44
Tabelle 10	durchschnittlicher jährlicher Neubau an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.....	45
Tabelle 11	Umrechnung von Zusatzwohneinheiten in Bruttobauland.....	47
Tabelle 12	geplante Wohnbauflächen .....	48
Tabelle 13	Beschäftigtenstruktur .....	52
Tabelle 14	Belegungsübersicht der Industrie- und Gewerbegebiete .....	54
Tabelle 15	geplante Gewerbliche Bauflächen .....	57
Tabelle 16	geplante Sondergebiete.....	63
Tabelle 17	Verkaufsfläche Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel.....	64
Tabelle 18	Verkaufsflächen in m <sup>2</sup> .....	66
Tabelle 19	Staatliche allgemein bildende Schulen nach Schularten.....	71
Tabelle 20	Kindertagesstätten 2013.....	74
Tabelle 21	Bevölkerungsstruktur Junger Menschen.....	76
Tabelle 22	Jugendeinrichtungen der Stadt Eisenach .....	77
Tabelle 23	Bevölkerungsvorausberechnung.....	78
Tabelle 24	Sporthallen.....	85
Tabelle 25	Kleingartenanlagen.....	100
Tabelle 26	Spielplätze .....	105
Tabelle 27	Friedhofsflächen .....	106
Tabelle 28	Wasserschutzgebiete.....	108
Tabelle 29	Vorranggebiete Freiraumsicherung.....	114
Tabelle 30	Landschaftsschutzgebiete.....	116
Tabelle 31	Naturdenkmale.....	117
Tabelle 32	Geschützte Landschaftsbestandteile .....	117
Tabelle 33	Totalreservate .....	119
Tabelle 34	geplante Ausgleichsflächen .....	122
Tabelle 35	Denkmalensembles .....	125
Tabelle 36	Flächenbilanz aller Flächennutzungen.....	127

## Verzeichnis der Abbildungen im Text

Bevölkerungsentwicklung I .....	21
Abbildung 2 Alterspyramide 2011 .....	24

## Verzeichnis der Abkürzungen

<u>Abkürzung</u>	<u>Bedeutung</u>
BAB.....	Bundesautobahn
B .....	Bundesfernstraße
BauGB.....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
BKleingG.....	Bundeskleingartengesetz
DDR.....	Deutsche Demokratische Republik
EDV .....	Elektronische Datenverarbeitung
EVB .....	Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH
EW.....	Einwohner
EZFH.....	Ein- und Zweifamilienhäuser
FNP .....	Flächennutzungsplan
HWSK.....	Hochwasserschutzkonzept
HQ 100 .....	Hundertjähriges Hochwasser
ICE.....	Intercity-Express
KBV.....	Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
KGA .....	Kleingartenanlage
L.....	Landstraße
LEP .....	Landesentwicklungsprogramm
LSG.....	Landschaftsschutzgebiet
NSG.....	Naturschutzgebiet
ÖPNV.....	Öffentlicher Personennahverkehr
PlanzV.....	Planzeichenverordnung
RP.....	Regionalplan Südwestthüringen
RRB.....	Regenrückhaltebecken
SEK.....	Stadtentwicklungskonzept
ThürWG .....	Thüringer Wassergesetz
ThürNatG .....	Thüringer Naturschutzgesetz
TLS.....	Thüringer Landesamt für Statistik
TLUG.....	Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie
TÖB.....	Träger öffentlicher Belange
TWSZ.....	Trinkwasserschutzzone
Vfl.....	Verkaufsfläche
ZOB.....	Zentraler Busbahnhof

## Verzeichnis der Quellen

1. Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNVO, Planzeichenverordnung PlanzV, Thüringer Bauordnung ThürBauO in den gültigen Fassungen
2. Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Thüringer Verordnung vom 15.Mai 2014, in Kraft getreten: 04.07.2014
3. Regionalplan Südwestthüringen, in Kraft getreten:
  - 09.05.2011
  - 30.07.2012 Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie
  - 30.07.2012 Erste Änderung bezüglich der Ausweisung von Vorranggebieten Windenergie
4. Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“, Fünfundvierzigste Änderung der Abgrenzung des LSG „Thüringer Wald“, vom 21.02.2002
5. Statistischer Bericht, Entwicklung der Bevölkerung Thüringens von 2010 – 2030 nach Kreisen (Bevölkerungsvorausberechnung) Thüringer Landesamt für Statistik, 2010 (12. Bevölkerungsvorausberechnung)
6. Thüringer Landesamt für Statistik, verschiedene Internetseiten
7. Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2007, erschienen am 05.10.2007
8. BBSR-Berichte Kompakt, Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025, 1/2010
9. BVBS, Wohnen und Bauen in Zahlen, Ausgabe September 2013,
10. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002, Stadt Eisenach - Büro FIRU Berlin zusammen mit Architekturbüro Felsberg Eisenach
11. Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 1. Fortschreibung, Büro FIRU Berlin Dezember 2006
12. Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen, Integrierte Stadtentwicklungskonzeption Eisenach Nord/West, Autorengemeinschaft, Mai 2009
13. SEK Eisenach, Teilbereich Einzelhandel, Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche, Stadtverwaltung Eisenach, 2012
14. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Informationsportal Erneuerbare Energien, Juli 2014
15. Kleingartenentwicklungskonzeption für den Freistaat Thüringen, Fachhochschule Erfurt, Leitung Prof. Dr. Gerlinde Krause, 2007
16. Hochwasserschutzkonzept Eisenach, Freistaat Thüringen, TLUG, Tischvorlage 23.07.2009

17. Erstellung eines Ökokontos (Teilbereich Flächenpool ökologischer Ausgleichsmaßnahmen), stock + partner Jena, 19.11.2009
18. Handbuch der historischen Stätten, 9. Bd., Thüringen, Hsg. Dr. Hans PATZE, Alfred-Kröner-Verlag Stuttgart. 1988
19. Klimaökologisches Gutachten Eisenach vom 15.10.1995; Grebner Ing. GmbH und J.Gutenberg-Uni Mainz
20. Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie, Internetseite „Umwelt regional“
21. Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt, Büro v. Mörner & Jünger
22. Radverkehrskonzept 04/2003, ADFC und Stadt Eisenach
23. Parkraumkonzept, Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt, Ruhender Verkehr Planungsbüro Mörner+Jünger, Sept. 2004, überarbeitet durch die Stadtverwaltung, Abt. Stadtentwicklung März 2007
24. Kartierung der nach § 18 ThürNatG besonders geschützten Biotope in der Stadt Eisenach, 29.11.1999 Büro Dipl. Ing. S. Schleip, Wandersleben
25. Landschaftsplan der Stadt Eisenach, 2000 Büro stock&partner Jena
26. Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) vom 16. Dezember 2003
27. Lärmaktionsplan Eisenach, INVER GmbH, 2009