STADT EISENACH

BEBAUUNGSPLAN DER STADT EISENACH NR. 6 „BAHNHOFSVORSTADT“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf Januar 2025, Stand 08.01.2025

Planung:
KGS Planungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg

Grünordnung/ Umweltbericht:
Beckert Landschaftsarchitekten
Döllstädter Straße 18
99869 ESCHENBERGEN
Dipl.-Ing. (FH) K. Beckert

Stadtverwaltung Eisenach - Fachdienst Stadtentwicklung – Fachgebiet Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG 1
2. GELTUNGSBEREICH 1
3. VERFAHRENSABLAUF 2
4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 4
4.1 Landesplanung und Raumordnung 4
4.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan 6
4.3 Planfeststellungsverfahren 7
4.4 Städtische Planungen 8
4.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach 8
4.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenach 8
4.4.3 Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" 9
4.4.4 Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) 10
4.4.5 Verkehrsentwicklungsplan 2035 11
5. BESTANDSDARSTELLUNG 11
5.1 Historische Entwicklung 11
5.2 Städtebauliche Einordnung/ Lage 11
5.3 Vorhandene Nutzung 13
5.3 Verkehrsanbindung 14
5.4 Ver- und Entsorgung 14
5.5 Topographie 15
5.6 Umweltsituation 15
5.7 Eigentumsverhältnisse 15
5.8 Denkmalschutz 16
6. PLANUNGSKONZEPT/ PLANUNGSZIEL 16
6.1 Planungsziel 16
6.2 Planungsvarianten/ -alternativen 17
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 18
7.1 Art der baulichen Nutzung 18
7.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) 18
7.1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) 20
7.1.3 Gewerbegebiete 21
7.1.4 Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO) 23
7.1.5 Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte - SO-BT (§ 11 Abs. 2 BauNVO) 24
7.1.6 Sortimentsliste 25
7.1.7 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 26
7.2 Maß der baulichen Nutzung 26
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 28
7.4 Gebäudehöhe 30
7.5 Nebenanlagen 31
7.6 Stellplätze und Garagen 31
7.7 Verkehrsflächen 32
7.8 Versorgungstechnische Erschließung 34
7.9 Immissionsschutz 35
7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 39

7.11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen 39
7.12 Grünflächen 40
7.12.1 Öffentliche Grünflächen 40
7.12.2 Private Grünflächen 40
8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN....40
8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen in den Sonderbauflächen (SO) 40
8.1.1 Fassadengestaltung 40
8.1.2 Dachgestaltung 41
8.1.3 Anlagen zur Müllbeseitigung 41
8.1.4 Werbeanlagen 42
9. PLANUNGSSTATISTIK 43
9.1 Flächenbilanz 43
10. KOSTEN 43
11. HINWEISE....43
12. UMWELTBERICHT....44
12.1 Einleitung....44
12.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes 44
12.1.2 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.... 44
12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 45
12.2.1 Bestandsaufnahme 45
12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 56
12.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkung 59
12.3 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f und h BauGB.....63
12.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 63
12.5 Ergänzende Angaben 64
12.5.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 64
12.5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 64
12.5.3 Zusammenfassung.... 66
13. GRÜNORDNUNGSPLAN 67
13.1. Rechtliche Grundlagen 67
13.2. Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung 67
13.2.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz 67
13.2.2 Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen 67
13.2.3 Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen 68
14. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN/ KOMPENSATIONSMASSNAHMEN 70
14.1 Gestaltungsmaßnahmen....70
14.2 Maßnahmen zum Artenschutz 71
14.3 Liste der zu verwendenden Laubbäume 71
15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....72
16. QUELLENVERZEICHNIS 73
17. ANLAGE 73

1. ANLASS DER PLANUNG

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

Anlass der Planaufstellung war bereits seinerzeit die Behebung der in der Bahnhofsvorstadt vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände baulich-räumlicher, landschaftsräumlicher und funktionaler Art mit dem Ziel der Schaffung von planerischen Voraussetzungen für deren Überwindung. Zudem war 1990 bereits die Erfüllung der dem Gebiet aufgrund seiner Lage und Struktur obliegenden Aufgaben in erheblichem Maße beeinträchtigt, insbesondere wegen der Brache der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“.

Das primäre Planungsziel bestand zum Aufstellungszeitpunkt folglich in der Umgestaltung und Nachnutzung der mit erheblichen Altlasten belasteten Flächen der ehemaligen Farbenfabrik südlich der Bahnhofstraße, weiterhin in der Schaffung von leistungsfähigen Verkehrsstrukturen, einer sinnvollen Verknüpfung der Verkehrsarten und einer wegemäßigen und funktionellen Verknüpfung der Bahnhofsvorstadt mit dem Stadtpark unter Herstellung von Sichtachsen in die Landschaft.

Die Planbearbeitung begann nach Änderungsbeschlüssen des Stadtrates in den Jahren 1992 und 1994 auf der Grundlage der Ergebnisse eines 1993/ 94 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbes „Tor zur Stadt“. Zielstellung war die Konzeptfindung für ein gemischt genutztes, kleinteilig strukturiertes Stadtgebiet. Gefordert wurde ein auf dem Stadtgrundriss aufbauendes Netz öffentlicher Räume. Zwischen Bahnhof und der historischen Altstadt sollte eine attraktive Achse mit der Unterbringung von Hotels, Kaufhäusern, Kino, Museum, Gastronomie, Büros und Wohnungen geschaffen werden. Eine hohe Freiraumqualität sollte durch eine konsequente Vernetzung mit dem Landschaftsraum erreicht werden. Darüber hinaus spielten auch die Verknüpfung von Schienen- und Straßenverkehr und die Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes von Anfang an eine wichtige Rolle. Einige Aspekte des Wettbewerbsergebnisses, insbesondere die gewählte städtebauliche Figur im Bereich des FMZ, finden sich im Bebauungsplanentwurf seit 2015 wieder.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 12,37 ha. Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Eisenach:

- *Flur 55*
  5235/3 (Teilfläche), 5451 (Teilfläche), 5453, 5454, 5455, 5456, 5457, 5458, 5459, 5460, 5461/1 (Teilfläche), 5501/2 (Teilfläche), 5506/1, 5507/2, 5513/3, 5513/5, 8857/1
- *Flur 56*
  5506/2, 5510/2, 5574/3, 5574/11 (Teilfläche), 5574/13 (Teilfläche), 5598/1 (Teilfläche), 5599/1, 5602/2, 5603/1, 5604/1, 5608/1, 5611/1, 5612/2, 5612/3, 5613, 5614, 5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622/2, 5622/5, 5622/6, 5623/1, 5623/3, 5623/5, 5623/6, 5625/2, 5625/4, 5626/4, 5626/7, 5626/10, 5627/7, 5628/2, 5629/2, 5631, 5632, 5633, 5634/3, 5635/3, 5635/5, 5635/6, 5635/7, 5635/8, 5636, 5637, 5638/3, 5643/1, 5643/2, 5645/1, 5645/2, 5645/3, 5648/6, 5648/7, 5648/8, 5648/9, 5648/10, 5648/11, 5652/7, 5652/9, 5652/10, 5652/11, 5657, 5659/2, 5659/5, 5659/7, 5659/8, 5659/9, 5662/1, 5663, 5664, 5665, 5666, 5667, 5668, 5669, 5670, 5671, 5674/7, 5674/8 (Teilfläche), 5679, 5680, 5681/1, 5682/1, 5683, 5684, 7300/1, 7841, 7888, 8481/2, 8481/3
- *Flur 57*
  5690/1 (Teilfläche), 5690/6, 5690/7 (Teilfläche), 5692, 5693/1, 5693/2, 5693/3, 5693/4, 5694/1, 5694/2, 5694/3, 5695, 5696, 5697/1, 5699, 5700, 5701, 5702, 5704, 5705/1, 5706/1, 5706/2, 5706/3, 5708/1, 5708/2, 5708/3 (Teilfläche), 5710/4 (Teilfläche), 5710/7, 5721

3. VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden zugeordnet. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird jedoch nur angewandt, soweit eine Kompensationspflicht besteht. Es handelt sich ausschließlich um Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird im Interesse der Planungskontinuität verzichtet.

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

Verfahrensübersicht

Lfd.-Nr.	Verfahrensschritte
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
5.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6.	Abwägungsbeschluss
7.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
8.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf, Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden
9.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 2. Entwurf
10.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
11.	Abwägungsbeschluss
12.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 3. Entwurf
13.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
14.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 4. Entwurf
15.	Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
16.	Abwägungsbeschluss
17.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss – 5. Entwurf
18.	Veröffentlichung / Öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats, jedermann kann in diesem Zeitraum Anregungen zur Planung vorbringen (§ 3 Abs.2 BauGB) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
19.	Abwägungsbeschluss
20.	Satzungsbeschluss
21.	Anzeigeverfahren
22.	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/der Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ wurde durch den Stadtrat der Stadt Eisenach im Jahr 1990 gefasst.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange **1994** und dem Billigungs- und Offenlagebeschluss des damaligen ersten Entwurfes **1997** ruhte die Weiterführung des B-Plan-Verfahrens, da die Konflikte hinsichtlich der Altlastenproblematik im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik, der zukünftigen Trassenführung der Bundesstraße B 19 sowie der Entwicklung eines

Zentralen Omnibusbahnhofes absehbar nicht bewältigt werden konnten und es an einem Vorhabenträger für die baulich-räumliche Umsetzung der Planung fehlte.

Erst nach Einleitung eines (zwischenzeitlich wieder verworfenen) Planfeststellungsverfahrens für den im Geltungsbereich verlaufenden Teil der Ortsdurchfahrt der B19 und einer abermaligen Veränderung des Geltungsbereiches im Jahr **2002** sowie nach Übernahme der Flächen der ehemaligen Farbenfabrik durch einen privaten Investor **2005** wurde das B-Plan-Verfahren – zwischenzeitlich allerdings nur für das vom Investor erworbene Teilgebiet als Teilbebauungsplan Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ – fortgeführt. Hier bestand das Ziel, zur Erfüllung der mit der Altlastenfreistellung verknüpften Investitionsverpflichtungen des Investors zügig qualifiziertes Planungsrecht unter Berücksichtigung der umweltbehördlichen Vorgaben zu schaffen. Auf Grund der freistellungsbedingt gewerblichen Nachnutzungspflicht auf dem dekontaminierten Areal und wegen seiner Lage im stadträumlichen Gefüge war es das Ziel des **2007** ausgelegten Planentwurfes, die betreffenden Flächen als Kerngebiet festzusetzen.

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

Die Verfolgung der vorgenannten Planungsziele manifestierte sich nach durchgeführter Bodendekontaminierung und neuerlichem Vorhabenträgerwechsel in einem geänderten städtebaulichen Konzept, was **2010** zu einem neuen Vorentwurf des Bebauungsplanes und **2012** zu einem neuerlichen (zweiten) Auslegungsverfahren des Gesamtplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ führte (in den der Teilbebauungsplan Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ wieder integriert war).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde mittels eines Änderungsbeschluss im Januar **2016** noch einmal korrigiert und mit Vorlage eines (dritten) Planentwurfes auf das städtebauliche Konzept des nächsten Vorhabenträgers angepasst. Auf eine förmliche Abwägung des vormaligen Beteiligungsergebnisses von 2012 wurde per Stadtratsbeschluss verzichtet, weil die wesentlichen Planänderungserfordernisse sich aus Stellungnahmen der kommunalen Umweltbehörden selbst begründeten und der Planung der Sondergebietsfläche als Kernstück des Bebauungsplanes eine gänzlich andere Investitionsabsicht zu Grunde lag. Das Planverfahren von 2016 schloss damit förmlich an das Vorentwurfsverfahren von 2011 an und berücksichtigte alle aus dem Zwischenverfahren gewonnenen Erkenntnisse. Es wurde 2016 die neuerliche, vollständige förmliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im April 2016 erfolgte die Abwägung zum Beteiligungsprozess, auf deren Grundlage eine Teilplanreife des Bebauungsplanes zu konstatieren war. Basierend hierauf konnte eine vorgezogene Baugenehmigung für die Errichtung eines Fachmarktzentrums (FMZ) erteilt werden.

Das Ergebnis der Abwägung zum dritten Entwurf war eine Überarbeitung des Bebauungsplanes, jedoch nur in einzelnen Teilen (Verkehr und Immissionsschutz, Arten- und Bodenschutz, gestalterische Aspekte und rechtliche Aktualisierungen). Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Als Schwerpunkte der Überarbeitung in Bezug auf das Vorverfahren können benannt werden:

1. Überarbeitete Konfektionierung des Geltungsbereiches,
2. Änderung der Festsetzungen zu den Sondergebietsflächen (Art und Maß der baulichen Nutzung überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise),
3. Nachrichtliche Übernahme Realisierung Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB),
4. Nachrichtliche Übernahme des Planfeststellungsbeschlusses zur Bahnhofstraße mit Hinweis auf ein erforderliches Lärmfolgeverfahren,
5. Präzisierung und Überarbeitung der textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,
6. Integration nachrichtlicher Übernahmen nach aktuellem Stand (Altlastenverdachtsflächen, Überschwemmungsgebiet, usw.),
7. Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung,
8. Überarbeitung des Umweltberichtes,
9. Aktualisierung/ Erstellung des Lärmgutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse (z. B. Überarbeitung der Baugebietsausweisungen),
10. Geänderte Darstellung der Entwicklungsabsichten auf Bahnbetriebsflächen,

11. Aktualisierte Darstellung der beabsichtigten Erschließungslösung.

2018 ergab sich - wie oben unter Nr. 4 erwähnt - das Erfordernis, die Ergebnisse eines zur Erschließungssicherung des FMZ parallel zum Bebauungsplan geführten Planfeststellungsverfahrens für die Bahnhofstraße nachrichtlich in den Plan zu übernehmen und insbesondere die Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchungen zwischen den Planwerken in Übereinstimmung zu bringen. Der Verkehrsbegleitplan war vertiefend auf seine Plausibilität zu überprüfen und ein Leistungsnachweis für das der Planung zu Grunde liegende Erschließungssystem zu erbringen. Dieser war wiederum Grundlage für eine umfängliche Verkehrslärmbetrachtung, die der zu überarbeitenden Anlagenlärmbegutachtung beiseite gestellt und mit dieser koordiniert wurde. Die Anpassung der gutachterlichen Beiträge zum Verkehr und Lärm im Bebauungsplanentwurf nahm einige Zeit in Anspruch, bevor **2022** der überarbeitete (vierte) Planentwurf zu Auslegung gebracht werden konnte.

2023 wurde der Abwägungsbeschluss zum vierten Entwurf gefasst. Im Ergebnis muss der Planentwurf überarbeitet und erneut ausgelegt werden, insbesondere wegen durch die Höhere Bauaufsichtsbehörde geforderten Korrekturen zu den Festsetzungen des Einzelhandels. Im Weiteren haben sich folgende Planänderungen ergeben:

1. Änderung der Gebietskulisse Bahnhofstraße 23-33 von Kerngebiet (MK) in Urbanes Gebiet (MU) zur rechtskonformen Sicherung der Wohnfunktion
2. Aufhebung der Gewerbegebietseinschränkung für den Pavillon am ZOB von GEe1 auf GE1
3. Veränderte Festsetzung zur rechtskonformen Steuerung von Vergnügungsstätten
4. Veränderte Gestaltungsmaßnahme auf öffentlicher Grünfläche am Eichrodter Weg
5. Veränderte Darstellung des Baurechts auf Zeit auf Bahnbetriebsflächen
6. Ergänzende Darstellung von Bodendenkmälern
7. Veränderte Pflanzliste für Baumanpflanzungen
8. Ergänzung von Hinweisen zur Verwendung von DIN-Vorschriften, zum Geologie-Datengesetz und zum Waldabstand
9. Redaktionelle Plankorrekturen (Katasterbild, LSG-Grenze, Schreibfehler)

Die in **2025** stattfindende abermalige Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Teile (Festsetzungen) des Planes beschränkt werden. Das weitere Verfahren beinhaltet die gemäß Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Schritte (Beteiligungsverfahren zum fünften Entwurf des Bebauungsplanes, Abwägungsprozess, Satzungsbeschluss, Inkraftsetzungsverfahren).

4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Landesplanung und Raumordnung

<u>LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) THÜRINGEN 2025, ÄNDERUNG VOM JULI 2024</u>

- Neueinstufung der Stadt Eisenach als Oberzentrum
  → oberzentrale Funktionen in den Bereichen Kultur, Wirtschaft/ Arbeitsstätte mit besonderer Wirtschaftskraft und einem spezialisierten Arbeitsmarkt
  → Konzentration und Weiterentwicklung der höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung
- Siedlungsentwicklung
  → Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
  → Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Prinzip der Flächennachnutzung anwenden)
- Lage der Stadt Eisenach an einer landesbedeutsamen Ost-West-Entwicklungsachse entlang der Autobahn BAB 4 und der Eisenbahnhauptstrecke Halle/ Leipzig – Erfurt – Frankfurt/ Kassel

<u>REGIONALPLAN SÜDWESTTHÜRINGEN (RP-SWT):</u>
(vom 09.05.2011 sowie vom 30.07.2012 (Teil 3.2.2 Vorranggebiete Windenergie und Erste Änderung bezüglich der Ausweisung von Vorranggebieten Windenergie)

- Zuweisung von besonderen Handlungserfordernissen an die Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums (Änderung LEP 2025 vom Juli 2024 - Ausweisung als Oberzentrum noch nicht berücksichtigt):

Die Stadt Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentrale Funktion gestärkt werden (G 1-8). Dazu sollen:

→ die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden,
→ Standorte für die gewerblich-industrielle Entwicklungen gesichert werden,
→ infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden,
→ der Stadtumbau entsprechend den Bedingungen des demographischen Wandels zur Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums sowie für funktionsfähige Infrastrukturnetze und Stadtquartiere fortgesetzt werden,
→ im Rahmen der Stadtentwicklung Maßnahmen erfolgen, die zur Erhöhung der Raumwirksamkeit bzw. der überörtlichen Ausstrahlungseffekte der kulturhistorisch wertvollen Stätten im Sinne der Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus beitragen.

- Grundversorgungsbereich
  → Eisenach hat die Versorgung für den qualitativen Grundbedarf folgender Bereiche zu sichern: für die Stadt Eisenach und die Stadt Creuzburg, für die Gemeinden Ettenhausen a. d. Suhl, Hörselberg-Hainich, Krauthausen sowie für die OT Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda der Gemeinde Gerstungen.

- Siedlungsentwicklung
  → Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte.
  → Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz. Es soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden. (G 2-1)
  → Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. (G 2-4)
  → Die Wartburg als überregional bedeutsames Kulturdenkmal – und UNESCO-Weltkulturerbe - prägt das Orts- und Landschaftsbild Eisenachs und soll durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und in ihrer räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden. (G 2-5)

- Verkehrsinfrastruktur
  → Die großräumig bedeutsame Schienenverbindung Erfurt – Würzburg soll so bedient werden, dass Südwestthüringen gut an das europäisch bedeutsame Schienennetz angebunden ist, seine Erreichbarkeit gesichert und so die Entwicklungsfunktionen der an der Schienenverbindung gelegenen Zentralen Orte gestärkt werden. (G 3-1)
  → Erhöhung der Verbindungsqualität der überregional bedeutsamen Schienenverbindung Eisenach–Meiningen–Sonneberg durch einen nachhaltigen Ausbau des Angebotes und Reisezeitverkürzungen zur Verbesserung des Leistungsaustausches, insbesondere im Abschnitt zwischen Eisenach und Eisfeld. (G 3-2)
  → Ausbau der regional und überregional bedeutsamen Verbindung Eisenach–Sonneberg zur Verbesserung der Erreichbarkeit und inneren Erschließung der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung sowie der Anbindung von Orten mit Tourismus- und Erholungsfunktion. (G 3-4)
  → Im großräumig bedeutsamen Straßennetz sollen folgende Vorhaben bevorzugt umgesetzt werden: Verlegung der Ortsdurchfahrt Eisenach im Zuge der B 19. (G 3-7)
  → Zur Sicherung günstiger Erreichbarkeitsverhältnisse zwischen den zentralen Orten bzw. zu ihren Versorgungsbereichen sollen die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die Linien und sonstigen Angebotsformen des Öffentlichen Personennahverkehrs, möglichst zentral gelegenen Umsteigepunkte miteinander verknüpft sowie die Zugangsstellen zum ÖPNV erhalten bzw. ausgebaut werden. (G 3-15)
  → Langfristige Sicherung der Güterverkehrsstellen bzw. potenziellen Güterverkehrsstellen und ihrer Nebenanlagen u.a. in Eisenach. (G 3-17)

- Freiraumsicherung
  → Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet FS-18 – Wartburg/ Hohe Sonne/ Ringberg (Z 4-1).

- Tourismus und Erholung
  → Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Thüringer Wald. U. a. soll einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (G 4-27)
  → In Eisenach sollen neben den Aufgaben im Bereich des Kultur- und Bildungstourismus weitere Funktionen genutzt und entwickelt werden: Eisenach – Tagungs- und Kongresstourismus, Natur- und Aktivtourismus (G 4-32).
  → Ausbau des regionalen/überregionalen Fernradwegenetzes – Deutschlandroute D 4-Route (Landesgrenze Hessen – Dankmarshausen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Landesgrenze Sachsen) und von Radhauptwegen.

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalplan werden im Bebauungsplan mit folgender Ausnahme berücksichtigt:

Im Regionalplan Südwestthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes Bestandteil der dargestellten Siedlungsfläche. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird südlich auf der Höhe der Waldhausstraße vom ausgewiesenen Vorhaben „Verlegung der Ortsdruchfahrten Eisenach im Zuge der B 19 („Tor zur Stadt“)“ des derzeit noch rechtskräftigten Regionalplanes Südwestthüringen aus dem Jahr 2012 durchquert. Die als raumordnerisches Ziel ausgewiesene „Trassenfreihaltung Straße“ wird verbindlich vorgegebenen und zeichnerisch in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes bestimmt. Dieses sollte damit im Interesse der Entwicklung der Planungsregion räumlich verbindlich gesichert werden. Die Problematik wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt mittels eines Zielabweichungsverfahrens geklärt. Der üblicherweise erforderliche Abstandskorridor hätte in der Ortslage nicht von Bebauung freigehalten werden können. Allerdings ist die Verlegung der B 19 zwischenzeitlich strategisch gar nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen, sondern wird gemäß Bundesverkehrswegeplan nach 2030 großräumig außerhalb der Kernstadt erfolgen. Die geänderte Straßenführung bleibt jedoch durch den Erhalt des Freihaltekorridors für die Zukunft als Option bestehen, sie wird jedoch wegen der Zweckbindung aus der Altlastenfreistellung vorläufig nicht umsetzbar sein, da die Trasse über dekontaminiertes Firmengelände der ehemaligen Farbenfabrik führt.

4.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke des Gemeindegebietes. Aus diesem ist der Bebauungsplan (der verbindliche Bauleitplan) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenach, seit dem Tag seiner Bekanntmachung am 01.06.2017 wirksam, enthält für das Plangebiet verschiedene Flächendarstellungen:

- Sondergebiet (Tor zur Stadt - geplante Nutzung Handel-Beherbergung-Tagungsstätte, siehe Begründung zum FNP)
- gemischte Bauflächen
- Gewerbegebiet
- Grünflächen
- Bahnflächen und
- Verkehrsanlagen (inklusive ZOB).

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Im Kapitel 3.1.4.2 Entwicklungsflächen für Sondergebiete des Flächennutzungsplans wird die beabsichtigte Flächennutzung der Entwicklungsfläche Bahnhofsvorstadt beschrieben:

„Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist es, die südliche Bahnhofstraße und den Bahnhofsvorplatz durch Bebauung der Industriebrache räumlich zu fassen. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist unter anderem 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, sonstigen gewerblichen Nutzungen und Parken. Inwieweit auch Wohnen möglich sein

kann, ist von der detaillierten Prüfung von eventuellen Störfaktoren (wie Verkehrslärm, Altlasten) und den – in Korrelation zum Betreiberkonzept – Aufwendungen für die erforderliche Konfliktbewältigung abhängig.

Die Überlegungen, hier ein Kerngebiet auszuweisen, wurden verworfen: Gerade auf mögliche Ansiedlungen von Einzelhandel soll planerisch regulierend eingewirkt werden, was in einem Sondergebiet am ehesten möglich ist.
Es sind im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ 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.“

Der mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans für die Entwicklungsfläche Bahnhofsvorstadt.

4.3 Planfeststellungsverfahren

Die Stadt Eisenach beabsichtigte, zwischen dem Stadtzentrum und dem Bahnhof, dem "Tor zur Stadt", brachliegende Flächen neu zu ordnen und einer gewerblichen (Fachmarktzentrum/ Hotel mit Tagungshalle) Nutzung zuzuführen. Dabei sollten die Verkehrsanlagen so neu geordnet werden, dass eine verkehrlich gesicherte Anbindung der geplanten Sondergebietsstandorte erfolgen kann und gleichfalls den Bedürfnissen des Rad- und Fußgängerverkehrs Rechnung getragen wird. Gemäß der Planungen wurde die Fahrbahn entlang der Bahnhofstraße verbreitert, so dass die erforderlichen Abbiegespuren und Anlagen des Radverkehrs (Radfahrstreifen) angeordnet werden konnten.

In Höhe des Knotens mit der Gabelsbergerstraße erfolgte gegenüberliegend der Zufahrt zum ZOB die Einordnung der Einfahrt in die neuen SO-Flächen. Die Ausfahrt aus den neuen SO-Flächen wurde über die Waldhausstraße Richtung Osten über einen Kreisverkehrsplatz östlich des Bahnhofes an der Bahnhofstraße realisiert. Die Errichtung des SO-Handel wurde bereits als vorgezogene Maßnahme nach § 33 BauGB (Teilplanreife) umgesetzt.



Übersichtsplan (Planfeststellungsverfahren) - unmaßstäblich

Für die Entwicklung des Gebietes "Tor zur Stadt" werden im Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" auch die Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit der Planfeststellung wurden die Verkehrsanlagen im Zuge der Sanierung der Bahnhofstraße (B 19) bereits einer rechtsverbindlichen Planung zugeführt, um so die verkehrlichen Voraussetzungen für die Erschließung der Gewerbestandorte vorzeitig zu sichern. Der Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbaumaßnahme **Neubau Verkehrsanlagen B 19 - Tor zur Stadt in Eisenach,** Stadt Eisenach (Az. 540.10-4348-05/17) wurde mit Schreiben vom 12.03.2018 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (Planfeststellungsbehörde) erteilt und war in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Die im Bebauungsplan im Geltungsbereich der Planfeststellung dargestellten Festsetzungen sind somit bereits rechtswirksam auf der Ebene der Planfeststellung geregelt.

Die Straßenbaumaßnahme „Neubau Verkehrsanlagen B 19 - Tor zur Stadt in Eisenach“ wurde bereits realisiert.

4.4 Städtische Planungen

4.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach

Eisenach hat sich 2002 am bundesweiten Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ mit einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beteiligt. Im Ergebnis wurden verschiedene Maßnahmengebiete als Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB festgelegt. 2006 wurde das ISEK für die einzelnen Bereiche fortgeschrieben. Die abermalige Fortschreibung – ISEK 2030 – wurde mit Stadtratsbeschluss vom Dezember 2019 abgeschlossen.

Das Plangebiet liegt zu einem größeren Teil im Stadtumbaugebiet „Innenstadt / Georgenvorstadt“, während ein kleinerer, östlicher Teilbereich (der Bereich nördlich und südlich der Bahnhofstraße zwischen der Zufahrt zur Waldhausstraße bzw. zum Eichrodter Weg und der Langensalzaer Straße) dem Stadtumbaugebiet “Oststadt“ zuzuordnen ist.

Das ISEK 2030 benennt u.a. folgende Entwicklungsziele für die Stadtumbaugebiete, die von Relevanz für das Plangebiet sind:

<u>Oststadt:</u>
- Revitalisierung von Brachflächen
- Reduzierung der Verkehrs- und Immissionsbelastung
- Aufwertung des öffentlichen Raums

<u>Innenstadt-Georgenvorstadt:</u>
- Verringerung des Leerstandes und Schließung von Baulücken
- Qualifizierung von Straßen und Plätzen
- Verbesserung des touristischen Angebotes
- Verbesserung der Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtteilen
- Verbesserung der Verknüpfung mit Grünflächen und angrenzenden Naturräumen
- Stärkung und Erhalt der Zentrumsfunktionen und der Einkaufsinnenstadt
- Erhalt des historischen Stadtbildes und des Stadtgrundrisses
- Reduzierung der Belastungen durch den Straßenverkehr
- Stärkung und Erhalt der Nutzungsvielfalt und der Vielfalt der Wohnformen

4.4.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenach

Aus den Inhalten der vorliegenden Handelsgutachten von 2013 und 2022 ist zu entnehmen, dass eine behutsam gesteuerte Einzelhandelsagglomeration in der Bahnhofsvorstadt keine durchgreifenden oder schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erwarten lässt. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Steuerungskanon bleibt hinter den Annahmen vormaliger Gutachten hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen, der zulässigen Betriebsformen, Sortimentsstrukturen und seiner Zentrenrelevanz deutlich zurück. Insoweit war das Planungsvorhaben als für die städtische Handelsnetzstruktur zuträglich und zentrenverträglich einzustufen. Die gewählte Fachmarktkulisse mit Schwerpunkt in der Nahversorgung ließ auch keine regionalbedeutsamen Auswirkungen erwarten. In der Einkaufsinnenstadt bestand strukturbedingt ein Defizit an bestimmten Betriebsgrößen (große Läden über 400 m² Verkaufsfläche). Fünf Läden wurden nun in der Vorstadt ergänzend angesiedelt und werden sortimentsbedingt nicht in direkte Konkurrenz zu den typischen kleinen Läden und Betriebsformen in der Innenstadt (Boutiquen, Filialisten, inhabergeführte Läden) treten. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt waren und sind insoweit nicht zu erwarten.

Das Zentrenkonzept von 2013 schrieb die Entwicklungsabsichten der Stadt Eisenach für den Einzelhandel fest und zielte insbesondere darauf ab, die Einkaufsinnenstadt vor schädlichen Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der Gesamtstadt zu bewahren. Es bildete die Basis dafür, den Einzelhandel im Interesse der Innenentwicklung zu erhalten und weiter zu entwickeln. 2022 fand die Überarbeitung und Qualifizierung des Zentrenkonzeptes von 2013 statt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2022 wird unterstrichen, dass mit der Umnutzung der ehemaligen Industriebrache zu dem 2020 eröffneten Fachmarktzentrum ein städtebaulicher Missstand im Stadtzentrum beseitigt wurde. Das Fachmarktzentrum mit dem Verbrauchermarkt, dem Drogeriefachmarkt und drei weiteren Fachmärkten verfügt über einen Angebotsschwerpunkt im filialisierten kurz- und

mittelfristigen Bedarfsbereich. Der Standortbereich ergänzt das Angebot der Einkaufsinnenstadt im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsangebote. 2022 war für den Gutachter Handlungsbedarf für den Standortbereich insoweit erkennbar, dass bedingt durch die räumliche Trennung der Bereiche Einkaufsinnenstadt und der Bahnhofsvorstadt sowie fehlende Sichtbeziehungen bislang keine ausreichenden Koppelungsbeziehungen zwischen den beiden Standortbereichen bestehen. Auch eine Lauflage zwischen den Bereichen ist aufgrund der mangelnden Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes und des perforierten Einzelhandelsbesatzes entlang der Bahnhofstraße nur bedingt vorhanden. Um den angebotsergänzenden Charakter des Standortes zur Einkaufsinnenstadt zu erhalten und keine einseitige Weiterentwicklung des Standortbereiches zu Lasten der Einkaufsinnenstadt stattfinden zu lassen, wurde vom Gutachter eine Festschreibung der Verkaufsflächen auf die genehmigten Größenordnungen empfohlen (vgl. Bebauungsplanentwurf 2022).

Des Weiteren wurde empfohlen, die Verbindungsachse und Koppelungsbeziehungen zur Innenstadt zu stärken, indem Kunden, Touristen und Pendlern die Wahrnehmung von Angeboten in beiden Bereichen – Tor zur Stadt und Einkaufsinnenstadt – durch Nutzung des Parkhauses ermöglicht wird, also ohne das Auto umparken zu müssen. Das ist zwischenzeitlich bereits gelebte Praxis. Darüber hinaus wurde die (noch ausstehende) Herstellung einer attraktiven fußläufigen Verbindung zur Innenstadt vorgeschlagen. Der mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz entspricht also dem Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2022 und somit der Beschlusslage des Stadtrates. Das bereits eröffnete Parkhaus mit über 600 Einstellplätzen und die Umgestaltungspläne für den Nikolaiplatz folgen dem oben beschriebenen Koppelungsgedanken des Gutachters.

Durch Reduzierung der Verkaufsfläche auf 8.000 m² Verkaufsfläche wurde sichergestellt, einen zentrumsergänzenden Einkaufsstandort zu schaffen, der den zentralen Versorgungsbereich maßvoll ergänzt. Die Größenstruktur der Betriebe wurde standortgerecht differenziert. Die Nahversorgung nimmt eine zentrale Rolle bei der Sortimentsgestaltung ein (über 50% der Gesamtverkaufsfläche).

4.4.3 Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt"

In einer Verkehrsuntersuchung (IB für Bauwesen S. Ruppe, Stand: 5. Fortschreibung 02.2022) wurden die Rahmenbedingungen für das Plangebiet untersucht und die verkehrlichen Auswirkungen der Planung abgeschätzt. Im Rahmen der Analyse wurde die bestehende verkehrliche Situation beurteilt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung für das Investvorhaben auf den Sondergebieten (Planfeststellungsbeschluss für die Straßenbaumaßnahme Neubau Verkehrsanlagen B 19 Tor zur Stadt in Eisenach, Stadt Eisenach, Az. 541.10-4348-05/17) wurden in die Betrachtungen vollumfänglich integriert. Dies beinhaltet neben einer Beschreibung und Beurteilung des umliegenden Straßennetzes auch die Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr sowie die Erschließung durch den ÖPNV. Zukünftige verkehrswirksame Änderungen im Straßennetz wurden betrachtet, die zukünftige Entwicklung in einem Prognosenullfall definiert. Daraus leitete sich der Planungsfall ab, der die Grundlage für die Verkehrsfolgenabschätzung darstellte. Für die neuen Nutzungen wurden die künftig zu erwartenden Verkehre berechnet und auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Aus dem Verschnitt der Daten des Nullfalls mit den induzierten Verkehrsstärken wurde die maßgebende Spitzenstunde bestimmt. Diese bildete die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Anbindungen der Gebiete an das Bestandsnetz.

Im Ergebnis der Untersuchung kann Folgendes festgestellt werden (Auszug aus der Verkehrsuntersuchung):

Der Untersuchung ist das übergeordnete Straßennetz nach aktueller Abstimmung mit dem Straßenbauamt Südwestthüringen zugrunde gelegt. Die Gabelsbergerstraße wurde bereits herabgestuft und dient nach Umsetzung des ZOB als Teil des Busbahnhofes. Die notwendige innerstädtische Verbindungsfunktion übernimmt seit Inbetriebnahme des ZOB im Sommer 2017 die neu errichtete Müllerstraße, die zwar keine Bundesstraße mehr ist, jedoch einen Fahrzeugverkehrsanteil des vormaligen Bundesstraßenverlaufes aufnimmt. Die Bahnhofstraße wird hierdurch westlich der Müllerstraße stark entlastet, östlich der Müllerstraße dient sie auch der Erschließung und der Anbindung des ZOB. Über die Bahnhofstraße und den Knotenpunkt Gabelsbergerstraße/ Bahnhofstraße erfolgen Linienverkehr sowie Leerfahrten zum Busbereitstellungsparkplatz im Eichrodter Weg. Der ZOB verfügt insgesamt über drei Anbindungen an das Verkehrsnetz im Untersuchungsraum: nach Süden an die Bahnhofstraße, nach Westen an die Müllerstraße und nach Norden ebenfalls an die Schillerstraße. Die Anbindung der geplanten Sondergebietsflächen erfolgt zweigeteilt. Zur Hauptanbindung wurde auf der Bahnhofstraße in Höhe des bestehenden Gebäudes Bahnhofstraße 38 ein Kreisverkehrsplatz errichtet. Dieser wickelt den

Großteil des Quell- und Zielverkehrs des Fachmarktzentrums einschließlich des anhängigen Schwerverkehrs auf. Auch in den Spitzenstunden ist der Kreisverkehr insbesondere für den auf der Bahnhofstraße durchgehenden Verkehr leistungsfähig.

Der Untersuchung sind die Prognoseverkehrsstärken für das Jahr 2025 zugrunde gelegt sowie ein von VU Wartburgmobil entwickeltes Betriebskonzept für den ZOB, welcher seit Sommer 2017 in Betrieb gegangen ist. Mit diesen Randbedingungen ergeben sich für alle Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten. Am Knotenpunkt Schillerstraße/ Clemensstraße tritt vereinzelt für die Spitzenstunde Qualitätsstufe D auf. Dies entspricht jedoch der bisherigen Verkehrsqualität. Am Knotenpunkt Müllerstraße/ Bahnhofstraße ist die Verkehrsqualität mit Stufe C zu bewerten. Die übrigen Knotenpunkte auf der Bundesstraße B 19 im Bereich des Geltungsbereiches weisen Qualitäten der Stufen A (u. a. Kreisverkehr Bahnhofstraße) und B auf.

Das Verkehrssystem im Untersuchungsraum bietet damit insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße prinzipiell noch Reserven. Eine absolute Bevorrechtigung des Busverkehrs (sofortiges Schalten in die für den Bus günstige Phase) würde in der Spitzenzeit in Einzelfällen zu einem Zusammenbruch der Koordinierung in der LSA-Steuerung auf der Bundesstraße B 19 führen. Hierdurch würden die Stauräume nicht mehr zuverlässig geräumt und es bauten sich größere Rückstaus auf. Die Folge wären größere Verlustzeiten sowohl im Kfz-Verkehr als auch im Busverkehr. Aus diesem Grund ist eine bedingte Bevorrechtigung (Phasendehnung/ -stauchung, aber kein Phasentausch) in der Spitzenzeit als günstigere Steuerungsstrategie zu sehen. Außerhalb der Spitzenzeit wäre jedoch auch eine absolute Bevorrechtigung sinnvoll, vor allem vor dem Hintergrund der Beschleunigung des ÖPNV.

Die Umsetzung der geplanten Verkehrsanlagen im Untersuchungsraum des Bebauungsplanes Nr. 6 konnte damit aus verkehrlicher Sicht vor dem Hintergrund der dargestellten Annahmen empfohlen und realisiert werden.

4.4.4 Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Der Busbahnhof hat sich in Verbindung mit dem Eisenacher Bahnhof mittlerweile zu einer Schnittstelle der Mobilität entwickelt. Wegen erheblich gewachsener Anforderungen an einen modernen Systemumsteigepunkt wurde der Bau eines den heutigen Anforderungen angepassten ZOB 2017 am Standort Gabelsbergerstraße/ Müllerstraße erfolgreich realisiert. Die räumlich-dysfunktionale Situation der vormalig getrennten, im direkten Umfeld des Eisenacher Hauptbahnhofes befindlichen Busbahnhöfe, konnte damit behoben werden.

Der Regional- und der Stadtbusbahnhof befanden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig waren Anpassungen an neue Vorschriften (Barrierefreiheit, Größe der Bussteige, usw.) erforderlich. Des Weiteren war eine getrennte Abwicklung von Regional- und Stadtbusverkehr mit den Anforderungen an einen attraktiven Verknüpfungspunkt nicht vereinbar, der auch als regional bedeutsame Schnittstelle mit dem Schienenpersonenverkehr fungiert.

Der neue ZOB wurde auf einer Fläche von ca. 6.000 m² errichtet. Um den ZOB nah an den Hauptbahnhof zu rücken, übernahm die Müllerstraße die bisherige Verbindungsfunktion der Gabelsbergerstraße von der Bahnhofstraße zur Bahnunterführung Stolzestraße. Die Müllerstraße verblieb in der Baulast der Stadt Eisenach und wurde nicht Bestandteil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19. Durch die Umtrassierung konnte eine weitgehend ungestörte Wegebeziehung zwischen ZOB und Bahnhof geschaffen werden. Die fußläufige Entfernung zwischen dem ZOB und dem Eingang zum Hauptbahnhof ermöglicht seitdem eine attraktive Umsteigebeziehung.

Alle über einen Aufenthalt von zehn Minuten hinausgehenden Busabstellfunktionen wurden zusammen mit Sozial- und Verwaltungsaufgaben auf den neuen Busbereitstellungplatz am Eichrodter Weg in ca. 600 m Fahrentfernung konzentriert. Der neue ZOB selbst konnte somit übersichtlich und effektiv gestaltet werden.

Erhalten blieb vom ehemaligen Regionalbusbahnhof der in den 1960er Jahren errichtete Rundbau an der Gabelsbergerstraße, den die Stadt Eisenach zu einem modernen Fahrradparkhaus mit über 100 Abstellplätzen ausbauen wird. Das zukünftige städtische RADHaus wird im Sinne des Umweltverbundes eine weiter verbesserte Verknüpfung des ÖPNV mit den Belangen des Radverkehrs ermöglichen und Startpunkt des zukünftigen Eisenacher RADSterns sein, eines strahlenförmigen Routensystems von modernen Schnellradverbindungen.

4.4.5 Verkehrsentwicklungsplan 2035

Die Ergebnisse der Planfeststellung von 2018 bildeten die Grundlage für die im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes 2035 angestellten verkehrlichen Betrachtungen für den planfestgestellten Bereich, so dass hier eine vollständige Kompatibilität des Verkehrsentwicklungsplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ gewährleistet ist. Gleichermaßen wurde die der Bebauungsplanung zugehörigen Verkehrsbegleitplanung laufend mit der Verkehrsentwicklungsplanung abgestimmt, so dass sich diese in die strategischen Überlegungen zur gesamtstädtischen Verkehrsplanung mühelos einfügt.

5. BESTANDSDARSTELLUNG

5.1 Historische Entwicklung

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

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts dehnte sich das bebaute Stadtgebiet dynamisch in nördlicher und östlicher Richtung aus. Hier entstanden die Unternehmen, die die wirtschaftlichen Strukturen Eisenachs in der Zukunft prägen sollten. Neben der Verkehrsfunktion (Bahnhof) wurde seit 1870 das Gelände der Farbenfabrik Arzberger, Schöpff und Co. für fast 100 Jahre bestimmend für die Bahnhofsvorstadt. Gleichzeitig wurden die noch heute maßgebenden, gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen an Bahnhof-, Schiller- und Waldhausstraße sowie entlang des Eichrodter Weges entwickelt.

Das unmittelbar nördlich des Nikolaitores gelegene christliche Hospital erweiterte sich im gleichen Zeitraum entlang der Schillerstraße in östlicher Richtung und prägte seither dieses Teilgebiet. Zudem wurde der gewachsene Laubwald am Nordhang des Pflugensberges ab ca. 1890 als öffentlicher Stadtpark umgestaltet. Mit dem umfangreichen Umbau der Bahnanlagen (Neutrassierung auf Bahndamm, Neubau des Bahnhofsgebäudes mit Fürstenbahnhof, massive Erweiterung des Güterbahnhofs und der übrigen Betriebsanlagen) zwischen 1900 und 1905 war die Gebietsentwicklung zunächst abgeschlossen.

Nach Zerstörungen zum Ende des 2. Weltkrieges kam erst 1967 mit der Stilllegung und dem anschließenden Abbruch der Farbenfabrik eine städtebauliche Zäsur, die bis heute nachwirkt.

Nach dem Abbruch der Farbenfabrik 1967 wurde das Gelände umfassend neugestaltet. Entlang der Bahnhofstraße entstand ein Verweilbereich mit drei Springbrunnen, es gab eine öffentliche Toilettenanlage. Das Gelände wurde in Richtung Waldhausstraße von einer durchbrochenen Mauer und einem Gehölzstreifen abgetrennt. Der dahinter befindliche Parkplatz mit 256 Stellplätzen war vollständig asphaltiert und wurde 2005 nach fast 40 Jahren seiner öffentlichen Nutzung entzogen, da es sich um Privatgelände handelte und das Freistellungsverfahren für die Altlastendekontamination seinen erfolgreichen Abschluss fand.

Die 1891 etablierte elektrische Straßenbahn fuhr ab 1897 bis vor den Bahnhof. Seit Betriebseinstellung 1975 verkehren in Eisenach nur noch Omnibusse.

5.2 Städtebauliche Einordnung/ Lage

<u>Städtebauliche Einordnung</u>
Das Plangebiet liegt zwischen der am Nikolaitor im Westen beginnenden historischen Altstadt und dem Gelände des Güterbahnhofs im Osten. Im Nordwesten schließt es das ehemals vorstädtische Gebiet „Klein Venedig“ zwischen Schiller- und Bahnhofstraße, im Nordosten die Bahnanlagen mit dem Bahnhof und im Süden Teile des südlich der Waldhausstraße beginnenden Stadtparks ein, einschließlich der dort punktuell aufgelockerten Bebauung.
Die stadträumliche Gliederung des Plangebiets erfolgt durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenräume der Bahnhofstraße (Hauptachse), Schillerstraße sowie Waldhausstraße/ Eichrodter Weg und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Müllerstraße.

Auf der Nordseite der Bahnhofstraße beherrschen vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser des 19. und 20. Jahrhunderts das nahezu großstädtische Straßenbild. Dieses findet in westlicher Richtung seinen adäquaten Abschluss im Platzbereich vor dem Nikolaitor / Hotel „Kaiserhof“, wo sich östlich der dort beginnenden Wartburgallee im Plangebiet zudem eine „Insel“ mit wechselgeschossiger Bebauung befindet. Die sich südlich der Bahnhofstraße erstreckenden Brach- und Freiflächen stellten dem gegenüber einen erheblichen Maßstabsbruch dar, der durch den Bau des Fachmarktzentrums als südliche Raumkante entlang der Bahnhofstraße zwischenzeitlich behoben wurde.

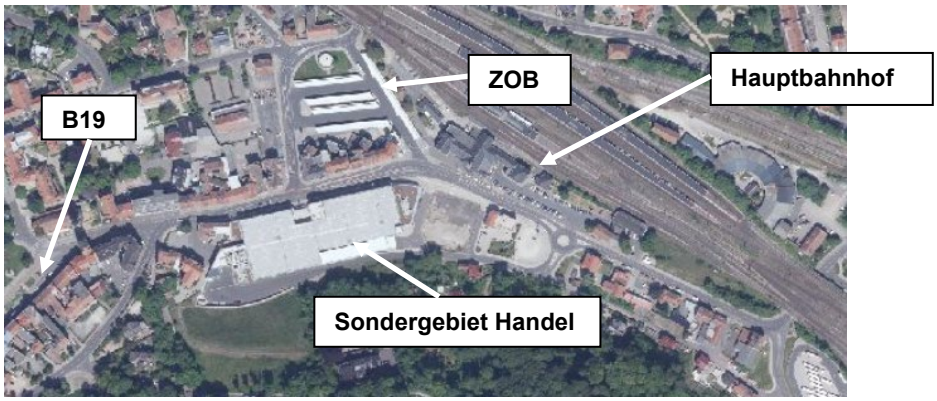
Im östlichen Teil der Bahnhofstraße hat sich auf deren Südseite seit etwa 1900 eine ein- bis dreigeschossige heterogene Mischbebauung entwickelt, während das sich nördlich erstreckende Bahngelände von einzelnen Bahnbetriebsgebäuden und der dort verlaufenden hohen Böschung mit Stützmauer geprägt wird.

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

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

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

Markante Einzelbauten im Plangebiet sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Bahnhofstraße 1, Nikolaitor, Bahnhofsempfangsgebäude mit dem benachbarten Fürstenbahnhof sowie das Denkmalensemble Bahnhofstraße 23-33. Die ehemaligen Klinikgebäude Schillerstraße 6 und 8 zählen ebenfalls zu den stadtbildprägenden Gebäuden.



Übersichtsplan, unmaßstäblich (Thüringen Viewer – entnommen: 22.10.2024)

Die Planfläche befindet sich östlich des Stadtzentrums (Karlsplatz). Die Fläche wird von unterschiedlich strukturierten Gebieten gefasst und ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Das B-Plangebiet Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ wird begrenzt

- *im Norden*
  durch die Südseite der Schillerstraße, durch eine Teilfläche der Schillerstraße (Verkehrsfläche von der Schillerstraße 18 bis einschließlich Verkehrsfläche nördlich ZOB) sowie die Bahnanlagen,
- *im Osten*
  durch die Ostseite der Eisenbahnüberführung Langensalzaer Straße, die Flurstücke zu Grundstück 5706 und das Grundstück Eichrodter Weg 9,
- *im Süden*
  durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Eichrodter Weg 1-9, durch unbebaute und bebaute Hangflächen südlich der Waldhausstraße (u. a. Waldhausstraße 42-50) sowie die nördlichen Grundstücksgrenzen der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße 1 und 11,
- *im Westen*
  durch die Ostseite der Wartburgallee, die Ostseite des Grundstückes Wartburgallee 4-6 sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Bahnhofstraße 1, Schillerstraße 6 sowie des dazwischen liegenden Gartengrundstückes.

5.3 Vorhandene Nutzung

Der Gebäudebestand im Plangebiet wird mischgebietstypisch hauptsächlich durch Wohngebäude mit – teilweise mehrgeschossig - unterlagerten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie durch gastronomische Einrichtungen und eine Beherbergungsstätte genutzt.

Als mischgebietstypisch mit gewerblicher Prägung ist auch die Bebauung im Quartier „Klein Venedig“ zu bezeichnen. Hier sind die anteiligen Wohnnutzungen offenbar wegen der bestehenden strukturellen und bausubstanziellen Mängel rückläufig, Nutzungen durch Kleingewerbe und Handwerk überwiegen. Verstärkt wird diese Tendenz durch die beiden nur durch Dienstleistungen genutzten Gebäude Schillerstraße 16 und 18 mit ihren umfangreichen Nebenanlagen (Stellplätze).

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

Bei dem Großteil der Flächen südlich der Bahnhofsstraße handelte es sich um die Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik, auf der die Realisierung des Fachmarktzentrums bereits vollzogen wurde. Östlich des Bahnhofes schließt sich zwischen den hoch liegenden Gleisanlagen und der Bahnhofstraße bis zur Unterführung Langensalzaer Straße ein teils brach gefallenes, teils bereits beräumtes DB-Gelände an, auf dem lediglich in der ehemaligen Eilgutabfertigung eine gewerbliche Nutzung erfolgt.

Auf der Südseite der östlichen Bahnhofstraße dominiert die gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe und Vergnügungsstätten. Wohnungen sind nur vereinzelt in den Obergeschossen vorhanden.

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

Der südwestliche Bereich des Plangebietes zwischen Waldhaus- und Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße wird gemischt genutzt, wobei ebenfalls eine rückläufige Tendenz beim Wohnen bzw. der Ersatz durch Sonderwohnformen (z.B. Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße 11) oder Dienstleistungsnutzungen besteht. Der Bereich Sandgasse ist bereits überwiegend brachgefallen. Lediglich in der Gebäudegruppe Waldhausstraße 2-10 kann eine relativ stabile Wohnfunktion konstatiert werden.

Im Übrigen dominieren den Süden des Plangebietes private und öffentliche Grünflächen, die den Übergang bzw. Auftakt zum Stadtpark bilden. Teilweise handelt es sich um mit Betonit-Matten gesicherte Hangflächen, die wegen Restkontaminierung von einer Freizeitnutzung ausgeschlossen sind.

5.3 Verkehrsanbindung

Die vom Durchgangsverkehr stark beanspruchte Bahnhofstraße (B 19) durchquert die Bahnhofsvorstadt in Ost-West-Richtung. Ebenfalls Teil der Ortsdurchfahrt Eisenach im Verlauf der B 19 ist die Wartburgallee. Die stark belastete Müllerstraße verbindet als Stadtstraße die beiden Spangen der Bundesstraße.

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

Der Eichrodter Weg erfüllt die Funktion einer Anliegerstraße und wird über seine östliche Verlängerung sowie zwei kurze Verbindungen zur Bahnhofstraße an das Hauptstraßennetz angebunden. Die ehemalige Durchbindung über die Waldhausstraße bis vor das Nikolaitor ist seit der Altlastensanierung der früheren Farbenfabrik unterbrochen und dient als private Wirtschaftsstraße für das FMZ.

Während der im Plangebiet liegende östliche Abschnitt der Bahnhofstraße und die Müllerstraße in den vergangenen Jahren grundhaft erneuert wurden, befinden sich alle übrigen Straßen im Plangebiet in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Gabelsbergerstraße als Teil des neuen ZOB bleibt dem Omnibusverkehr vorbehalten.

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

Die DBAG bietet Kurzzeitparkern auf ihrem Gelände direkt östlich neben dem Empfangsgebäude ca. 40 kostenpflichtige Stellplätze an. Auf dem Grundstück Schillerstraße 16 (Volksbank) existiert ein größerer privater Parkplatz für Bankkunden und Anlieger. In den öffentlichen Straßen besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot auf der Südseite der östlichen Bahnhofstraße, entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße, in der Schillerstraße und der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße. Vor dem Bahnhof existieren des Weiteren Aufstellflächen für Taxen. Das neue Parkhaus „Tor zur Stadt“ bietet 623 Einstellplätze.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig mit Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsmöglichkeiten versorgt bzw. entsorgt. Für die umgesetzten Bauvorhaben (Sondergebiete) waren Leitungserweiterungen und Neuverlegungen erforderlich.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weiterhin Gas- und Elektroleitungen der Eisenacher Versorgungs- Betriebe GmbH (EVB). Dieser Bestand ist zu sichern und zu erhalten. Für die Leitungsbestände der EVB besteht nur in Teilbereichen der Waldhausstraße ein Erneuerungsbedarf zur Übertragungskapazitätserhöhung.

5.5 Topographie



Das Gelände nördlich der Bahnhofstraße/ Wartburgallee stellt sich relativ eben mit geringfügigen Geländeunterschieden dar.

Zwischen Bahnhofstraße und Waldhausstraße/ Eichrodter Weg steigt das Gelände in südlicher Richtung leicht an.

Im südlichen Plangebiet steigt das Gelände nördlich der Waldhausstraße/ Eichrodter Weg teilweise um ca. 19 m an (Hangsituation). Dort befinden sich hauptsächlich Grünflächen.

5.6 Umweltsituation

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

Konkrete Ausführungen zur Umweltsituation werden unter Pkt. 11 im Umweltbericht gegeben.

KLIMASCHUTZ

Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, einen unnötigen CO_2-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Insoweit können die folgenden bauleitplanerischen Handlungsziele nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen und damit Verwirklichung der Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Hierdurch können insbesondere klima- und CO_2-schädliche Individualverkehrsströme verringert werden.
- Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung sowie Förderung des Radverkehrs (Lage an der Schnittstelle Bus-Schiene, gute innerstädtische Erreichbarkeit, Lage am Radweg).
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO_2- absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Erhaltung und Schaffung von Grünbeständen im Plangebiet.
- Realisierung von Gründächern, Fassadenbegrünungen.

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung planungsrechtliche Festsetzungen getroffen (siehe Pkt. 7).

5.7 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich überschläglich wie folgt dar:
Private Eigentümer verfügen mit insgesamt ca. 60 % über den größten Teil der Flächen, wobei wegen der Privatisierung der Grundstücke der ehemaligen Farbenfabrik zur Umsetzung der dort notwendigen Altlastensanierung allein ca. 28 % der Flächen des Plangebietes im Eigentum des dortigen Investors stehen.

Die Stadt ist mit ca. 15 % Flächeneigentümer (überwiegend Straßen, Wege, Plätze), ein wesentlicher Anteil der Flächen gehört mit ca. 10 % der DBAG.

Die übrigen Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum von Kirche bzw. kirchlichen Einrichtungen, der VUW, des Freistaates Thüringen, der SWG Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH sowie der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraße).

5.8 Denkmalschutz

Folgende Kulturdenkmale befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt:

Einzeldenkmal:	- Bahnhofstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus - Bahnhofstraße 37, Bahnhof Eisenach - Waldhausstraße 8 - 10, Wohn- und Geschäftshaus
Denkmalensemble:	- Bahnhofstraße 23, 25, 27, 29, 31 und 33, Wohn- und Geschäftshäuser
Bodendenkmäler:	- Schillerstraße, hochmittelalterliche Siedlung (Fst. 123) sowie frühneuzeitliche Siedlung (Fst. 78) - Nicolaikirche, mittelalterlicher Friedhof

Der in der Bahnhofstraße unter Denkmalschutz stehende Verkehrspavillon wurde mit Zustimmung der Denkmalfachbehörde abgerissen.

6. PLANUNGSKONZEPT/ PLANUNGSZIEL

6.1 Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Bauplanungsrecht entsprechend der Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung geschaffen. Dabei spielt sowohl der Erhalt städtebaulicher Strukturen und vorhandener Nutzungen als auch deren Ergänzung durch die Entwicklung von Brachflächen eine wichtige Rolle.

Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ war und ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die zentrumsnahe Baugebietsfläche in der Bahnhofsvorstadt war u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst geeignet zentrumsergänzende Funktionen aufzunehmen, hier insbesondere Einzelhandel, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe einschließlich Tagungsmöglichkeiten, sonstigen gewerblichen Nutzungen und Parken.

Vor allem in Bezug auf die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sollte, unter Beachtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, planerisch regulierend eingewirkt werden. Das war in einem Sondergebiet zwar möglich, nicht aber in der mit dem vierten Planentwurf von 2015 verfolgten Reichweite. Festsetzungen im Bebauungsplan, die eine die Innenstadt ergänzende, nicht aber konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Folge haben, lassen sich nur in Übereinstimmung mit Gesetzeslage und Rechtsprechung treffen. Hierauf hat das Landesverwaltungsamt 2022 eindringlich hingewiesen.

Folgende, wesentliche übergeordneten Planungsziele können zusammenfassend formuliert werden:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Grundlagen für die Ausgestaltung der Bahnhofsvorstadt als zentrale Schnittstelle der Mobilität - zwischen öffentlichem Nah- und Fernverkehr, Rad- und Fußverkehr und motorisiertem Individualverkehr - gelegt.
- Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) mit allen dazu benötigten Verkehrsverknüpfungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die Planungs- und Genehmigungsgrundlage für Sondergebietsflächen wird geschaffen - zur Einordnung einer Einzelhandelsimmobilie mit Parkhaus samt Erschließungslösung sowie einer Beherbergungsstätte mit Tagungsmöglichkeiten.
- Es wird nachgewiesen, dass die Auswirkungen des ZOB, der Sondergebietsfunktionen einschließlich ihres Erschließungssystems sowie der vom Bund (vertreten durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr) durchgeführten Ertüchtigung der Bundesstraße B 19 auf die Verkehrsbelegung, die Verkehrsströme und das Verkehrssystem sowie auf die Lärmentwicklung durch Straßenverkehr und Gewerbe gebiets- und nutzungsverträglich sind.
- Die Ziele und Ergebnisse der Altlastensanierung auf der Fläche der ehemaligen Farbenfabrik werden bauleitplanerisch berücksichtigt (Grünflächen, Versiegelungsflächen).
- Die Bahnhofstraße hat - dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Tor zur Stadt" folgend - als Verbindungsachse von der Altstadt zum Bahnhof eine stadtmaßstäblich bebaute, von Bäumen gesäumte südliche Straßenseite erhalten.

- Der Bahnhofsvorplatz soll als urbaner Empfangsraum in die Eisenacher Innenstadt ausgestaltet werden: neue Raumkanten fassen den Vorplatz auf der Südseite. Dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude wird mit einem städtebaulich determinierten Bauensemble ein prominentes Pendant gegenübergestellt.
- Die vorhandene Wohnfunktion wird u. a. durch Ausweisung eines urbanen Gebietes gesichert. Es wird keine mischgebietstypische (ausgewogene) Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen angestrebt, vielmehr soll Wohnen im intensiven urbanen Kontext ermöglicht werden, wobei - eingebettet in vielfältige gewerbliche Nutzungen - die Wohnfunktion auch überwiegen darf.
- Das Parkhaus beinhaltet neben der Deckung des funktionsbedingten Stellplatzbedarfs ausreichend Stellplätze zur Kompensation für den ehemaligen Parkplatz Waldhausstraße. Es entstand so eine günstig zum Zentrum gelegene, leistungsfähige, für alle Nutzergruppen komfortable und gut an das Hauptstraßennetz angeschlossene Parkierungsanlage.
- Die zukünftige Nachnutzung von Bahnbrachen entlang der Bahnhofstraße, durch gewerbliche Nutzung, wird in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG (DB AG) bauleitplanerisch vorbereitet.
- Das Einzelhandelsangebot der Einkaufsinnenstadt hatte bezüglich der Verkaufsfläche einen Entwicklungsbedarf, es ist strukturbedingt durch einen zu hohen Anteil kleinteiliger Betriebe geprägt. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt soll mit der Ausweisung der Sonderbaufläche gestärkt und zielgerichtet sortimentsgruppengerecht im großflächigen Betriebssektor ergänzt werden.
- Die Verknüpfung zwischen Stadtraum und angrenzendem Landschaftsraum wird – insbesondere durch Blickbeziehungen und Wegeverbindungen östlich des Fachmarktzentrums sichergestellt.
- Die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die zukünftige Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume - vor allem für die Bahnhofstraße und den sogenannten Nikolaiplatz - werden geschaffen (grundgeometrische Ausformulierung, Grünordnung).
- Die baulichen Nutzungen und Strukturen in den an ZOB und Sondergebiete angrenzenden Stadtquartieren werden geordnet.
- Dem Natur- und Artenschutz, der dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen dient, wurde frühzeitig Rechnung getragen, um notwendige Ausgleichsmaßnahmen für bauleitplanerische Eingriffe zeitnah und adäquat zu planen und umzusetzen.

6.2 Planungsvarianten/ -alternativen

Ein Großteil der Bebauungsplanung ist auf die Sicherung von bestehenden Nutzungen und Baustrukturen ausgerichtet. Alternativen bestehen für diese Bereiche nicht, da die Zielstellung in der Erhaltung der städtebaulichen Strukturen auf historischem Stadtgrundriss besteht. Relevante Umstrukturierungen in den Bestandsgebieten sind nicht vorgesehen.

Die ehemalige Brachfläche hatte sich frühzeitig als einzige innerstädtische Fläche mit Nachnutzungspotenzial zur Integration zentrumsnaher (Einzelhandels-)Funktionen angeboten. Die Lage der Brachfläche am Endpunkt einer wichtigen innerstädtischen Achse stellt einen bedeutenden Standortvorteil dar. Das innerstädtische Einzelhandelsangebot hatte – mit einem Anteil von nur ca. 15 % an der Gesamtverkaufsraumfläche - gesamtstädtisch betrachtet bezüglich der Verkaufsfläche quantitativ einen Entwicklungsbedarf. Es war strukturbedingt durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe geprägt. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt wird mit der Ausweisung der Sonderbaufläche gestärkt und zielgerichtet flächen- und sortimentsgruppengerecht ergänzt. Des Weiteren verfügt der Standort über eine integrierte und fußläufig gut erreichbare Lage am Altstadtrand und über eine außerordentliche Verkehrsgunst und somit über eine ausgeprägte Versorgungsrelevanz sowohl für die Nahversorgung als auch für den autokundenorientierten Einzelhandel.

Standortalternativen gleicher räumlicher und funktionaler Qualität im Vergleich zum Gelände der ehemaligen Farbenfabrik existieren nicht. Die Lage in der Bahnhofsvorstadt und an der Bahnhofsstraße entlang der räumlichen Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und der Mobilitätsschnittstelle ZOB/ Bahnhof ist alternativlos in ihrer Eignung für eine zielgerichtete flächen- und sortimentsgruppengerechte Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebots. Da die Betriebsgrößenstruktur zielgerichtet festgesetzt und dadurch kein Konkurrenzangebot geschaffen wird, war nicht mit einem relevanten Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt zu rechnen, sondern vielmehr mit einer Stärkung der Innenstadt als attraktiver Einkaufsstandort, auch in der Region.
Für den nicht großflächigen Einzelhandel weist der Bebauungsplan aus dem Einzelhandelskonzept abgeleitete Festsetzungen aus. Entwicklungsoptionen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Mischgebiete werden insoweit betrachtet und planerisch unterstützt.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sondergebiete, Mischgebiete, ein Urbanes Gebiet und Gewerbegebiete festgesetzt.
Die Regelungen der zulässigen Nutzungen erfolgt gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) und basiert auf den Bestandssituationen und den Planungsabsichten zur Entwicklung eines lebendigen Innenstadtquartiers. Zukünftig durch Nutzungsvielfalt geprägt sollen durch gezielt steuernde bauplanungsrechtliche Festsetzungen Konflikte und Beeinträchtigungen vermieden werden.
Die Gebietsausweisung der Bestandsbereiche leitet sich aus den vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischungen ab.

Im Plangebiet ist auch die Realisierung eines Sondergebietes Handel, bestehend aus den Teilgebieten SO-Verbrauchermarkt und SO-Einkaufszentrum zulässig. Eine Großflächigkeit ist gegeben, wenn die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes 800 m² übersteigt. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich (Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung).
Die Realisierung des großflächigen Sondergebietes Handel wurde bereits nach Erreichen der Teilplanreife des Bebauungsplanes vollzogen.

Eine weitere Sondergebietsfläche ist der Errichtung eines Hotels mit einer Tagungsmöglichkeit vorbehalten.

7.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Die Festsetzung als „Mischgebiet“ für alle Teilgebiete (MI 1 und MI 2) leitet sich aus der bereits vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischung ab. In den Erdgeschosszonen der Gebäude sind Handelseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen untergebracht. Die oberen Geschosse werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt, wobei eine Tendenz zur Umnutzung in ebenfalls gewerblich genutzte Einheiten für Dienstleistungen besteht. Die Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil soll erhalten werden.

Neuansiedlungen von kleinflächigem Einzelhandel sind im Rahmen der Festsetzungen für die Mischgebiete ebenfalls zulässig. Sie werden als strukturfördernd für die positive Gebietsentwicklung und unschädlich für die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs erachtet und bewegen sich innerhalb der Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes:

„In der Fläche der Stadt und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Verhindert werden soll aber, dass durch größere Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen werden.“

Kleinflächiger Einzelhandel soll in den Grenzen des Zentrenkonzeptes weiterhin allgemein zulässig sein. Dies begründet sich insbesondere aus der Standortgunst der Einzelhandelsbetriebe im MI 1 - Gebiet entlang der Bahnhofstraße (fußläufige Achse zwischen Innenstadt und Bahnhof) und dem dort vorherrschenden intensiveren Publikumsverkehr.

Die Bereiche nördlich der Bahnhofstraße, westlich der Müllerstraße und südlich der Schillerstraße, eine Fläche östlich der Wartburgallee, das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße und westlich des geplanten Sondergebietes sowie zwei Teilflächen südlich der Waldhausstraße/ des Eichrodter Weges werden als Mischgebiet ausgewiesen.

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

Mischgebiet MI 1 (§ 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Eisenacher Sortimentsliste zulässig. Aufgrund des Gerichtsurteiles OVG Magdeburg, Urteil vom 17.04.2017 – 2 K 51/15 ist eine Festsetzung, die ausschließlich an die Verkaufsfläche anknüpft, ohne einen bestimmten Anlagentyp ausdrücklich zu erwähnen, unzulässig. Die Bestimmung einer Verkaufsflächenobergrenze für Läden wäre damit rechtswidrig. Daraus folgend bleibt auf die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zu verwiesen.

Die Eisenacher Sortimentsliste ist im Pkt. 7.1.6 der Begründung abgebildet.

Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) BauNVO werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Bebauung nördlich an die Bahnhofstraße angrenzend wird als MI 1 ausgewiesen.

Die Bebauung südlich an die Schillerstraße angrenzend, eine Fläche östlich der Wartburgallee sowie eine Fläche südlich der Waldhausstraße (Haus Nr. 2-10) werden ebenfalls MI 1 zugeordnet. Die bereits bebauten Grundstücke Waldhausstraße 42-46 am Nordhang des Stadtparks werden auch als Mischgebiet MI 1 festgesetzt.

Die städtebauliche Struktur der geschlossenen Blockrandbebauung im Mischgebiet MI 1 und die damit verbundenen Grundstückszuschnitte schließen die Realisierung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus. Des Weiteren sind Tankstellen an verkehrsgünstigen Lagen im Stadtgebiet in ausreichendem Maße existent. Unter Beachtung des Umfeldes wird die Integration von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die städtische Zielstellung besteht in der Steuerung der Ansiedlung solcher Einrichtungen. Diese sollen vorrangig in den gewerblich genutzten Bereich des MI 2 integriert werden.

Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)
Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden im Erdgeschoss mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 1.6 (Sortimentsliste) zulässig. Die Sortimentsliste ist im Pkt. 7.1.6 der Begründung abgebildet.

Mit der Einschränkung der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf die Erdgeschosszone sollen die strukturbestimmende Wirkung von diesen Betrieben städtebaulich gewichtet und die Obergeschosse anderweitigen Nutzungen vorbehalten werden.

Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) BauNVO werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die städtebauliche Struktur im Mischgebiet MI 2 und die damit verbundenen Grundstückszuschnitte schließen die Realisierung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus. Des Weiteren sind Tankstellen an verkehrsgünstigen Lagen im Stadtgebiet in ausreichendem Maße existent.

Die südlich an die östliche Bahnhofstraße angrenzende Bebauung (Bahnhofstraße 40 – 52 gerade) wird dem MI 2 zugeordnet.

Das Gebiet MI 2 soll entsprechend seiner jetzigen Gebietsprägung, die bereits durch eine Mischnutzung mit Vergnügungsstätten geprägt ist, erhalten und entwickelt werden. Da von dem Gebiet bereits eine gewisse Sogwirkung für Vergnügungsstätten ausgeht, sollen diese künftig - einschließlich kerngebietstypischer Vergnügungsstätten - nur im gewerblich geprägten Bereich des Mischgebietes zulässig sein, um einem verstärkten Nachrücken solcher Einrichtungen im gesamten (übrigen) Gebiet entgegenzuwirken. Hinzu kommt, dass eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke entstehen kann. Dies könnte tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebetrieben führen.

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

Mit der Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet 2 soll Tendenzen zu einer rein gewerblichen Nutzung begegnet werden. Das Mischgebiet wird südlich durch den verkehrsberuhigten Eichrodter Weg begrenzt.

7.1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

In Urbanen Gebieten sollen vorwiegend Wohnfunktionen, aber auch Geschäfts- und Büronutzungen zugelassen werden. Der wesentliche Unterschied zu einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO liegt vor allem in dem fehlenden Anspruch einer quantitativ und qualitativ ausgewogenen, gleichberechtigten Mischung von Wohnen und Gewerbe. Diese Festlegung soll der Stärkung des vorhandenen Gebietscharakters dienen und, neben der Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt, insbesondere auch zur Festigung der Wohnfunktion des Quartiers beitragen.

Der Bereich Bahnhofstraße 23-33 (ungerade), die Ostseite der Müllerstraße und die Fläche westlich der Gabelsbergerstraße (Servicegebäude ZOB), eine Fläche südlich der Bahnhofstraße und westlich des Sondergebietes Handel (Bahnhofstraße 6, ehemaliges „Bahnhofshotel“) sowie eine Teilfläche auf der Westseite der Müllerstraße werden als Urbanes Gebiet ausgewiesen. In der Erdgeschosszone sollen nur gewerbliche Nutzungen untergebracht werden.

Folgende Nutzungen sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe nur als Läden im Erdgeschoss nach Maßgaben der Sortimentsliste
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Sortimentsliste ist im Pkt. 7.1.6 der Begründung abgebildet.

Mit der Einschränkung der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben auf die Erdgeschosszonen sollen die strukturbestimmende Wirkung von diesen Betrieben städtebaulich gewichtet und die Obergeschosse anderweitigen Nutzungen vorbehalten werden.

Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Die Festsetzung von Urbanen Gebieten ist – insbesondere vor dem Hintergrund der Sondergebietsausweisungen - städtebaulich sinnvoll, da dies der urbanen Lage der Fläche in der Verbindungsachse Innenstadt – Bahnhofsvorstadt am besten Rechnung trägt. Das Umfeld ist ebenfalls durch Mischnutzungen geprägt. Nutzungen in einer Baugebietskulisse mit einem planerisch weitergehend gesteuerten Wohnanteil (z. B. Wohn- oder Mischgebiete) wären nur mit unverhältnismäßig hohen Lärmschutzmaßnahmen umsetzbar. Verkehrslärmbedingte Entschädigungsansprüche können jedoch allein durch das nachrichtlich übernommene Planfeststellungsverfahren dennoch bestehen.

Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe entstehen durch die Gebietsausweisungen nicht. Angesichts der Lage an der Bahnhofstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet für den Einzelhandel soll die vorhandene Handelsstruktur, in Verbindung mit Angeboten des Bereiches Schank- und Speisewirtschaften, bestehen bleiben bzw. auch zukünftig entwickelt werden können. Planerisches Ziel ist also, in Verbindung mit den Sondergebieten und den Mischgebieten eine Nutzungsmischung zu schaffen, die dazu beiträgt, die Bahnhofsvorstadt zu beleben, ohne bestehende Nutzungen unverhältnismäßig einzuschränken. Um nur solche Nutzungen zu ermöglichen, die dem planerisch gewünschten Quartierscharakter entsprechen, trifft der Bebauungsplan ausschließende bzw. ausnahmsweise zulässige Festsetzungen:

Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen. Neben der Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes wäre als städtebauliche Negativwirkung auf das Umfeld ein sogenannter „Trading-down“-Effekt zu befürchten (tendenziell sinkendes Ansiedlungsinteresse bei Handels- und Dienstleistungsbetrieben), was den planerischen Zielsetzungen nicht entspricht. Darum sollen Vergnügungsstätten vorrangig im Mischgebiet MI 2 angesiedelt werden.

Die Zulässigkeit von Wohnungen beschränkt sich auf die Obergeschosse. In den Erdgeschosszonen sind diese ausgeschlossen, die tatsächlich erfolgte Entwicklung bestätigt, dass die Erdgeschosszonen nicht für Wohnnutzungen nachgefragt sind. Wohnnutzungen sollen in den ruhigeren Obergeschosslagen der Gebäude realisiert werden. Mit dieser Festsetzung wird des Weiteren eine bedarfsgerechte Entwicklung als Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglicht.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten Funktionsmischung entsprechen und das Gebiet aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt und der von ihnen ausgehenden Verkehrs- und Lärmbelastung beeinträchtigen könnten. Das Gebiet ist durch den ZOB und die B 19 ohnehin schon stark belastet. Des Weiteren kommen Flächen dieser Gebietskategorie aufgrund der geringen Grundstücksgrößen bei realistischer Betrachtung nicht für eine derartige Nutzung in Frage.

7.1.3 Gewerbegebiete

GE 1 (§ 8 BauNVO)
Eine kleine Fläche nördlich des ZOB wird als Gewerbefläche GE 1 ausgewiesen.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 der BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen, von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aus Gründen der geringen Baufläche und somit aus städtebaulich-geometrischen und funktionalen Gründen innerhalb der Baufläche direkt am ZOB.

Des Weiteren erfolgt ein Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist in den übrigen Gebietskulissen hinreichend zugelassen und somit planerisch geregelt. Im Umfeld der Gewerbefläche stehen ausreichend Angebote bzw. Möglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung. Nach aktueller Sachlage (2024) soll die Fläche zukünftig als Fahrradparkhaus genutzt werden und wird in städtisches Eigentum übernommen.

Die in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO - Wohnungen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - werden ausgeschlossen, um den bisherigen Gebietscharakter zu wahren und der städtebaulichen Zielstellung, der Erhaltung des auf der Baufläche am ZOB vorhandenen Architekturobjektes (Rondell) zu entsprechen.

GE 2 (§ 8 BauNVO) – i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Da aufgrund der bereits stattfindenden gewerblichen Nutzungen von einer dauerhaft fehlenden Bahnbetriebsnotwendigkeit ausgegangen wird und aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausscheiden, wird perspektivisch auf den heutigen DB-Flächen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die bislang ausstehende Beendigung der Bahnwidmung wird nach Abstimmung mit der Bahn grafisch besonders im Plan hervorgehoben. Eine durchgehende und unabhängig von den Bahninteressen zulässige gewerbliche Nutzung der betreffenden Flächen wird erst nach Entwidmung der Bahnflächen möglich sein.

Hintergrund der Festsetzung des Gewerbegebiets GE 2 ist auch die Reduzierung des Konfliktpotenzials aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Straße + Bahn). Bei der festgesetzten Nutzung handelt es sich um eine Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB – Baurecht auf Zeit), die bis zu der Freistellung des Bereiches von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG unzulässig ist.

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 der BauNVO:
- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO werden i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nrn. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Lagerplätzen erfolgt aus Gründen des begrenzten Platzangebotes sowie der Vermeidung von städtebaulichen Missständen am Eingang zur Innenstadt (optische Beeinträchtigung der Empfangssituation am Hauptbahnhof). Des Weiteren sollen im Umfeld des denkmalgeschützten Bahnhofes keine negativen baulich-räumlichen Wirkungen entstehen.

Tankstellen sind aus verkehrsgeometrischen Gründen an einer relativ stark befahrenen Bundesstraße mit eingeschränkter Flächenverfügbarkeit ausgeschlossen.

Ebenfalls unzulässig sind Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind diese Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes nicht notwendig und werden zu Gunsten von Gewerbeansiedlungen ausgeschlossen. Des Weiteren sind die Rahmenbedingungen (Lage der Fläche zwischen der Bahnanlage und der Bundesstraße) denkbar ungünstig z. B. in Bezug auf Wohnungen, etc.

Des Weiteren erfolgt ein Ausschluss der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist den übrigen Baugebietsflächen vorbehalten. Damit wird die Ausweitung von Einzelhandelsbetrieben in untergeordnete Randbereiche vermieden.

Durch die Stadt Eisenach ist eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten beabsichtigt. Somit ist weiterhin ein Ausschluss in der GE-Fläche festgesetzt. Entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten befinden sich auf der südlich angrenzenden Baufläche.

7.1.4 Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO)

Gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO wird im Geltungsbereich ein Teil des Bebauungsplangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Handel" festgesetzt. Es handelt sich um eine organisatorisch zusammengefasste, räumliche Konzentration von aufeinander bezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art. Das Sondergebiet Handel dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrumsorientierten Sortimenten.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes kann planerisch regulierend auf Inhalt und Umfang der Einzelhandelsagglomeration eingewirkt werden, so dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann. Die Einkaufsinnenstadt wird vor schädlichen Einzelhandelsentwicklungen und das städtische Ortszentrum durch den Ausschluss kleinteiliger Ladenangebote geschützt.

Gleichzeitig dient die Ausweisung des Sondergebietes der Beseitigung von bekannten Defiziten. Diese bestehen insbesondere im innerstädtischen Lebensmitteleinzelhandel und können durch das Angebot im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Weitere Defizite sollen durch den Bebauungsplan – auch im Interesse seiner Rechtsfähigkeit - nicht zielgerichtet nachgesteuert werden, da gesamtstädtisch, aber gerade auch in Zentrumsnähe ein fortlaufender Entwicklungsprozess stattfindet, der nicht dauerhaft durch ein statisches bauleitplanerisches Instrument beeinflusst werden soll.

Die Regelungsdichte des Bebauungsplanes muss städtebaulich begründet und auch in die Zukunft gerichtet angemessen bleiben. Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten durch das Ziel des Erhalts oder der Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen unter Berücksichtigung der Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung städtebaulich auch hinreichend gerechtfertigt sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich als Zentren schädigend einzustufen sein. Ein ungeprüfter Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums als privaten Belang in unzulässigem Maße einschränken und zu Entschädigungspflichten führen. Dies ist vor dem Hintergrund der auf Mittelfristigkeit angelegten Bestimmungen eines Bebauungsplanes problematisch, denn auch ein zugrunde liegendes Einzelhandelsgutachten kann immer nur eine Momentaufnahme abbilden und lediglich prognostisch Handlungsempfehlungen geben. Die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen der grundlegenden Regulierung der Entwicklung des Einzelhandels, lassen jedoch maßvolle Spielräume im Bereich der Feinsteuerung zu.

In der Einkaufsinnenstadt bestand strukturbedingt ein Defizit an bestimmten Betriebsgrößen (große Läden über 400 m² Verkaufsfläche). Mittels zielgerichteter Festsetzungen wird in rechtskonformer Steuerung eine Ergänzung solcher Läden im begrenzten Umfang in der Vorstadt ermöglicht. Sie werden sortimentsbedingt nicht in direkte Konkurrenz zu den typischen kleinen Läden und Betriebsformen in der Innenstadt (Boutiquen, Filialisten, inhabergeführte Läden) treten. Schädliche Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ waren und sind darum nicht zu erwarten. Eine noch detailliertere und präzisierte Steuerung der Sortimente innerhalb der Sortimentsgruppen im Einzelnen würde die einem Bebauungsplan zugedachte Steuerungsfunktion überziehen, weil dies nach der laufenden Rechtsprechung dem mittelfristig ausgerichteten und abstrahierenden Entwicklungsansatz eines Bebauungsplanes nicht mehr entspricht.

Das Sondergebiet Handel wird in zwei Teilflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung untergliedert. Für diese werden sortimentsbezogene Festsetzungen getroffen. Für das Sondergebiet Handel ist ein für beide Teilgebiete unmittelbar zugeordnetes und gemeinsam nutzbares Parkplatzangebot in den Obergeschossen vorgesehen.

Sonstiges Sondergebiet SO Verbrauchermarkt“ – SO-VM (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Zulässig sind:

- Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² und maximal 4.000 m²

- Einzelhandelsbetriebe als Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Sortimentsliste mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m²
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Zulässige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels dürfen eine max. Verkaufsfläche von 4.000 m² nicht überschreiten. Als Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels gelten ein Lebensmittelmarkt, Supermarkt oder Verbrauchermarkt (Vollsortimenter). Diese Betriebe stellen Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels dar, die die Kriterien des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfüllen, also u.a. eine Geschossflächengröße von 1.200 m² deutlich überschreiten und über eine Verkaufsfläche von 1000 m² und mehr verfügen. Lebensmittelmärkte, Supermärkte oder Verbrauchermärkte stellen Betriebsformen des Einzelhandels mit einem Angebot an Lebensmitteln dar, welches um ausgewählte Non-Food-Artikeln ergänzt wird. Die Verbesserung der Kaufatmosphäre kann durch weitere (eigenständige) funktionelle Angebote der Nahversorgung und des Dienstleistungs- und Gastronomiegewerbes erfolgen, z.B. durch Konzessionäre für Blumen, Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren, Imbissstuben, Cafés oder Selbstbedienungsrestaurants.

Der Anteil an der Verkaufsfläche aller im SO-VM zugelassenen Verbrauchermärkte, welche andere als nahversorgungsrelevante Sortimente betrifft, darf 25 % nicht überschreiten. Die Sortimentsliste ist im Pkt. 7.1.6 der Begründung abgebildet.

Weiterhin sind Einzelhandelbetriebe als Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Sortimentsliste mit einer Größe unter 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO Einkaufszentrum – SO-EKZ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Zulässig sind:
- ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.500 m² und maximal 4.000 m²
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss

Der Verkaufsflächenanteil im Einkaufszentrum, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Sortimentsliste zuzuordnen ist, muss mindestens 20% betragen. Die Sortimentsliste ist im Pkt. 7.1.6 der Begründung abgebildet.

Das Teilgebiet „Einkaufszentrum“ stellt eine beabsichtigte Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Größen dar. Einzelhandelsbetriebe sind nach Maßgabe der Sortimentsliste zulässig. Die Sortimentsliste ist im Pkt. 7.1.6 der Begründung abgebildet.

Die Gestaltung eines Einkaufszentrums mit Fachmärkten zeichnet sich in der Regel durch eine ebenerdige Bauweise und eine schlichte Funktionalität aus. Dabei weist ein Fachmarkt oftmals eine Magnetwirkung auf und wird durch verschiedene Angebote ergänzt.

7.1.5 Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte - SO-BT (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer maximalen Bettenzahl von 280 Betten
- Tagungsstätten,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- Schank - und Speisewirtschaften.

Die Bettenzahl der Betriebe des Beherbergungswesens wird auf max. 280 Betten begrenzt.

Im Sondergebiet Beherbergung- und Tagungsstätte ist die Realisierung eines Hotels und einer Tagungsmöglichkeit mit entsprechendem Stellplatzangebot vorgesehen. Für größere Veranstaltungen für

bis zu 550 Personen werden etwa 600 m² Flächengröße benötigt, die sich aus verschiedenen Raumangeboten zusammensetzen kann. Die Umsetzung kann in verschiedenen Konstellationen erfolgen: im Rahmen einer neu zu errichtenden Tagungsstätte, als Bestandteil einer Einrichtung für kulturelle Zwecke oder implementiert in einen großgastronomischen Betrieb.

Die Anlieferung soll über die im rückwärtigen Bereich liegende Waldhausstraße erfolgen. Für Hotelgäste sowie Besucher wird es einen separaten Zugang zu den Parkdecks an der Ostseite des Fachmarktcenters geben. Das Hotel soll über ca. 125 Zimmer verfügen. Das Hotel soll vorzugsweise direkt über den Bahnhofsvorplatz erschlossen werden (Hotelvorfahrt). Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsanlagen bereits vorkonfiguriert worden.

Mit der Festsetzung des Sondergebietes wird der städtischen Planungsabsicht entsprochen, für die Brachfläche an der Bahnhofstraße eine Nutzungsmischung aus Einzelhandelsbetrieben mit Hotel, Tagungsmöglichkeiten, Gastronomie und Parken zu erreichen sowie ggf. eine Ergänzung mit Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben und sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen. Das Konzept folgt einer in diversen Arbeitsgruppentreffen mit Bürgern der Stadt zusammen entwickelten und ausformulierten städtebaulichen Figur, die den Bahnhofsvorplatz zu einem prominenten Empfangsbereich für die Gäste der Stadt werden lässt.

7.1.6 Sortimentsliste

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke und Reformwaren)
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel, Parfümerieartikel und Kosmetika)
- Apotheken
- Zeitungen/ Zeitschriften
- Blumen

Liste der zentrenrelevanten Sortimente
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung, auch Kürschnerwaren)
- Schuhe
- Lederwaren
- Heimtextilien
- Sportbekleidung/ Sportartikel/ Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten/ Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Spielwaren/ basteln
- Papier/ Schreibwaren/ Büroartikel
- Augenoptik
- Uhren/ Schmuck
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Hausrat/ Haushaltswaren
- Medizinische und orthopädische Geräte (incl. Hörgeräte)
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik (incl. Bild + Tonträger/ Computertechnik + Zubehör, Foto)
- Elektrokleingeräte
- Musikinstrumente/ Musikalien
- Wohneinrichtungsbedarf (Bilder/ Poster/ Rahmen/ Kunst/ Antiquitäten) außer Möbel
- Briefmarken und Münzen
- Jagdbedarf/ Waffen/ Angelbedarf

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (nicht abschließend)
- Baumarktsortiment (Holz/ Bauelemente/ Baustoffe/ Fliesen/ Werkzeuge /Maschinen/ Tapeten/ Teppichböden/ Fußbodenbeläge/ Malerbedarf/ Herde/ Öfen/ Sanitär-/ Badeinrichtung)
- Möbel (auch Gartenmöbel/ Campingmöbel/ Büromöbel/ Büromaschinen/ Küchen)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Lampen/ Leuchten
- Gardinen/ Sicht- und Sonnenschutz
- Pflanzen/ Samen (auch Pflanzsubstrate/ Pflege- und Düngemittel/ Pflanzgefäße)
- Gartenartikel (außer Gartenmöbel)
- Campingartikel und -zubehör (ohne Campingmöbel)
- Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)

- Kfz- Zubehör (incl. Motorrad-Zubehör)
- Fahrräder/ Fahrradzubehör
- Kinderwagen
- Erotikartikel
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

7.1.7 Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Es wurde eine Fläche für Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – festgesetzt.

Die Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – soll den Erhalt, die Erweiterung und bei Bedarf den Neubau einer Kindertagesstätte ermöglichen, gleichzeitig jedoch andere soziale Nutzungen nicht ausschließen.

Unter dem Begriff Kindertagesstätte werden Einrichtungen der Kindertagesbetreuung (Kinderkrippe, Kindergarten, Hort) zusammengefasst. Eine Kindertagesstätte ist eine sozialpädagogische Einrichtung und hat neben der Betreuungsaufgabe einen eigenständigen Erziehungs- und Bildungsauftrag als Elementarbereich des Bildungssystems. Bei einer Kindertagesstätte handelt es sich um eine Einrichtung, die der Allgemeinheit zu Gute kommt und für die das Zusammenleben der Menschen erforderlich ist.

In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche befindet sich der Waldorfkindergarten "Wurzelkinder" (Kindergarten in freier Trägerschaft). Er ist ein fester Bestandteil der Angebotsstruktur der Stadt Eisenach im Bereich der Kinderbetreuung. Innerhalb der festgesetzten Baufläche wird sowohl eine Bestandserhaltung des Kindergartens ermöglicht und gleichzeitig Spielraum für Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Der angrenzende Freiraum soll weiterhin als Naturraum/ Aufenthaltsbereich (Spielbereich, usw.) zur Verfügung stehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Der Versiegelungsgrad wird im Bebauungsplan in allen Baugebieten durch die Grundflächenzahl geregelt.

<u>Mischgebiet</u>
Die Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ) resultieren zum einen aus der Lage der Baufelder im Quartier und zum anderen aus ihrer Funktion und ihren Entwicklungsmöglichkeiten.

Abweichend von § 17 BauNVO wird im Bereich der nördlichen Bahnhofstraße 1 - 21 (MI 1) der Orientierungswert der BauNVO (GRZ=0,6) gebietsspezifisch differenziert überschritten (GRZ=1,0). Das Ziel besteht darin, den Charakter des typischen hochverdichteten Bereichs nicht wesentlich zu verändern bzw. zielgerichtet zu steuern, was den Erhalt der baulichen Dichte einerseits einschließt und andererseits die Möglichkeit zur Schaffung eines dahinter liegenden zentralen Wirtschaftshofes mit rückwärtigen Andienungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Gebiet MI 1 nördlich der Waldhausstraße 2 – 10 erfolgt ebenfalls eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ durch Festsetzung einer GRZ von 0,9. Dies bedingt sich aus der Zielstellung der Erhaltung der städtebaulichen Struktur der kompakten Blockrandbebauung auf sehr kleinen Grundstücken. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen macht sich ein Ausschöpfen der Grundstücksflächen erforderlich. Es gilt, den ursprünglichen Stadtgrundriss an dieser Stelle zu bewahren und eine platzbegrenzende Bebauung zu sichern.

Im Interesse einer möglichst wirtschaftlichen Immobilienentwicklung wird in den restlichen Mischgebieten (MI 1 und MI 2) entsprechend dem Orientierungswert als Obergrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete mit 0,6 ausgeschöpft.

Urbanes Gebiet:
Im Gebiet nördlich der Bahnhofstraße und in einer Fläche südlich der Bahnhofstraße erfolgt die Festlegung einer erhöhten GRZ von 1,0. Auf diese Weise wird der vorhandenen, innerstädtischen Quartiersstruktur, einer geschlossenen Blockrandbebauung auf kleineren Grundstücken, entsprochen. Die BauNVO gibt hier als Orientierungswert (Obergrenze gemäß § 17 Satz 1 BauNVO) eine GRZ von 0,8 vor.

Für das westlich der Müllerstraße gelegene MU-Gebiet wird BauNVO-konform eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird die Zulässigkeit gebietstypischer Nutzungen in einem lärmbelasteten Areal begründet, die Teilgebietsstruktur einer mischgebietsadäquaten aufgelockerten Bebauung des Bereiches Müllerstraße – südliche Schillerstraße aber hinreichend bewahrt.

Gewerbegebiete
In den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) erfolgt die Festlegung einer BauNVO-konformen Grundflächenzahl von 0,8.

Im GE 2 kann die Flächennachnutzung nach Freistellung des Gebietes von Bahnbetriebszwecken in einem lärmtechnisch belasteten Areal zwischen Bahnanlagen und Bundesstraße wirtschaftlich optimal erfolgen, so dass einem möglichen Brachfallen der Fläche vorgebeugt wird.

Sondergebiet „Handel“ (SO-H) mit den Teilgebieten Sondergebiet Verbrauchermarkt (SO-VM) und Sondergebiet Einkaufszentrum (SO-EKZ) / Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“
Abweichend von § 17 BauNVO wird für die Sondergebiete jeweils eine GRZ von 0,95 bzw. 1,0 festgesetzt. Städtebaulich wird auf diese Weise die Absicht verfolgt im Plangebietszentrum eine Brachfläche optimal nachzunutzen, eine kompakte, verdichtete und verdichtende Bebauung zu schaffen, die raumbegrenzende Wirkung erzielt und die Geschlossenheit der straßenbegrenzenden Altstadtbebauung komplettiert.

Der Baukörper des Sondergebietes „Handel“ wurde funktional optimiert und vermeidet so einen weiteren Flächenentzug bzw. eine zusätzliche Versiegelung durch Realisierung kleinteiligerer Strukturen an anderer Stelle im Stadtgebiet, die im Ergebnis womöglich höhere Flächenbedarfe hätten.
Das Hotel setzt diesen städtebaulichen Planungsansatz fort und wird unter sparsamer Flächenausnutzung mehrgeschossig realisiert. Die Bebauung am Bahnhofsvorplatz ist nutzungsbedingt eingeschossig konzipiert.

Die Orientierungswerte der Obergrenzen des § 17 BauNVO können überschritten werden, wenn:
1. städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben. Die städtebaulichen Gründe sind im Folgenden aufgeführt:
- Eine wichtige städtebauliche Zielstellung besteht in der Aktivierung innerstädtischer Brachflächen.
- Städtebauliche Gründe bestehen auch in dem planerischen Bemühen um Erhaltung vorhandener Stadtstrukturen und Qualitäten, die entsprechende Vorgaben für Neubebauungen erfordern, die wiederum auf einer Übernahme der Grundsätze der historischen Bebauung (Blockrandstrukturen, Geschlossenheit der Räume) basieren.
- Besonderes Augenmerk wird ebenfalls auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der vorzugsweisen Ausnutzung innerstädtischer Angebote gelegt (Innenentwicklung).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Maßnahmen/Umstände vermieden werden:
- Eine hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da expansive Flächeninanspruchnahmen vermieden werden.
- gesamträumlicher Ausgleich durch die Nähe zum Stadtpark (ausgeprägter Grünzug).

Für die Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ im SO-Gebiet können weiterhin folgende Gründe benannt werden, die durch die Umweltverwaltung der Stadt Eisenach dargelegt wurden:

"Aus Gründen des nachsorgenden Grundwasserschutzes, der Verminderung des Schadstofftransportes aus den Restbelastungen innerhalb der verbliebenen Bodenmatrix mit dem Grundwasserstrom, soll die SO-H überwiegend bebaut bzw. versiegelt werden, um das Versickern von Niederschlagswasser in den Boden und folglich damit verbundene Lösungsprozesse und den Transport bereits im Grundwasserstrom gelöster Schadstoffverbindungen zu vermindern bzw. zu vermeiden.
Als Bebauung bzw. Versiegelung sind Gebäude, Straßen, Wege sowie Plätze entsprechend des bestehenden Investitionsvorhabens in ihrer jeweiligen technischen Ausstattung statthaft. Die versiegelten bzw. bebauten Flächen müssen anfallende Niederschläge fassen und in Entwässerungssysteme ableiten können.
Die nicht versiegelten Bereiche sollen insgesamt 5 von Hundert (Unerheblichkeitsgrenze) der gesamten Grundstücksfläche der SO-H nicht überschreiten.
Die zusammenhängende nicht versiegelte Fläche soll nicht größer sein als 50 m².
Die nicht versiegelten Flächen sind mit einer möglichst geschlossenen Vegetationsschicht bzw. mit Pflanzenbewuchs zu versehen, um eine ausreichende Verwertung anfallender Niederschläge zu gewährleisten (Evapotranspiration).
Das vorliegende Investitions-/ Bauvorhaben entspricht den für die Fläche festgesetzten Sanierungszielen.

Auf Grund vorliegender Mess- und Untersuchungsergebnisse mit Bezug auf die ehemalige Farbenfabrik und auf die abstromig gelegene Liegenschaften des ZOB sowie der in enthaltenen Stoß- und Sohlbeprobung der beiden innerhalb der SO-Gebietes vorhandenen Baugruben ist davon auszugehen, dass innerhalb der verbliebenen Böden weiterhin standorttypische mobile Schadstoffverbindungen enthalten sind. Zum Zwecke der Verminderung oder gar Vermeidung von Lösungs- und Stofftransportprozessen der im Boden der SO-Gebietes enthalten standorttypischen Stoffverbindungen ist die Umsetzung des alternativen Sanierungszieles mit einer weitest gehenden Versiegelung notwendig. Zur Schaffung von Grünbereichen als Verweilzonen bzw. zum Setzen von Bäumen sollen höchsten 5 von Hundert der gesamten Grundstücksfläche der SO-Gebietes verwandt werden.

Dies stellt unter Beachtung einer maximal zusammenhängenden Fläche von 50 m² die Unerheblichkeitsgrenze für den diffusen Eintrag von Niederschlägen dar. Durch die Bepflanzung werden Niederschläge zurückgehalten bzw. durch die Pflanzen verwertet.
Die weitgehende Versiegelung der Grundstücksflächen kommt einer Sicherungsmaßnahme nach § 5 Abs. 4 BBodSchV gleich."

Fläche für Gemeinbedarf:
Die Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ) resultieren zum einen aus der vorhandenen Bestandsbebauung sowie den dazugehörigen, befestigten Nebenflächen und der Absicht der Zulässigkeit einer Entwicklungsmöglichkeit bei steigender Nachfragesituation im Bereich der Kinderbetreuung gemäß dem Konzept des Waldorfkindergartens. Dabei gilt es, die Versiegelung/ Verdichtung auf das ausgewiesene Baufeld zu konzentrieren, um den Bestand des Stadtparkes (Baumbestand auf der Grünfläche des Flurstückes 5721) zu erhalten.

Fläche für Bahnanlagen (Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen und Nebenflächen):
Da dieser Bereich als dauerhafte bahnbetriebsnotwendige Anlage betrachtet wird, sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:
Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 1 BauNVO, geschlossene Bauweise (g) - § 22 Abs. 3 BauNVO und als abweichende Bauweise (a1; a2) - § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Offene Bauweise:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50 m zu errichten.

Geschlossene Bauweise (g):
Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, der in zulässiger Weise errichtete Baubestand begründet ein Abstandserfordernis nach Landesrecht.

Abweichende Bauweise (a1):
Die Gebäude können auch ohne seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50 m errichtet werden.

Abweichende Bauweise (a2):
Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 180 m zulässig. An die westliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden.

Die Festlegungen der Bauweise basieren auf den Vorgaben der Bestandsbebauung und der städtebaulichen Absicht der Erhaltung und Entwicklung der jeweiligen Teilbereiche gemäß diesen Vorgaben vorzunehmen.

Die offene Bauweise dient der Schaffung einer gewissen Durchlässigkeit im Bebauungsplangebiet an Stellen, die dies aus städtebaulichen Gründen konfliktfrei zulassen (z. B. Entkernung von Innenhöfen). Im Bereich vordefinierter Straßenräume (Blockrandbereiche nördlich der Bahnhofstraße) erfolgt die Festlegung einer geschlossenen Bauweise.

Die abweichende Bauweise (a1) ermöglicht den Spielraum sich in die Bestandsbebauung, unter Beachtung der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, einzufügen.

Die Festlegung der Bauweise (a2) zielt auf die Realisierung eines kompakten, straßenbegleitenden Baukörpers, analog des nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Gründerzeitquartiers, mit seiner geschlossenen Bauweise und den direkten Anschluss an die westliche Nachbarbebauung (Bahnhofstraße 6) ab. So soll auf der Südseite der Bahnhofstraße eine zweite Straßenseite in geschlossener Bauflucht etabliert werden.

Überbaubare Grundstücksflächen:
Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mit Baulinien und Baugrenzen.

Baulinien:
Die Festlegung von Baulinien zur Abgrenzung der Baufelder ergibt sich u. a aus den Vorgaben des Denkmalschutzes, da es sich bei der zu erhaltenden Bebauung auf der Nordseite der Bahnhofstraße um ein Denkmalensemble handelt. Deshalb erfolgt für das ausgewiesene Baufeld die Festlegung einer Baulinie entlang der begrenzenden Straßenflächen, während der nördliche Abschluss zum ZOB als Baugrenze festgelegt wird.

Des Weiteren werden Baulinien zur Sicherung bzw. Ausbildung bestimmter, städtebaulicher Situationen festgesetzt, besonders zur Bewahrung der straßenbegleitenden Bebauung. Es gilt Plätze zu begrenzen oder Eckgebäude im Straßenraum zu platzieren bzw. die Gebäudestellung (Raumkantenbildung) zu erhalten.

Generell wird mit der Festlegung von Baulinien eine Erhaltung der historischen Raumstruktur im Plangebiet angestrebt. Als verbindliches Bebauungsprinzip wird die Umsetzung von geschlossenen Blockrandbebauungen (Einhaltung von Baufluchten) entlang der Bahnhofstraße, der südlichen Schillerstraße und der westlichen Müllerstraße definiert. Dieses Grundprinzip sollte sich auch bei der Neubebauung des Sondergebietes Handel (straßenraumbegrenzende Bebauung) fortsetzen. Hier werden ebenfalls Baulinien festgelegt, um straßenbegleitende Räume entlang der Bahnhofstraße zu schaffen.

An der Stichstraße, die von der Schillerstraße in südlicher Richtung (Klein-Venedig) abzweigt, soll mit Hilfe der Baulinien eine platzbegrenzende Bebauung definiert werden.

Baugrenzen:
Die Abgrenzung der rückwärtigen, überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt überwiegend mit Baugrenzen. Innerhalb der so entstandenen Baufelder (Baufenster) können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden. Verschiedene, individuelle Hofstrukturen können entstehen. Eine Tiefenbegrenzung der Baufelder dient dazu, eine grundlegende städtebauliche Ordnung durchzusetzen und die Spielräume auf ein bestimmtes Maß zu beschränken.

Das Quartier südlich der Schillerstraße, westlich der Müllerstraße und nördlich der Bahnhofstraße soll städtebaulich neu geordnet werden, wobei der Bestand der Bebauung an den Quartiersrändern gesichert wird. Vor allem im nordwestlichen Bereich, um die Volksbank, ist der städtebauliche Missstand zu

überwinden, der sich durch unbebaute Flächen bzw. Baulücken und die temporäre Stellplatzfunktion ergibt. Dazu werden die Baufelder so angelegt, dass im inneren Bereich künftig sparsam mit einer Bebauung umgegangen wird. Die Festsetzung von Baulinien entlang der Bahnhofstraße, der Schillerstraße und der Müllerstraße soll der Ordnung des Gebietes und der Schließung notwendiger städtebaulicher Raumkanten dienen. Im rückwärtigen Bereich werden die Baufelder durch Baugrenzen definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete werden ebenfalls in den rückwärtigen Bereichen durch Baugrenzen definiert. Auf diese Weise entstehen die erforderlichen Spielräume bei der Realisierung funktional erforderlicher Anlagen und Gebäudeteile. Der zukünftige Eingangsbereich zum Sondergebiet „Handel“ sowie der Bereich der Tagungshalle werden ebenfalls durch Baugrenzen begrenzt, um die erforderlichen Gestaltungsspielräume bei der Ausbildung der Eingangs- und Zugangssituationen zu gewährleisten.

Durch die Ausweisung der gemischten Baugebiete mit zwei durch bestandsbezogene Baugrenzen definierte Baufelder auf der Südseite der Waldhausstraße soll der Erhalt der vorhandenen Solitärstruktur ermöglicht werden. Erhebliche bauliche Erweiterungen bzw. ein Zusammenwachsen der Gebäude soll aber verhindert werden.

Das Baufeld der Mischgebietsfläche östlich der Wartburgallee wird ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist dabei so gefasst, dass die Bebauungsstruktur aufgenommen und gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zur Verdichtung im innerstädtischen Bereich bestehen.

Die Bebaubarkeit der Gewerbebauflächen wird komplett durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder selbst sind relativ eng gefasst, so dass die städtebaulichen Zielstellungen durch begrenzte bebaubare Räume geregelt werden.

Die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche wird durch Baugrenzen gesteuert. Das Baufeld konzentriert sich auf den bereits durch Bebauung/ Versiegelung vorbelasteten Bereich, um Eingriffe in die Strukturen des Stadtparks (Baumbestand, Lebensraum) zu vermeiden.

Auf den Flächen, die im Eigentum der DB AG stehen, wird ein zusammenhängendes Baufeld angeordnet. Perspektivisch wird von einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken ausgegangen, so dass eine städtebauliche Neuordnung möglich wird. Aufgrund der topografischen bzw. städtebaulichen Verhältnisse entlang der Bahnhofstraße und den Gleisanlagen werden Baugrenzen festgeschrieben.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, auch Kfz-Einstellplätze, die der inneren Erschließung und dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine bedarfs- und funktionalgerechte Anordnung von Zufahrten usw. ermöglicht.

7.4 Gebäudehöhe

Es erfolgen Festsetzungen zur Gebäudehöhe. Als zusätzliche Regelung wurden Festlegungen zur Geschossigkeit aufgenommen, so dass die Gesamtgebäudehöhe auf diese Weise beeinflusst werden kann. Die Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhen dienen dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen bzw. zu steuern. Es wird eine Gebäudehöhe festgelegt, die dem umgebenden Baubestand gerecht wird und der maßstäblichen Erhaltung der Gebietsharmonie dient.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Gebäudehöhe angegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der oberen Dachbegrenzungskante in der Gebäudemitte (oberer Bezugspunkt), also dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern der höchste Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) und der Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) in der Fahrbahnmitte. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen).

Die Obergrenze der Gebäudehöhe in den Teilgebieten "Verbrauchermarkt" und "Einkaufszentrum" des Sondergebietes Handel und im Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte darf durch technische Aufbauten zu 10% der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes um maximal 1,50 m überschritten werden.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Bestandsdimensionen der prägenden Gründerzeitbebauung) bzw. aus Gründen der Steuerung der beabsichtigten Bebauung werden die Gebäudehöhen, teilweise als Mindest- und Höchstmaß, teilweise nur als Höchstmaß festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen des zukünftigen Gewerbegebietes GE 2 wird durch eine maximale Gebäudehöhe definiert. Dadurch soll das Überschreiten der baulichen Höhe der Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße verhindert werden.

Die festgelegten Gebäudehöhen des Sondergebietes SO-Handel (SO-VM und SO-EKZ) orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Aus städtebaulichen Gründen wurden eine Minimalhöhe und die maximale Höhe festgesetzt. Auf diese Weise werden die Gebäudehöhen der benachbarten und prägenden Gebäude/Quartiere, insbesondere der Nordseite der Bahnhofstraße, maßstäblich aufgenommen und eine „Schluchtenwirkung“ der angrenzenden öffentlichen Räume vermieden.

Im Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Gebäuden und Gebäudehöhen festgesetzt. Der Bereich der Tagungsstätte orientiert sich am angrenzenden Sondergebiet „Handel“ und nimmt dessen Höhenstruktur durch die Festlegung einer Mindest- und Maximalhöhe auf. In der östlichen Fläche des Baufeldes wird eine Gesamthöhe von 21 m zugelassen. Hier ist die Errichtung eines Hotels als „Leuchtturm“ des Quartiers und städtebauliche Dominate vorgesehen.

Die Festlegungen zur Geschossigkeit als Höchst- bzw. Von-bis-Maß innerhalb der einzelnen Baufelder werden von den Gebäudehöhen an der Bahnhofstraße und der Schillerstraße abgeleitet. Mit dieser Festlegung soll die Fassadenstruktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Für die Sonder- und Gewerbegebiete erfolgt keine Festlegung der Geschosse, da im Bereich der Funktionsbauten nutzungsbezogene Geschosshöhen erforderlich sind.

Im Urbanen Gebiet MU ist im Bereich des dem Denkmalensembles die Einhaltung der festgelegten Zahl von fünf Vollgeschossen zwingend. Demgegenüber wird auf der Nordseite zum ZOB zur städtebaulichen Aufwertung keine Geschossigkeit festgeschrieben.

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

7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 der BauNVO, in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO, sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Auf diese Weise soll eine störende Wirkung technischer Anlagen im Denkmalensemble bzw. im Stadtbild mit relativ dichter Bebauungsstruktur vermieden werden.

7.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze werden auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche gleichermaßen zugelassen (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Eine gezielte Steuerung von Garagen und Stellplätzen soll nicht vorgenommen werden, da die Spielräume auf den Grundstücken überwiegend klein sind. Aufgrund der relativen Baudichte im Plangebiet und der optimalen Freiraumausnutzung ist eine Grenzbebauung durch Garagen bzw. ein Anbau von Garagen an das Wohnhaus unter Beachtung der Vorgaben der ThürBO zulässig. Eine optimalere Freiraumausnutzung im Plangebiet wird somit begünstigt.

7.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen:

- Bahnhofstraße
- Wartburgallee
- Müllerstraße
- Schillerstraße
- Waldhausstraße

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und - in deren südwestlicher Fortführung - über die Wartburgallee. Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bereits vorhandene Knoten Langensalzaer Straße / Eichrodter Weg soll als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden, um alle erforderlichen Fahrbeziehungen, wegen eingeschränkter Platzverhältnisse in der nördlich anschließenden Bahnüberführung (Ersatzneubau 2029 geplant), absichern zu können. Der Bebauungsplan sichert hierzu die entsprechenden Flächenbedarfe. Die Bahnhofstraße ist durchgehend als angebaute zweispurige Hauptverkehrsstraße mit einer Mindestfahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen.

Die sich zwischen Hauptbahnhof und Nikolaitor erstreckende westliche Bahnhofstraße stellt - aufgrund der sich hier auch künftig überlagernden Nutzungsansprüche aus Durchgangs- und Erschließungsverkehr, Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV und den wirtschaftlichen Interessen der in den anliegenden Erdgeschosszonen ansässigen Handels- und Dienstleistungsbetriebe - die wichtigste Verkehrstrasse im Plangebiet dar.

Die Erschließung des Hauptbahnhofs und der sich an diesen östlich anschließenden Bahnflächen erfolgt ebenfalls über die Bahnhofstraße.

Das perspektivisch auf heutigem Bahngelände vorgesehene Gewerbegebiet GE 2 auf der Nordseite der östlichen Bahnhofstraße soll über die Bahnhofstraße bzw. den ausgebauten Kreisverkehrsknoten Waldhausstraße – DB-Parkplatz erschlossen werden. Das Gewerbegebiet GE 1 am ZOB (zukünftiges Fahrradparkhaus) wird über die Müllerstraße erschlossen.

Die Mischgebiete an der östlichen Bahnhofstraße (MI 1 und MI 2) werden rückwärtig zusätzlich über die Waldhausstraße bzw. den Eichrodter Weg erschlossen.

Weitere Haupterschließungselemente sind die neu trassierte Müllerstraße auf der direkten Achse zwischen Einmündung Bahnhofstraße und Knoten Schillerstraße-Uferstraße, in Weiterführung der östliche Teil der Schillerstraße sowie die Gabelsbergerstraße unter der bestehenden Bahnüberführung bis zum Knoten Rennbahn/ Clemensstraße (außerhalb des Plangebietes). Durch diese neue Verbindung konnte die übrige Gabelsbergerstraße Funktionsbestandteil des neuen ZOB werden.

Die Gebäude an der Bahnhofstraße 23-33 (MU) werden über die Bahnhofstraße erschlossen, Andienungs- und Anliegerverkehre werden über einen parallelen nichtöffentlichen städtischen Erschließungsweg südlich des ZOB geführt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes (MI 1) wird über die Schillerstraße erschlossen.

Die Wartburgallee dient der Erschließung der östlich angrenzenden Mischgebiete MI 1.

Für das Sondergebiet „Handel“ und das Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ wurde eine gesonderte Erschließungsplanung planfestgestellt.
Die Vorgaben dieser technischen Planung wurden der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Bahnhofstraße zu Grunde gelegt und nachrichtlich aus dem Planfeststellungsbeschluss übernommen. Die Sondergebiete werden von der Bahnhofstraße kommend über den neuen Verkehrskreisel unmittelbar östlich des Hauptbahnhofs Richtung Waldhausstraße rückwärtig erschlossen. Die weiterführende Waldhausstraße ist Bestandteil der (privaten) Sondergebietsfläche und als Wirtschaftsstraße so ausgeführt, dass sie den geometrischen Ansprüchen (Kunden- und Besucherverkehr, Anliegerverkehr, Lieferverkehr) gerecht wird. Die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke ist durch Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zentraler Omnibusbahnhof
Der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Quartier Müller-, Gabelsberger- und Bahnhofstraße wurde im B-Plan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB“ dargestellt.

Die Erschließung der westlich des Hauptbahnhofs (Empfangsgebäude) gelegenen Bahnflächen wird über den ZOB unter Nutzung der vorhandenen Zufahrt an der Gabelsbergerstraße auf bahneigenen Flächen gewährleistet.

Verkehrsberuhigter Bereich
Folgende Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen:
- Eichrodter Weg
- Sandgasse
- Nikolaiplatz (Straße/ Platzbereich vor den Grundstücken Waldhausstraße 2 – 10)
- Goethestraße von der Schillerstraße in südlicher Richtung abzweigend (Klein-Venedig).

Der südlich parallel zur Bahnhofstraße in Ost-West-Richtung verlaufende Eichrodter Weg übernimmt die Funktion einer Anliegerstraße. Sie dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Sie wird zur Begrenzung der Verkehrsbelastung als Verkehrsanlage besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Sandgasse stellt einen kleinen Verbindungsweg zwischen Wartburgallee und Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße dar und dient der Erschließung angrenzender Grundstücke sowie des östlich angrenzenden, altlastensanierten Hangbereiches.

Der Nikolaiplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um eine verkehrliche Grunderschließung der dort anliegenden Grundstücke, bei gleichzeitig hoher Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Er dient der Verknüpfung der Bahnhofsvorstadt mit dem benachbarten Altstadtquartier und soll zukünftig eine attraktive Querungsmöglichkeit zum Hotel „Kaiserhof“ bieten. Hierzu sind weiterführende städtebauliche Planungen vorgesehen.

Öffentliche Stellplatzanlage
Die Flurstücke 5693/ 4 und 5708/ 2 werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Fläche soll über die ausgebaute Kreisverkehrsanlage in neuer Qualität angebunden werden und nach aktueller Sachlage eine Schnellladestation für 12 Elektrofahrzeuge im Rahmen der Entwicklung des Deutschlandnetzes beherbergen.

Ruhender Verkehr
Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Perspektivisch sollen die auf DB-Flächen befindlichen Stellplätze wie bisher insbesondere den Stellplatzbedarf des Hauptbahnhofes selbst abdecken. Für das Einkaufszentrum stehen auf der Sondergebietsfläche ca. 620 Stellplätze auf drei Ebenen im Parkhaus „Tor zur Stadt“ zur Verfügung.

Flächen für Bahnanlagen
Wegen des für bahnbetriebsnotwendige Flächen geltenden Fachplanungsvorbehaltes werden die Flächen des Bahnhofes als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

Brandschutztechnische Anforderungen an Erschließungsstraßen
Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflachen für die Feuerwehr sind nach § 5 der Thüringer Bauordnung, der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr bzw. nach DIN 14 090 zu planen. Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten.

Während der Durchführung aller Maßnahmen sind die einschlägigen VDE Vorschriften (Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e.V.), Richtlinien und deren Bestimmungen (u.a. die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften und Normen) sowie alle anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

7.8 Versorgungstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird bereits vollständig mit Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsmöglichkeiten überwiegend über unterirdische Trassen versorgt bzw. entsorgt. Die Netze werden teilweise als erneuerungsbedürftig eingeschätzt. Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen an den Verkehrsanlagen sind die verschlissenen stadttechnischen Versorgungsanlagen für den zu erwartenden Bedarf zu dimensionieren, gegebenenfalls zu erweitern und zu ersetzen. Alle Medien sind dabei innerhalb der öffentlichen Flächen unterzubringen.

Elektroversorgung/ Gasversorgung
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gas- und Elektroleitungen des für die Plangebietsversorgung zuständigen Unternehmens - der Eisenacher Versorgungs-Betriebe GmbH (EVB).

Im Rahmen der Realisierung des ZOB betrug der Leitungsumverlegungsaufwand ca. 95 %. Eine zwingend erforderliche Bestandssicherung wurde für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" sichergestellt:

- 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße nebst Kabelanlagen (dinglich gesichert), Stationsstandort auf der Flur 56, Flurstücks-Nr. 5652/5, angrenzend an Flurstücks-Nr. 5657 und 5659/2
- 0,4 kV NS (Niederspannung) -Kabelanlage, ausgehend von der Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße als Stichversorgung der Netzanschlusskunden in der Waldhausstraße und Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße
- die ND (Niederdruck) -Erdgasleitung von der Flurstücks-Nr. 5659/2, durchgehend verlegt in der derzeitigen Waldhausstraße.

Mit der Umsetzung der Planung waren Versorgungskapazitätszuwächse im Bereich Gas- und Elektroenergieversorgung verbunden. Die Leitungsverlegung erfolgte im Straßenraum. Entsprechend der momentan vorhandenen Bebauung/ Grundstücksnutzung ist die bedarfsgerechte Elektrizitätsversorgung und Erdgasversorgung im Plangebiet aktuell gegeben. Sollten vorhabenbedingt Leitungsverlegungen erforderlich werden, so werden diese durch den Verursacher durchgeführt.

Erforderliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO können auf der nichtüberbaubaren und auf der bebaubaren Grundstücksfläche in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer plankonform errichtet werden.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung
Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Anschlussleitungen sowie Steuerkabel des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal (TAVEE). Die Leitungstrassen befinden sich überwiegend unter öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen. Die drei Trinkwasserleitungen zum bzw. vom Hochbehälter Stadtpark haben Nennweiten von DN 250, DN 260 und DN 325. Zu diesen Leitungen ist ein Schutzstreifen von 6 m einzuhalten.
Angesichts einer Erhöhung der Versiegelung und zusätzlicher geplanter Bebauung ist das bestehende Kanalnetz nicht ausreichend dimensioniert. Es wird empfohlen, das Kanalnetz über den Geltungsbereich hinaus auszuwechseln.

Der Anschluss einer Teilfläche des Bauvorhabens "Tor zur Stadt" (Sondergebietsflächen) an den Mischwasserkanal, welcher mit der Neugestaltung des ZOB verlegt wurde, war möglich. Am Schacht 82504026 (westlich der Bahnhofstraße 36) wurde bereits bei der Erneuerung des öffentlichen Kanals in der Bahnhofstraße/ Gabelsberger Straße ein Anschluss DN 600 für das Baugebiet "Tor zur Stadt" (Sondergebietsflächen) vorgesehen. Die abwassertechnische Erschließung der Sondergebietsflächen ist somit gesichert.

Für die Ver- und Entsorgungsanlagen des TAV, die sich aufgrund des Verkaufs von öffentlich städtischer Straßenflächen zukünftig dauerhaft auf Privatgrundstücken befinden, werden zugunsten des TAV beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert bzw. die Leitungen und Anlagen werden in den öffentlichen Raum verlegt.

Regenwasser
Das Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in den Regenwasserkanal bzw. Mischwasserkanal einzuleiten. Abstimmungen bezüglich Einleitmengen sind im Bedarfsfall mit dem Trink- und Abwasserverband Eisenach – Erbstromtal vorzunehmen.

Löschwasserversorgung
In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) Arbeitsblatt W 405 | Februar 2008, in m°/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann.
Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr:
Für das Wohngebiet muss nach den vorgenannten Kriterien eine Löschwasserversorgung von mind. 800 l/min (48 m°/h) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen.
Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse, so den Bahndamm.

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

Müllentsorgung
Das Plangebiet ist bereits vollständig an die Müllentsorgung des Abfallwirtschaftszweckverband (AZV) der Stadt Eisenach angebunden. Mülltonnenstandorte sind so anzuordnen, dass eine Erreichbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge gegeben und eine Einsehbarkeit der Tonnenstandorte vermieden wird. Die Entsorgung von Restmüll, Papier, Bioabfällen und Kunststoffabfall erfolgt über Einzeltonnen.

7.9 Immissionsschutz

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
(Schallschutzbüro Doose, Stand 01.2025)

Die Stadt Eisenach überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 6 den Bereich der Bahnhofsvorstadt. Durch die Stadt Eisenach wurden folgende lärmbeeinflussende Änderungen für den bisher vorliegenden Bebauungsplan Nr. 6 vorgegeben.
Alle als Kerngebiet bezeichneten Flächen werden zum Urbanen Gebiet. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 wird zum Gewerbegebiet GE1. Das Gewerbegebiet GE2 umfasst teilweise noch das Bahngelände und wird als Bereich mit bedingter Festsetzung bezeichnet. Weitere redaktionelle Änderungen betreffen die Bezeichnung der Mischgebiete sowie die Umbenennung der Sondergebiete für Handel in SO-EKZ (Einkaufszentrum) und SO-VM (Verbrauchermarkt). Einige Baulinien, Baugrenzen und Nutzungsgrenzen wurden angepasst.
Im Geltungsbereich der Planung befindet sich der 2017 fertiggestellte Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), gelegen auf dem Areal zwischen Bahnhofstraße, Gabelsberger Straße, Schillerstraße und Müllerstrase. Im Zuge der als Erweiterung des ehemaligen Regionalbusbahnhofes genehmigten und baulich umgesetzten Anlage wurde auch die Verkehrsführung rund um den neuen ZOB angepasst. Mit der Schalluntersuchung LG 102/15 wurde die Umstrukturierung des ZOB durch das Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR geprüft.
Durch die Verlegung des in diesem Zusammenhang aufgegebenen Stadtbusbahnhofes konnten, unter Einbeziehung der benachbarten teilweise brachliegenden Bereiche einer ehemaligen Farbenfabrik, nunmehr innerstädtische Flächen grundlegend neugestaltet werden. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ bietet hierfür die bauleitplanerische Grundlage. Die neue Bebauung im Sondergebiet südlich der Bahnhofstraße und nördlich der Waldhausstraße gibt der Bahnhofstraße eine Straßenfront zurück. Die Planung sieht eine Dreiteilung der Sondergebietsnutzung durch einen Verbrauchermarkt, ein Einkaufszentrum und ein Hotel als Beherbergungs- und Tagungsstätte vor.

Das o.g. Gutachten wurde in einem Zeitraum von 10.2023 – 01.2025 erstellt. Grundlagen dafür bildeten die "Lärm-Kontingentierung der gewerblich geprägten Flächen" (IB Frank & Apfel GbR – LG 107/15) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes.
In der Schallimmissionsprognose wurden vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR die gewerblich geprägten Flächen sowie das Sondergebiet mit einem Geräuschkontingent versehen. Durch Änderung der gewerblichen Flächennutzung erfolgte eine Aktualisierung der Geräuschkontingente im Dezember 2018 mit dem Gutachten LG 111/18. In der Schallimmissionsprognose LGA 02/21 wurde der Wegfall einiger

Gewerbeflächen mit einer geänderten Geräuschkontingentierung durch das Ingenieurbüro Werner Apfel aktualisiert. Diese Ergebnisse wurden als Datengrundlage in dem vorliegenden Schallgutachten Stand 01.2025 aufgegriffen und bei der Aktualisierung der Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 berücksichtigt.

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Bebauungsplan Nr. 6 wurden im Gutachten LG 108/15 ebenfalls vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR untersucht. Über ein Planfeststellungsverfahren mit dem Planfeststellungsbeschluss Az. 540.10-4348-05/17 hat die Stadt Eisenach unabhängig vom Bebauungsplanverfahren für die zu ändernden Verkehrswege im Untersuchungsbereich das Baurecht erlangt. Für dieses Planfeststellungsverfahren wurde vom Schallschutzbüro Doose mit der Schalltechnischen Untersuchung zur Lärmvorsorge „Tor zur Stadt“ in Eisenach, Projekt-Nummer 0178_SUBL mit Stand Dezember 2017, der Verkehrslärm nach den gültigen Kriterien der Lärmvorsorge betrachtet und bewertet.
Die Prüfung der wesentlichen Änderung hat an 24 Gebäuden einen „dem Grunde nach“ bestehenden Rechtsanspruch auf passiven Lärmschutz ermittelt. Die daraus folgende notwendige Abwicklung des passiven Lärmschutzes an den Gebäuden wird in einem gesonderten nachgeordneten Verfahren nach der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (24. BImSchV) sowie gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSchR97) geregelt.
Die Straßenverkehrsbelastung ist planfestgestellt, behält ihre Gültigkeit und wurde in diesem Gutachten nicht überarbeitet. Der Schienenverkehrsweg wurde nicht geändert und behält ebenfalls seine Gültigkeit.

Aus dem Gewerbelärm nach der aktualisierten Schalluntersuchung, sowie aus dem Verkehrslärm der Schiene und der Straße wurde zu späteren Bestimmung des Bauschalldämmmaßes der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 über den gesamten Bebauungsplan festgelegt. Die bestehende Bausubstanz im Bebauungsplan Nr. 6 unterliegt keinen Anforderungen an das Bauschalldämmmaß. Jeder Neubau oder Ersatzneubau im Bereich des Bebauungsplanes muss die Anforderungen an das Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen erfüllen.

Vorgehensweise
Im 5. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 wurden einige Gebietseinstufungen sowie Baugrenzen und somit Kontingentflächen geändert und die Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der bereits errichteten Handelsflächen angepasst.
Auf der Grundlage der Geräuschkontingente kann der Gewerbelärm ermittelt werden. Auf die Bebauung im Untersuchungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ wirken durch den Straßenverkehr, den Schienenverkehr und das Gewerbe mehrere Schallquellen ein. Jede Schallquelle hat ihr eigenes Berechnungsverfahren und eine eigene Bewertung.

Die Schalluntersuchung betrachtete die unterschiedlichen Lärmquellen ihrer Charakteristik entsprechend und ermittelt auf der Grundlage der aktuellen DIN 4109 von 01.2018 den maßgeblichen Außenlärmpegel für neu zu planenden Gebäude. Diese Bestimmung der Lärmpegelbereiche erfolgt über Rasterlärmkarten in einer gutachterlich abgestimmten üblichen Bewertungshöhe von 4,0 m über Grund.
Diese Bewertungshöhe ist für die Erfassung bodennaher Lärmquellen des Straßenverkehrs und höher gelegene Lärmquellen aus dem Schienenverkehr sowie aus der Gewerbenutzung ein übliches Maß. Eine höhere Bewertungsebene könnte Abschirmungen und Reflektionen von kleineren eingeschossigen Gebäuden nicht mehr erfassen. Das erforderliche Schalldämmmaß hängt von der Gebäudenutzung ab und wird im Zuge der Gebäudeplanung durch den Planer ermittelt und ist nicht Bestandteil dieser Untersuchung.

Der Gewerbelärm sowie der Lärm aus den bereits genutzten und geplanten Sondergebieten wurden im Bebauungsplan neu kontingentiert. Mit der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wurde sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den benachbarten Gebäuden mit schutzwürdiger Nutzung eingehalten werden.

Zusammenfassung
Über ein Planfeststellungsverfahren mit dem Planfeststellungsbeschluss Az. 540.10-4348-05/17 hat die Stadt Eisenach unabhängig vom Bebauungsplanverfahren für die zu ändernden Verkehrswege im Untersuchungsbereich das Baurecht erlangt. Die Prüfung der wesentlichen Änderung hat an 24 Gebäuden einen „dem Grunde nach“ bestehenden Rechtsanspruch auf passiven Lärmschutz ermittelt. Die daraus

folgende notwendige Abwicklung des passiven Lärmschutzes an den Gebäuden wird in einem gesonderten nachgeordneten Verfahren nach der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (24. BImSchV) sowie gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSchR97) geregelt.

Im Gutachten wurden die Geräuschkontingente nach der DIN 45691 neu ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gutachten ermittelt den maßgeblichen Außenlärmpegel zur Einstufung der Lärmpegelbereiche zur späteren Bestimmung des notwendigen Bauschalldämmmaßes nach der DIN 4109 für neu zu errichtende Gebäude, Ersatzneubauten oder Anbauten im Bebauungsplan. Für bestehende Gebäude im Bebauungsplan werden keine Auflagen an die Bausubstanz erteilt.
Im Bebauungsplan müssen bei einem Neubau, Ersatzneubau oder Anbau die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der gültigen DIN 4109 vom Januar 2018 eingehalten werden.
Die ausgewiesenen fassadengenauen Lärmpegelbereiche berücksichtigen alle gewerblichen und verkehrlichen Lärmquellen in einer abgestimmten flächenhaften Bewertungshöhe von 4,0 m über Grund.
Das Bauschalldämmmaß muss im Rahmen der Gebäudeplanung ermittelt werden.
Durch den Verkehrslärm werden im Bebauungsplan nachts hohe Pegel erzeugt. Ein ruhiges Schlafen mit offenem Fenster ist in Richtung Bahntrasse sowie stark befahrenen Straßenabschnitten nicht möglich.

An den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten werden durch die Eigenabschirmung der Gebäude ruhigere Fassaden im Schallschatten erzeugt nach deren Seite die Schlafraumfenster neuer Gebäude möglichst auszurichten sind. Ist das nicht möglich, so müssen bei neuen Gebäuden schallgedämmte Schlafraumbelüftungen oder eine passive Be- und Entlüftung für ein ruhiges Schlafen sorgen.
Die Auflagen und Ergebnisse des Schallgutachtens mit Stand 01.2025 sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie nachfolgend formuliert:

Immissionsschutz (textl. Festsetzung Pkt. 7)

Flächenbezogene Schallleistungspegel
Für folgende Teilbereiche des Geltungsbereiches werden maximale flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt:
- SO-EKZ, SO-VM, SO-BT sowie GE1 und GE2

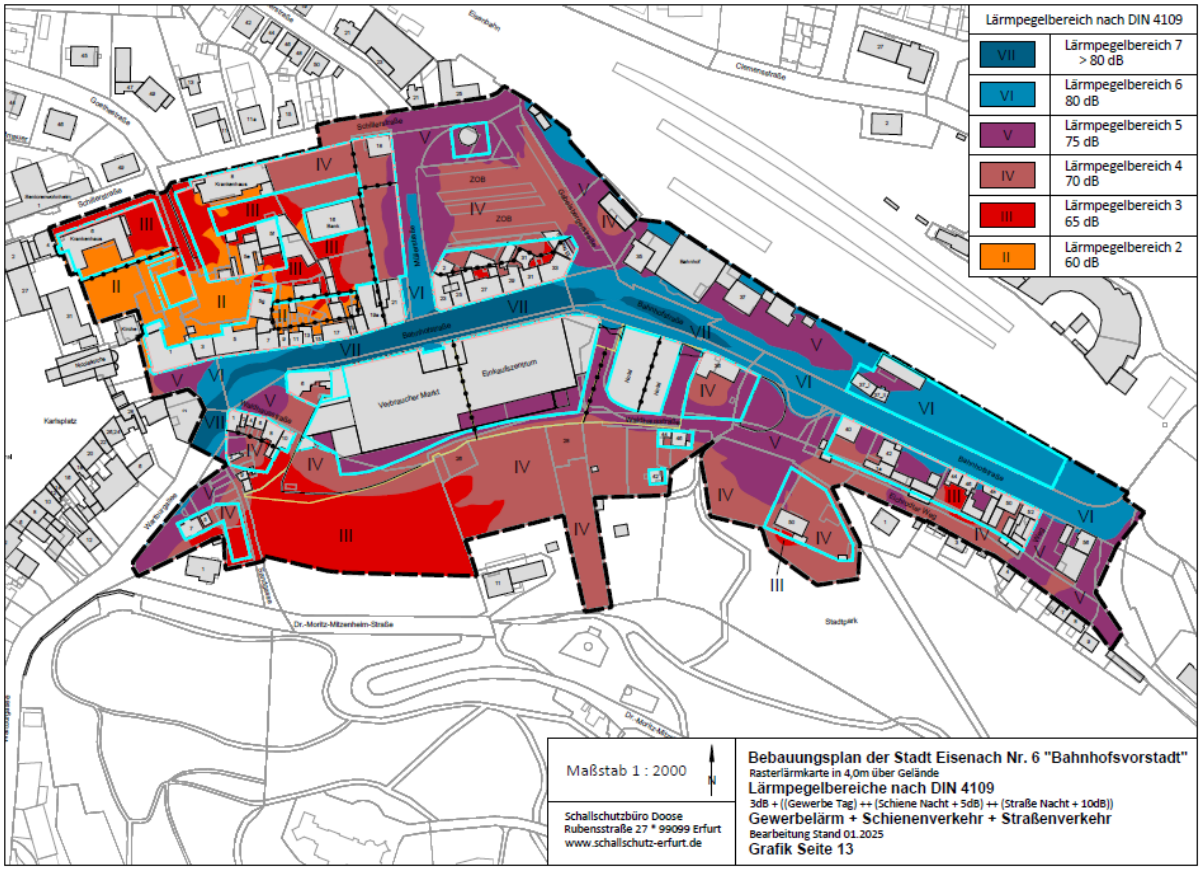
Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel L''_W weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Fläche	**Nutzung**	**Lärmemissionskontingent LEK**	
		Tag – L"w,Tag (dB(A)/m²)	**Nacht** - L "w,Nacht (dB(A)/m²)
GE1	Gewerbegebiet	60	40
GE2	Gewerbegebiet	67	52
SO-BT	Sondergebiet Beherbergung und Tagungsstätte	67	52
SO-EKZ	Sondergebiet Einkaufszentrum	66	51
SO-VM	Sondergebiet Verbrauchermarkt	65	50

Die Einhaltung der Kontingente ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei der Nachweisführung ist die Schalltechnische Untersuchung, erstellt vom Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofvorstadt" zu Grunde zu legen. Das Gutachten kann bei der Stadt Eisenach, Markt 1, 99817 Eisenach eingesehen werden.

Luftschalldämmung ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile
Alle bestehenden Gebäude müssen keine Auflagen an das Bauschalldämmmaß erfüllen.
Im Bebauungsplan müssen bei einem Neubau, Ersatzneubau oder Anbau Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der gültigen DIN 4109-2018 eingehalten werden. Die Lärmpegelbereiche bilden die Grundlage der Dimensionierung.
Das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile muss im Rahmen der Gebäudeplanung ermittelt werden.

Die nachfolgenden Lärmpegelbereiche (Darstellung gemäß Rasterlärmkarte) gelten für Neubauten, Ersatzneubauten und Anbauten zur Bestimmung des resultierenden Bauschalldämmmaßes des Gesamtaußenbauteils (gemäß Schalltechnischer Untersuchung, erstellt vom Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", Projekt-Nr. 0178_SUBL).



Lärmpegelbereiche nach DIN – unmaßstäblich

Aufgrund von Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 54 dB(A) im Nachtzeitraum (gemäß Schalltechnischer Untersuchung, erstellt vom Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" (Projekt-Nr. 0178_SUBL)) ist in den für das Schlafen dienenden Räumen (Hotelzimmer, Schlaf- und Kinderzimmer), deren Fenster in Richtung Bahnhofstraße, Wartburgallee, Müllerstraße und Schillerstraße ausgerichtet sind bzw. in die Gebäuderückfront der Bahnhofstraße zum ZOB integriert sind, der Einbau schallgedämpfter Belüftungseinrichtungen vorzunehmen. Eine Luftzufuhr von 30 m³/h ist zu garantieren.

Die Realisierung anderer, gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art ist generell zulässig.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

<u>Ergänzungsgebiet</u>
Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes im Stadtgebiet wurden für alle Gewerbe- und Sonderflächen Geräuschkontingent festgesetzt und Ergänzungsgebiete ausgewiesen.
Die Wirksamkeit einer gebietsübergreifenden Gliederung von Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist alternativ zwischen festgesetzten Gewerbegebieten im Gemeindegebiet zulässig. Das setzt allerdings einen darauf gerichteten planerischen Willen der Gemeinde voraus, der in geeigneter Weise, z.B. in seiner Begründung zu dokumentieren ist. (BVerwG 4. Senat 07.12.2017 4 CN 7/16).
Mit der Billigung der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert der Stadtrat seinen Willen, eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes zu anderen Bebauungsplänen im Stadtgebiet mit Gewerbegebietsfestsetzungen vorzunehmen.

Die Voraussetzungen für eine gebietsübergreifende Gliederung sind gegeben, da in der Stadt Eisenach eine Vielzahl von Bebauungsplänen mit Gewerbegebietsfestsetzungen in Kraft getreten ist, die im Sinne der Anforderungen entweder verschieden hohe Lärmkontingente festsetzen und/oder keine Lärmkontingentierung vornehmen.

Folgende Bebauungspläne in Eisenach mit Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO sind ohne Geräuschkontingentierung und als baugebietsübergreifende Gliederung oder als Ergänzungsgebiet zu werten:

- BP Nr. 1 Gewerbegebiet „In der großen güldenen Aue“, genehmigt am 12.07.1994 unter Az.210-4621.20-ESA-GE „Große güldene Aue“
- BP Nr. 1 SD Gewerbegebiet „Ringstraße“ (offiziell = Teilbebauungsplan 1 der Gemeinde Stregda „Baugebiet Gewerbegebiet“), genehmigt am 23.06.1992 unter Az. 250.513-ESA-60-Nr.1 „GE“
- BP Nr. 1 SF Gewerbegebiet „Im Eisenacher Felde“ (offiziell = Bebauungsplan 1 Gewerbepark Stedtfeld „Im Eisenacher Felde“, genehmigt am 04.07.1992 unter Az. 250.513-ESA-57-GE „Ost“ in der Fassung der ersten Änderung, verfristet o. Az. nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB a. F. in Verbindung mit § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB gemäß Vermerk der Genehmigungsbehörde vom 08.01.1996
- BP Nr. 46 Industriegebiet „Auf dem Reitenberg/Neukirchen)“, genehmigt am 14.01.2013 unter Az. 310-4621-17938/2012-16056000-BPL-GI-Auf dem Reitenberg

Die Gewerbe- oder Industrieflächen aus den genannten rechtskräftigen Bebauungsplänen fungieren als Ergänzungsgebiet im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO.

7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Bereich der Sandgasse sind sowohl Anlagen nach §§ 2 bis 12 BauNVO als auch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise ist die Realisierung von Stellflächen zulässig. Auf diese Weise soll eine bauliche untergeordnete Nutzung zugelassen werden, um ein Stellplatzangebot für die angrenzende Bebauung realisieren zu können.

Die Flächenfreihaltung dient der perspektivischen Ermöglichung einer veränderten Aufbindung der Wartburgallee auf die Bahnhofstraße über die mit dem Vorhaben „Tor zur Stadt“ entstandene rückwärtige Wirtschaftsstraße.

7.11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

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

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

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

Der im Bereich der Bahnhofstraße 3 und 5 mit Gehrecht gekennzeichnete Durchgang soll für die Allgemeinheit erhalten werden und der fußläufigen Erschließung des Hinterliegerquartiers Klein-Venedig von der Bahnhofstraße her Richtung Goethestraße dienen. Zur Sicherung der Verbindung Stadtpark und Bahnhofsvorplatz wird innerhalb des Sondergebietes „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ eine mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belastende Fläche ausgewiesen. Gleichzeitig werden für diese Fläche Fahrrechte für die Anlieger (Erreichbarkeit der angrenzenden Mischgebietsfläche für die Eigentümer) vergeben.

Es werden zwei Bereiche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer bzw. Anlieger belastet. Die im urbanen Gebiet östlich der Müllerstraße mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer bzw. Anlieger belastete Fläche dient der rückwärtigen Erschließung des Baufeldes Bahnhofstraße 23-33. Die Zufahrt wird über die Fläche des ZOB von der Müllerstraße her realisiert.

Die Erschließung der Bestandsbebauung in der weiterführenden Waldhausstraße (private Wirtschaftsstraße), welche Bestandteil der Sondergebietsfläche ist, wird ebenfalls über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

7.12 Grünflächen

7.12.1 Öffentliche Grünflächen

Eine Fläche südlich des Kreisverkehrsplatzes am Knoten Bahnhofstraße-Langensalzaer Straße wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf der Fläche ist u. a. das Anpflanzen von Bäumen zur Straßenraumgestaltung und als verbindendes Element zum angrenzenden Stadtpark vorgesehen.
Gleichzeitig dient die Maßnahme der gestalterischen Aufwertung an diesem Innenstadteingang.

7.12.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Flächen südlich der Waldhausstraße und des Eichrodter Weges. Diese Flächen puffern zwischen Stadtpark und bebauter Ortslage und sollen langfristig als Grünraum gesichert werden.

Bei einer Teilfläche (südlich Sondergebiet Verbrauchermarkt, siehe Flächenkennzeichnung) handelt es sich um eine teilsanierte sowie gesicherte Altlast. Eine Nutzung dieser Grünfläche ist gemäß bodenschutzrechtlicher Anordnung untersagt, die Möglichkeiten der Begrünung sind eingeschränkt.

Zwischen Schillerstraße und Bahnhofstraße ist eine private Parkanlage festgesetzt, die auch als Außenanlage für den Kindergarten fungiert.

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen in den Sonderbauflächen (SO)

Die Gestaltung von baulichen Anlagen ist nicht allein eine auf das einzelne Baugrundstück bezogene Aufgabe der jeweiligen Bauherren. Die Baugestaltung beeinflusst in erheblichem Maße das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Sie stellt damit eine wichtige öffentliche Angelegenheit dar. Die Stadtgestaltung steht daher bei Sanierung und Neubau gleichermaßen unter der Prämisse der Erhaltung, Pflege und harmonischen Ergänzung des ganzheitlichen Ortsbildes.

Eisenach soll eine lebendige, sich stets erneuernde Stadt sein, die sich auch in angemessener Weise neuen gestalterischen Lösungen nicht verschließt. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen und eine Integration in den umgebenden Bestand sowie den angrenzenden Landschaftsraum zu erzielen.

Die Stadt Eisenach hat für die Innenstadt Eisenach eine Baugestaltungssatzung erlassen. Teile des Plangebiets werden von deren Geltungsbereich überstrichen. Für die Sondergebietsflächen werden in diesem Bebauungsplan eigene baugestalterische Festsetzungen getroffen, die sich an den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung orientieren und diese baugebietskonkret interpretieren. Dem Charakter des neu entstehenden Stadtgebiets entsprechend sind diese Festsetzungen überwiegend weniger restriktiv gefasst.

8.1.1 Fassadengestaltung

Jedes Bauwerk muss als einheitliche Konzeption verstanden werden, in der sämtliche Gebäudeteile aufeinander bezogen sind und die Bauwerksteile die entsprechenden maßstäblichen und formalen Bezüge zueinander haben. Zeitgemäße Architekturauffassungen sollen vorzugsweise die rahmensetzenden typologischen Merkmale des umgebenden Bauensembles aufgreifen und neu interpretieren. Insbesondere Gliederung und Materialwahl sollten sich am historischen Baubestand orientieren. Dabei sind die Vorschriften zur Fassadengestaltung als Leitfaden zu verstehen.

Fassaden sollen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen. Die **Materialausbildung** der Fassadenflächen entlang der Fassadenabschnitte mit Baulinien sollen bevorzugt nur aus Putz, Naturstein, Glas, Verblend- und Sichtmauerwerk ausgeführt werden. Damit wird das Anbringen von ortsunüblichen

Wetterschutzverkleidungen und Vorhangfassaden, z. B. aus Blech oder Kunststoff, Solaranlagen auf den Fassadenflächen sowie Riemchen- und Fliesenverkleidungen vermieden. Großflächige, spiegelnde Außenoberflächen werden nicht zugelassen.

Bei der **Farbgebung** der Fassaden sind intensive, glänzende, grelle oder monochrome Wandfarben nicht zulässig. Insbesondere aufgemalte Farbwechsel sind zu vermeiden sowie auch Farbwechsel an den Kanten aufeinandertreffender Wandscheiben (Hausecken). Farbabstufungen sollten entsprechend des Massenaufbaus des Gebäudes erfolgen.

Das Anbringen oder Aufstellen von **Schaukästen und Warenautomaten** ist nur innerhalb der Grundrissfläche des Gebäudes zulässig.

Rollläden sind mit innenliegenden oder innenbündigen Rollkästen auszuführen, welche im hochgezogenen Zustand von außen nicht sichtbar sind. Auf diese Weise wird eine optische Beeinträchtigung der Fassade durch Verschattungselemente minimiert.

Markisen dürfen nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss angebracht werden. Markisen mit Neonfarben und aus glänzenden Materialien dürfen nicht angebracht werden. Markisen dürfen gliedernde Architekturteile sowie Architekturdetails nicht überschneiden. Sie müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 Metern haben. Ihre Vorderkante muss mindestens 0,70 Meter von der Bordsteinkante entfernt sein. Durch diese Festsetzung wird ein Auskragen genannter Anlagen in den Verkehrsraum (Gehweg) sowie ein Herausspringen aus der Fassade und das Erzeugen einer ungewünschten Dominanz vermieden.

Eine **Fassadenbegrünung** auf der Südseite vom Sondergebiet „Handel“ als Fassadengliederung wurde bereits vorgenommen.

8.1.2 Dachgestaltung

Bei der Ausbildung der Dachhaut sind glänzende oder spiegelnde Materialien unzulässig. Alle notwendigen technischen Anlagen und Dachaufbauten, die oberhalb der oberen Geschossdecke platziert werden müssen, sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf dem Gebäude in der Art anzuordnen, so dass eine visuelle Wahrnehmung von der Haupterschließungsstraße (Bahnhofstraße) nicht möglich ist.

Die oberste offene Parkdeckebene kann mit Dachkonstruktionen überdacht werden. Diese müssen jedoch in ihrer Anordnung und Ausbildung hinter der Gestaltung der jeweiligen Gebäudefassade zurücktreten, also wie ein Staffelgeschoss hinter die Hauptfassade rücken.

Mindestens 15% der Dachfläche der Gebäude der Sondergebiete SO-VM und SO-EKZ und des Gewerbegebietes GE 2 sind zu begrünen bzw. als extensives Gründach herzustellen.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind nur auf dem Dach zulässig. Für Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen auf dem Gebäude, welche unter Zuhilfenahme von Ständerkonstruktionen o.ä. errichtet werden, gilt ebenfalls der Grundsatz, dass diese auf dem Gebäude in der Art anzuordnen sind, dass eine visuelle Wahrnehmung von der Haupterschließungsstraße (Bahnhofstraße) nicht möglich ist.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung dienen der Vermeidung von technischen Überhöhungen in der Dachlandschaft und der Vermeidung von negativen Wirkungen im Stadtbild. Zu diesen Faktoren gehört auch die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Störung von Blickbeziehungen durch bauliche Anlagen soll weitestgehend vermieden werden.

Mittels Dachbegründung kann ein Beitrag zum Stadtklima geleistet werden. Gleichzeitig entsteht auf diese Weise ein anteiliger Regenwasserspeicher.

8.1.3 Anlagen zur Müllbeseitigung

Plätze für Müllbehälter sollen so angeordnet und gestaltet werden, dass sie vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum geschützt sind.

8.1.4 Werbeanlagen

Besondere baugestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen werden in diesem Bebauungsplan ebenfalls nur für die Sondergebietsflächen getroffen. Auch diese orientieren sich an den Bestimmungen der Baugestaltungssatzung für die Innenstadt, sind aber dem Charakter der neu entstandenen und entstehenden Bauwerke angepasst worden. So werden entsprechend deutlich großformatigere Werbeanlagen zugelassen und auch besonderen Festlegungen zu Werbeformen getroffen, die im Innenstadtbereich nicht zulässig sind, so z.B. zu Pylonen und Werberahmen mit Fremdreklame. Die Festsetzungen dienen der Ordnung und Harmonisierung der Werbeanlagen im Zusammenwirken mit dem jeweiligen Gebäude und sind überwiegend selbsterklärend.

Folgende Bestimmungen sollen getroffen werden:

- Werbeanlagen dürfen nur an Fassaden und nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind - soweit nicht im Einzelfall konkret durch diesen Bebauungsplan abweichend geregelt - unzulässig.
- Für jeden Betrieb ist nur eine - auch mehrteilige - Werbeanlage zulässig. Eine Häufung gleichartiger Werbeanlagen ist nicht gestattet. An Eckgebäuden darf an jeder Straßenfassade je eine Werbeanlage pro Betrieb angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur an Fassadenflächen von Gebäuden zulässig. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nicht zulässig an Fensterläden, Rollläden und Jalousien.
- Werbeanlagen dürfen gliedernde Architekturteile sowie baukünstlerische Details nicht in störender Weise bedecken oder überschneiden.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit Neonfarben, aus glänzendem oder reflektierendem Material.
- Auf der Wandfläche befestigte Fassadenwerbung ist mit Einzelbuchstaben oder einzeln aufgebrachten Werbeträgern auszuführen und darf auch beleuchtet werden. Fassadenwerbung darf auch auf dafür vorgesehenen Grundträgern auf die Fassade aufgebracht werden, selbstleuchtende Kästen aller Art sind grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 Metern und mit einer Buchstabenhöhe bis zu 0,8 Metern auf die Fassade aufgebracht werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch eine größere Werbeanlage im Zusammenwirken mit dem Bauwerk ein harmonischeres Fassadenbild bewirkt wird. Der seitliche Abstand zu Gebäudekanten und vorstehenden Bauwerksteilen muss immer mindestens 0,5 Meter betragen. Werbeanlagen dürfen in der Addition ihrer Längen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- Werbebildschirme mit wechselnden oder laufenden Bildern sind bis zu einer Größe von 5,00 Metern x 3,50 Metern zulässig. Die Störung von benachbarten Wohn- oder Arbeitsräumen ist durch technische oder bauliche Vorkehrungen zu vermeiden.
- Ausleger und Aussteckschilder dürfen maximal 1,20 Meter vor die straßenseitige Fassade vortreten. Sie müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt bleiben. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberfläche liegen. Die Ausleger dürfen Tafeln bis 0,8 m² Größe tragen. Ausleger müssen einen Abstand von 6,0 Metern untereinander einhalten. Ausleger dürfen blendfrei angestrahlt werden. Leuchtkästen sind als Ausleger zulässig, soweit ausschließlich die Werbung leuchtet, transparente Kästen sind unzulässig.
- Diagonale Schriftzüge auf Werbeanlagen sind unzulässig, soweit sie nicht durch ein Copyright geschützt sind.
- Unzulässig ist großflächige Schaufensterwerbung durch Bekleben oder Bemalen von mehr als einem Drittel der jeweiligen Fensterscheibe. Das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf mehrere Schaufenster ist unzulässig.
- Unbeleuchtete Schilder bis zu einer Größe von 0,1 m², die flach auf der Wand aufliegen, bedürfen keiner Genehmigung. Sie dürfen keine Architekturdetails verdecken.
- Fahnenmasten sind ausschließlich im Sondergebiet SO-BT „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ zulässig, und zwar bis zu einer Nennhöhe von 9 Metern. Sie dürfen Fahnen mit bis zu 1,50 x 5,00 Metern Größe tragen. Es dürfen insgesamt bis zu 8 Fahnenmasten aufgestellt werden.
- Werbepylone sind ausschließlich im Sondergebiet SO-VM „Verbrauchermarkt“ an der unmittelbaren Gebäudezufahrt der Parkgarage mit einer max. Höhe von 7,50 m über Terrain mit max. 8 m² Werbefläche zulässig. Es sind bis zu zwei Werbepylonen zulässig.
- Werberahmen für feststehende Wechselwerbung sind an Gebäuden nicht gestattet, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Zulässige Werberahmen dürfen ausnahmsweise auch für Fremd- und Markenwerbung Verwendung finden. Freistehende Werberahmen, Plakatanschlagtafeln oder Großwerbetafeln sind unzulässig.

9. PLANUNGSSTATISTIK

9.1 Flächenbilanz

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	ha	%
Gesamtplangebiet	12,37	100
Baufläche davon		
Fläche Gewerbegebiet	0,61	4,93
Fläche Mischgebiet	3,25	26,27
Fläche Urbanes Gebiet	0,50	4,04
Fläche Sondergebiet Handel (SO-VM und SO-EKZ)	1,41	11,39
Fläche Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte (SO-BT)	0,34	2,74
Fläche Gemeinbedarf	0,22	1,77
Verkehrsfläche davon		
Fläche der öffentlichen Verkehrsflächen	1,95	15,76
Fläche der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,31	10,59
Fläche der Bahnanlagen	0,85	6,87
Grünfläche davon		
Öffentliche Grünflächen	0,12	0,99
Private Grünfläche	2,03	16,41

10. KOSTEN

Die Kosten für Planung, Fachgutachten und Erschließungsmaßnahmen werden teilweise durch die jeweiligen Vorhabenträger (z. B. Vorhabenträger der Sondergebietsnutzungen) und teilweise durch die Stadt Eisenach getragen, soweit es sich um städtische Vorhaben handelt. Kommunale Maßnahmen werden mit Mitteln der ÖPNV-Förderung, des kommunalen Straßenbaus (KVI) und der Städtebauförderung unterstützt (Stadtumbaugebiet, siehe Punkt 4.3.1).

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um künftige Bauherren/ Erschließungsträger auf Umstände aufmerksam zu machen, die bei der Umsetzung der Planung zu beachten sind und welche nicht durch das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht geregelt sind. Es ergibt sich keine direkte Rechtsbindung durch den aufgestellten Bebauungsplan. Auf eine Erläuterung wird insoweit verzichtet.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ wurde schon im Jahr 1990 gefasst. Bereits im damaligen Geltungsbereich lagen städtebauliche Mängel und Missstände baulich-räumlicher, landschaftsräumlicher und funktionaler Art vor. Diese beeinträchtigen teilweise bis heute die Erfüllung der dem Gebiet aufgrund seiner Lage obliegenden Aufgaben.

Zum Aufstellungszeitpunkt bestand das Planungsziel schwerpunktmäßig in der Umgestaltung und Nachnutzung der mit erheblichen Altlasten belasteten Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik südlich der Bahnhofstraße, der Schaffung von leistungsfähigen Verkehrsstrukturen und der sinnvollen Verknüpfung der Verkehrsarten sowie der Anbindung und Sicherung des Stadtparks als Naherholungsraum.

Die Erarbeitung des Planes erfolgte auf der Grundlage eines Wettbewerbsentwurfes von 1993. Nach dem Billigungs- und Offenlagebeschluss des Entwurfes mit integriertem Grünordnungsplan ruhte die Erarbeitung des Bebauungsplanes zeitweilig ab 1997, um die Klärung hinsichtlich der Altlastenproblematik im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik sowie der Trassenführung der B 19 herbeizuführen und die Standortfrage für den neuen Busbahnhof zu beantworten.

Mit dem Erwerb der das Gebiet der Bahnhofsvorstadt prägenden Industriebrache - der ehemaligen Farbenfabrik - durch einen Investor wurde das Bauleitplanverfahren 2007 fortgeführt, um unter Berücksichtigung der beabsichtigten Zeitschiene zur Sanierung und Entwicklung dieses Bereiches Baurecht zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums zu schaffen.

Veränderte Planungsziele und der mehrfache Wechsel des Vorhabenträgers machten eine wiederholte Modifizierung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich und mündeten 2022 unter Berücksichtigung des letzten, vom Stadtrat der Stadt Eisenach 2016 förmlich abgewogenen Beteiligungsergebnisses in einem Beteiligungsverfahren, in dessen Ergebnis der nunmehr vorliegende fünfte Planentwurf in seinen geänderten Teilen zur öffentlichen Auslegung gebracht wird.

Mit dem 4. Entwurf konnte die Verkehrsbegleitplanung abgeschlossen und der Leistungsfähigkeitsnachweis für das der Planung zu Grunde gelegte Erschließungssystem erbracht werden. Gleiches gilt für die umfängliche Verkehrslärmbetrachtung. Die Inhalte des zwischenzeitlich geführten Planfeststellungsverfahrens zur Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B19 (Bahnhofstraße) fanden hier bereits Berücksichtigung. Das Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens war in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden, so wie der zwischenzeitlich realisierte ZOB. Die zu überarbeitende Anlagenlärmbegutachtung wird wegen der veränderten Gebietskulisse (MU statt MK) nunmehr im Zuge der fünften Planauslegung vorgelegt.

Das erneute Beteiligungsverfahren wird mit einem aktualisierten Umweltbericht durchgeführt.

Die Aufstellung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte für den gemäß Planstand aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand: 01.2025)

12.1.2 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

<u>Planungsrelevante Fachgesetze auf Bundesebene</u>
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Umweltinformationsgesetz (UIG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Planungsrelevante Fachgesetze auf Landesebene
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG)
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
Thüringer UVP- Gesetz (ThürUVPG)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Nachbarrechtsgesetz

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen. Im § 1 definiert das BNatSchG die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt: „Natur- und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, entwickeln und, soweit erforderlich, so wiederherzustellen, dass:

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Folgende Zielstellungen ergeben sich aus den Zielen von BBodSchG, BImSchG sowie ThürNatG:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden;
- Vermeidung bzw. Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden;
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in besiedelten und unbesiedelten Bereichen, nachhaltige Sicherung von Funktions- und Regenerationsfähigkeit, Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff BNatSchG ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Ergänzende Vorschriften
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
DIN 45691 Geräuschkontingentierung (Entwurf)
TA Lärm
Lärmschutzverordnung
Thüringer Bauordnung
Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
Verordnung über Immissionswerte in der Luft (22. BImSchV)
Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Grundwasserverordnung (GrundWV)

Planungsrelevante Fachpläne
Die übergeordneten Ziele aus dem Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und entsprechender Fachplanungen werden in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme

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

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

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

CLAUßEN, A: Faunistische Untersuchungen – Fledermäuse, Gebäudebrüter – Abriss Geschäftshaus Bahnhofstraße 38, Eisenach, 2012
CLAUßEN, A: Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdung von Fledermäusen (Chiroptera) und Turmfalken (F. tinnunculus), B 19 OD Eisenach (Bahnhofsbereich), 2007
CLAUßEN, A: Chiropterologische Untersuchung im Zusammenhang mit der Verlegung der B 19 im Stadtgebiet von Eisenach am Gebäude Bahnhofstraße 38, 2005
CLAUßEN, A: Kartierung der Fledermausfauna der Stadt Eisenach, 1998 und 2001

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

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

RL D: Rote Liste Deutschland-Gefährdungskategorien:

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

RL Thür: Rote Liste Thüringen

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit dem Abbruch des Geschäftshauses Bahnhofstraße 38 hat die Stadtverwaltung Eisenach ein weiteres faunistisches Gutachten zu den bereits bekannten Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern beauftragt (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE, 2012: Faunistische Untersuchungen - Fledermäuse, Gebäudebrüter -, Abriss Geschäftshaus Bahnhofstraße 38, Eisenach). Untersuchungen fanden auf dem gesamten Grundstück statt, es befanden sich hier mehrere Gebäude, die baulich miteinander verbunden waren. Der gesamte Gebäudekomplex wurde hinsichtlich eventueller Fledermausquartiere untersucht, es konnte jedoch kein Fledermausbesatz nachgewiesen werden. In den drei Untersuchungsnächten wurden 269 Vorbeiflüge registriert, dabei gelang von 250 Individuen die Bestimmung bis zur Art bzw. zur Artengruppe. Mit 202 Beobachtungen war die Zwergfledermaus dominierend. Mit 20 Beobachtungen war die Rauhautfledermaus und mit 10 Beobachtungen die Mückenfledermaus vertreten. Vom Großen Abendsegler gelangen 16 Registrierungen und zwei Beobachtungen wurden einer nicht näher bestimmbaren Art zugeordnet.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Begehungen An- oder Einflüge vom Turmfalken (*Falco tinnunculus*) beobachtet. Insgesamt wurden vier Brutvogelarten kartiert:

Wiss. Name	**Deutscher Name**	**T**	**ET**	**D**	**ED**	**B**	**BS**	**JS**
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	*	=	*	=	h	4	Z
Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz	*	=	*	=	h	4	Zw
Columba livia f. domestica	Straßentaube	*	-		=	h	4	J
Falco tinnunculus	Turmfalke	*	↓	*	=	h	4	JZW

T Rote Liste Thüringen (TLUG 2011)

D Rote Liste Deutschland (BFN 2009)
3 = gefährdet, V= Vorwarnliste, * = ungefährdet

ET Erhaltungszustand Thüringen/ Trendangaben 25 Jahre (TLUG 2009)
↑ zunehmend, = gleichbleibend/ unbekannt, ↓ abnehmend

ED Erhaltungszustand Deutschland, kontinentale Region/ kurzfristiger Bestandstrend im Zeitraum 1980- 2005 (BFN 2009)
= Bestand stabil oder schwankend (Änderungen kleiner als 20 %)

B Aktuelle Bestandssituation (artgruppenspezifische Konkretisierung in BFN 2009)
h = häufig

BS Brutstatus nach ROST & GRIMM (2004)
4 = regelmäßiger Brutvogel in geeigneten Lebensräumen in weiten Teilen Thüringens

JS jahreszeitlicher Status nach ROST & GRIMM (2004)
Z/ z= Zugvogel und Durchzügler; der überwiegende Teil der Brutvögel verlässt Thüringen im Winter (Z), Brutvögel anderer Populationen ziehen häufig (Z) oder mit nur ausnahmsweise > 50 Individuen pro Jahr durch (z), W/ w= Wintergast; Vögel meist nordöstlicher Herkunft überwintern regelmäßig zumindest in einzelnen Landesteilen (W); Winterbestand mehr oder minder regelmäßig, aber nur ein Bruchteil der Sommerbestände (w)

Der Brutplatz des Turmfalken ist seit mehreren Jahren bekannt und wird zur Brutsaison regelmäßig genutzt. Während der Untersuchungszeit zu vorstehend genanntem Gutachten wurden mit Ausnahme der Straßentaube keine weiteren Brutvögel beobachtet.

Mit dem Fortgang der Planung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Eisenach darauf aufmerksam gemacht, dass sich die im Plangebiet befindlichen Baugruben aufgrund der langen Offenhaltung als Amphibien - Laichgewässer eigneten. Entsprechende Hinweise zu bereits überfahrenen Tieren kamen aus der Bevölkerung und bei Begehungen wurde auch eine große Anzahl von Laichschnüren der Erdkröte in der Baugrube festgestellt. Damit waren die Baugruben als Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Tiere (hier der Erdkröte) zu betrachten und eine gutachterliche Beurteilung des Standortes in diesem Zusammenhang wurde beauftragt.

DR. KUSCHKA, V: Gutachten zu besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG - Artenschutzgutachten - , Sanierungs-/ Bauvorhaben ehem. Farbenfabrik Arzberger, Schöpf & Co., Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" Eisenach, 2017

Die Bestandsaufnahmen innerhalb der Gewässer im Bebauungsplangebiet haben den Nachweis erbracht, dass die Erdkröte (*Bufo bufo*) hier laichte. Beide Baugruben wurden von dieser Art genutzt. Die größere Baugrube wurde aber schon aufgrund der größeren Wasserfläche und -tiefe von mehr Individuen genutzt. Insgesamt war der hier laichende Teil der lokalen Population jedoch klein und umfasste kaum mehr als 10 laichbereite Weibchen (die Anzahl der anwandernden Männchen war ggf. um ein Vielfaches höher). Andere Amphibienarten wurden nicht nachgewiesen.

Tierarten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie
Die im Plangebiet befindlichen Fledermausvorkommen wurden im Rahmen von Gutachten untersucht. Die vorhandenen baulichen Strukturen können als hochwertiger Lebensraum für Gebäude bewohnende Fledermäuse eingestuft werden, da sie sehr gute Quartiermöglichkeiten bieten. Die eher waldbewohnenden Fledermäuse (z.B. Großer Abendsegler, Bechsteinfledermaus) nutzen die strukturreichen Hänge des Stadtparkes als Jagdbiotop.

Tierarten nach Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie
Tierarten nach Anhang I der EG- Vogelschutzrichtlinie sind derzeit nicht bekannt.

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

Folgende Biotoptypen wurden festgestellt:

- **Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur mesophiler Standorte**
  4711 grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte
  4712 lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Böden
  9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe- oder Industriestandorten
- **Feldgehölze/ Waldreste, Gebüsche, Bäume**
  6120 Feldhecke, überwiegend Bäume
  6224 Laubgebüsche frischer Standorte
  6300 Baumreihe, Baumgruppe, Allee
  6400 Einzelbaum
- **Siedlung/ Gewerbe**
  9121 gemischte Nutzung, städtische Prägung
  9122 gemischte Nutzung, ländliche Prägung
  9142 Gewerbeflächen
- **Flächen mit besonderer baulicher Prägung**
  9151 Burg, Schloss, Kirche
- **Verkehrs- und Bahnflächen**
  9212 Hauptstraße
  9213 sonstige Straße
  9214 Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg (unversiegelt)
  9216 Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg (versiegelt), sonstige befestigte Flächen

9221 Schienenverkehrsfläche
9229 sonstige Bahnflächen

- **Freizeit, Erholung, Grün- und Freiflächen**
  9280 bodenbedeckende Gehölze, Kleingehölze, Staudenbeete (verkehrsbegleitend)
  9311 Park- und Grünanlage
  9319 sonstige gestaltete Anlagen
  9139 Hausgarten
  9351 Garten in Nutzung
  9359 Gartenbrache
  9399 Rasen

Im Plangebiet befinden sich Brach- bzw. Ruderalflächen im Bereich von Baulücken und ungenutzten Gebäuden sowie Grundstücken. Ihre Bedeutung besteht je nach Ausprägung in der Funktion als Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen. Anzutreffen sind hier überwiegend typische Arten der Ruderalfluren wie Schafgarbe *(Achillea millefolium)*, Quecke *(Agropyron repens)*, Gewöhnlicher Beifuß *(Artemisia vulgaris)*, Wilde Möhre *(Dauca carota)* und Große Brennnessel *(Urtica diocia)*.
Feldhecken, deren Bestand überwiegend durch Bäume geprägt ist, finden sich im Hangbereich des Stadtparkes sowie verkehrsbegleitend an den Böschungen des Bahndammes. In Verbindung mit den angrenzenden Biotopen im Bereich des Stadtparkes haben diese Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung als Jagdbiotop für die Fledermäuse. Die Feldhecke begrenzt die bewaldeten Flächen und Gärten des Stadtparkes im Übergang zur Bebauung, die vorkommenden Arten sind zu mehr als 50 % einheimisch. Folgende Arten wurden festgestellt (Auswahl): Spitzahorn *(Acer platanoides)*, Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*, Esche *(Fraxinus excelsior)*, Haselnuss (*Corylus avellana)*, Weißdorn *(Crataegus monogyna)* und Brombeere *(Rubus fruticosus)*.

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

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

<u>Biologische Vielfalt</u>
Aussagen zur biologischen Vielfalt beziehen sich auf die Artenvielfalt als Teil der Biodiversität. Artenvielfalt ist ein Maß für die Mannigfaltigkeit biologischer Arten (Flora, Fauna und Mikroorganismen) innerhalb eines Lebensraumes oder eines geographischen Gebietes.
Jede Tier- oder Pflanzenart ist an bestimmte Lebensräume gebunden. Je höher die Anzahl der Lebensräume in einem bestimmten Gebiet ist, umso höher sind die Zahl der dort vorkommenden Arten und damit die biologische Vielfalt.
Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt recht eingeschränkt ist.

<u>Boden</u>
Regionalgeologisch befindet sich das Stadtgebiet Eisenach im Übergangsbereich zwischen dem Innerthüringer Hügelland und dem Nordrand des Thüringer Waldes. Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Naturparks 005 „Thüringer Wald“ und befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet 062 „Thüringer Wald“.

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

Das Planungsgebiet erstreckt sich im Südostteil der Creuzburg-Eisenacher Störungszone, einer NW-SO streichenden tektonischen Struktur am SW-Rand des Thüringer Beckens. Die Störungszone biegt im Osten des Geländes allmählich in die nahezu N-S verlaufende Mosbacher Störungszone um.
Im betrachteten Gebiet bauen geschichtete Festgesteine der Trias den geologischen Untergrund auf. Wegen der Lage in der oben erwähnten Störungszone weisen die Schichten des Buntsandsteins, des Muschelkalks und des Keupers eine gestörte Lagerung und ein relativ steilen Einfallen nach NO auf.
Morphologisch ist das Planungsgebiet zweigeteilt. Im nördlichen Teil (Bahnhofstraße – Waldhausstraße / Eichrodter Weg) ist das Terrain nahezu eben. Hier stehen Gesteine des Oberen bzw. Mittleren Muschelkalks an, die von fluviatilen Ablagerungen (Auesedimenten) der Hörsel und ihrer Nebengewässer überdeckt werden. Unmittelbar südlich von Waldhausstraße und Eichrodter Weg steigt das Gelände zum Pflugensberg steil an. In diesem Bereich stehen die allgemeinen gut tragfähigen Gesteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins an

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

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

Im Untersuchungsgebiet stehen insgesamt fünf Leitbodenformen an. In der Talebene von Hörsel und Nesse nördlich und östlich der B 19 im Stadtgebiet Eisenach steht **h2l- Lehm- Vega (Auenlehm über Sand- Kies)** an. Der Boden besitzt eine hohe Wasserspeicherfähigkeit und eine teils stärker, teils nur mäßige Vernässungstendenz. Eine natürliche Drainage ist in dieser Bodeneinheit allgemein vorhanden, das Grundwasser ist in der Regel tiefer als 0,6 m.
An der westlichen Grenze des Plangebietes kommt kleinflächig **h3s- Sand bis sandiger Lehm – Vega (Nebentäler)** als Bodenform vor. Dieser Boden neigt zur Versauerung und besonders im Frühjahr zur Vernässung. Der sandige Lehm, lehmiger Sand ist meistens steinfrei und insgesamt schwach humos. Das Grundwasser steht im Durchschnitt tiefer als 0,6 m an und unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen.

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

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

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

Die oben beschriebenen Böden sind durch Bebauung, Versiegelung durch Straßen und industrielle Nutzung bereits stark anthropogen überprägt. Eine Ausnahme stellt lediglich der Bereich des Stadtparkes

dar. Im Bereich Bahnhofstraße und Eichrodter Weg, Gabelsbergerstraße, Müllerstraße bis zum Karlsplatz dominieren versiegelte Flächen. Die oberen Schichten des Festgesteines und des Bodens fehlen im Bereich der Versiegelung ganz bzw. teilweise und sind durch anthropogene Auffüllungen ersetzt.
Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen mehrere Altlastenflächen bzw. Flächen, bei denen der Verdacht auf der Grundlage entsprechender Untersuchungen zwar ausgeräumt werden konnte, dennoch aber mäßige Bodenbelastungen bestehen.

THALIS: 08359 - Standort ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co."
Flur: 56
Flst.: 5648/4, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5, 5659/3, 5659/4, 5674/1, 5674/2 (Teilfläche), 5674/3 (Teilfläche), 5674/4, 5674/5

Nutzung früher	Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co.
Nutzung heute	gewerbliche Nachnutzung durch Fachmarktzentrum sowie Hotel und Tagungshalle geplant sowie Grünfläche

Gutachten
Für den betreffenden Altlastenstandort liegt eine Vielzahl von Gutachten sowie Sanierungsuntersuchungen/ -planungen und Abschlussdokumentationen vor, so z.B.:

- Sanierungsuntersuchung nach § 13 BBodSchG, ARCADIS Consult GmbH vom 23.09.2005.
- Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, ARCADIS Consult GmbH vom 04.08.2006.
- Teilabschlussdokumentation der ÖBÜ zur Bodensanierung der Sanierungszonen I und II vom 07.12.2012, DMT Leipzig.
- Teilabschlussdokumentation der ÖBÜ zu den Restarbeiten der Sanierung Los 1 – Waldhausstraße Bereich A und B, westliche Asphaltfläche, Dichtung ehem. B19-Trasse, Bodenentsorgung und Restarbeiten Sanierungszone II vom 12.12.2012, Terra Consulting GmbH, Alsdorf.

Ergebnis
- Bodensanierung wurde durchgeführt, verbliebene Restkontaminationen wurden mit Asphaltdichtungen (Flst. 5659/3, 5674/4, 5674/1, 5674/5 teilweise) sowie mit einem technischen Dichtungssystem (5674/1, 5674/2, 5674/3 je teilweise) gesichert.

Eine Bodensanierung der Flächen der ehem. Farbenfabrik wurde auf Grundlage der Sanierungsanordnung vom 12.05.2006 und der hierzu festgesetzten Sanierungsziele und Sanierungszielwerte durchgeführt. Die verbliebenen Restkontaminationen sollen im Bereich der Sanierungszone I (Flur 56, Flurstücke 5648/4, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5, 5659/3, 5659/4) mit einer gewerblichen Nachnutzung und einer damit einhergehenden Flächenversiegelung zu 95 % durch Bebauung gesichert werden. Die Fläche der Sanierungszone II (Flur 56, Flurstücke 5674/1, 5674/2 (Teilfläche), 5674/3 (Teilfläche), 5674/4, 5674/5) wurden teilsaniert und mit Asphaltdichtungen bzw. mit einem technischen Dichtungs- und Drainagesystem (Hang) zur Sicherung der verbliebenen Restbelastung versehen.
Für die Durchführung der aktuellen Bauvorhaben (Neubau Fachmarktzentrum sowie Errichtung Stützwand) wurde die Sanierungsanordnung vom 12.10.2016 in Fassung der 1. Änderung vom 19.12.2017 auf Grundlage von § 10 BBodSchG erlassen, welche die Sanierungsziele und Sanierungszielwerte für die Sanierungszonen I und II neu fasst.
Im Rahmen dieser Bauvorhaben wurde kontaminiertes Bodenmaterial aus bautechnischen Gründen geborgen und einer Entsorgung zugeführt. Die entstandenen Baugruben wurden bis auf ein Notwendiges Maß rückverfüllt. Der vormals freiliegende Grundwasserleiter wurde wiederaufgebaut und geeignet abgedeckt.

THALIS: 08345 – Busplatz/ Bahnhof
Flur: 56
Flst: 5647, 5648/1, 5648/3

Nutzung früher	Nebenanlagen wie Lager und Werkstatt ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co.", danach Stadtbusbahnhof und Kleinwerkstatt mit Öllager sowie Löschwasserbehälter
Nutzung heute	Bauvorhaben Neubau mit Hotel und Tagungshalle

Gutachten
- Umwelttechnische Standortuntersuchungen auf dem Grundstück Stadtbusbahnhof, Bahnhofstraße 34 in Eisenach; Nr. 2112989 vom 14.03.2012, HPC AG in Kriftel.
- Ergebnisbericht zur Rasteruntersuchung auf dem Grundstück in Eisenach; Nr. 03403/16/ig vom 14.07.2017, iBEG-MbH in Mühlhausen.

Ergebnis
- Flächige Auffüllungen mit Belastung von Schwermetallen, Pestiziden sowie untergeordnet vereinzelt PAK und MKW; Ölplatz und Löschwasserbehälter sind bei Umnutzung zurückzubauen; kontaminationsbedingter Mehraufwand bei zukünftigen Baumaßnahmen.
- Da das Gelände versiegelt ist, besteht derzeit keine Gefahrensituation. Das Areal wurde in die Altlastenfreistellung des Freistaates zur ehemaligen Farbenfabrik einbezogen.
- Im Rahmen der Bauvorhaben Neubau Fachmarktzentrum und Hotel/ Tagungshalle wurde zwischenzeitlich im Rahmen der Altlastenfreistellung des Freistaates die flächige Auffüllung aus bautechnischen Gründen, wie vorgesehen, weitestgehend entfernt und einer Entsorgung zugeführt. Im Anschluss erfolgte die Rückverfüllung der entstandenen Baugrube bis auf das bautechnisch notwendige Niveau. Zur Erreichung des angeordneten Sanierungszieles (Sanierungsanordnung vom 12.10.2016 in Fassung der 1. Änderung vom 19.12.2017) hat noch die Umsetzung der geplanten Investitionsmaßnahme (Neubau Hotel/ Tagungshalle) zu erfolgen.

THALIS: 08330 – Müllerstraße Busbahnhof
Flur: 56
Flst: 5623/1, 5624, 5625, 5626, 5627/4

Nutzung früher	VEB Kraftverkehr, Busplatz mit Tankstelle und Waschplatz sowie später KVG Eisenach mbH, Busplatz mit Tankstelle
Nutzung heute	Zentraler Omnibusbahnhof, Neubau ZOB 2017

Gutachten
- Baugrundgutachten Nr. 4729/10 vom Dez. 2010, Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH in Eisenach
- Voruntersuchungen sowie Sanierungsplanung Rückbau/ Sanierung Tankstelle (ERCOSPLAN und Pöyry)
- Sanierungsdokumentation über den Rückbau und die Sanierung Tankstellenbereich, 2016, Pöyry Deutschland GmbH

Ergebnis
- Tankstelle wurde 2016 zurückgebaut, kontaminierte Böden wurden fachgerecht ausgebaut und einer Entsorgung zugeführt; die entstandene Baugrube wurde mit standorteigenem Material sowie mit Fremdmaterial rückverfüllt.

Im Bereich des neu gebauten ZOB in der Müllerstraße kam es durch die vormalige Tankstellennutzung zu einer Schadstoffeintragung in den Boden und folgend in die grundwasserführende Bodenschicht. Im Zuge des ZOB Neubaus wurde eine Sanierung der gesättigten Bodenzone durchgeführt. Im Zuge der Planung wurde zur Erfassung der Grundwasserbeeinträchtigung ein Grundwassermessnetz bestehend aus fünf Messstellen (zweimal Anstrom, dreimal Abstrom) errichtet.

THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3
Flur: 56
Flst.: 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3

Nutzung früher	Betriebsteil VEB FER, konkrete betriebstechnische Nutzung unbekannt
Nutzung heute	ZOB

Gutachten
- Zwischenbericht zur Beurteilung der Altlastenverdachtsfläche „Ehem. Betriebsfläche der FER GmbH Eisenach, Gabelsbergerstraße 3 in Eisenach“ von März 1992, Nr. 36/92, Das Baugrund Institut Kassel

- Beprobungslose Begutachtung/ Beweissicherung Boden vom 02/03.2016, Pöyry Deutschland GmbH

Ergebnis
- Im Zuge der Rückbauarbeiten Erarbeitung von begleitender Begutachtung der anstehenden Böden nach Entsiegelung (Gutachten vom 19.02., 02. und 07.03.2016), Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung konnte ausgeräumt werden.
- Mit Grundwasserkontaminationen (u.a. MKW, BTEX, PAK) ist zu rechnen, Nutzungseinschränkugen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt.

THALIS: 08358 – Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst
Flur: 57
Flst.: 5705/1, 5706/1 und 5706/3

Nutzung früher	PGH Autodienst, DDR-Kfz-Werkstatt mit Motoren- und Getrieberegeneration, Tankstellenbetrieb sowie später Kfz-Handel
Nutzung heute	Nutzung durch Gebäudereinigungsunternehmen, Abstell- und Lagerflächen

Gutachten
- Gutachten über Kontaminationen im Boden und im Grundwasser auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 54 in Eisenach von März 1992, Nr. 38/92, Das Baugrund Institut Kassel.

Ergebnis
- An drei Probenahmepunkten verteilt über das Gelände wurden Bodenproben entnommen, die Bohrungen wurden im Anschluss zu GW-Messstellen ausgebaut; die Analytik der drei Bodenproben ergab keine Hinweise auf übermäßige Schadstoffbelastungen; in den GW-Proben hingegen konnten sehr hohe Gehalte an Chlorkohlenwasserstoffen sowie Kohlenwasserstoffverbindungen nachgewiesen werden; weiterer Handlungsbedarf wurde abgeleitet. Im Rahmen einer Flächenentsiegelung hin zu der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und dem damit verbundenen Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen, ist spätestens eine Abklärung der Schadstoffbelastungen vorzunehmen. Das Gleiche gilt auch bei Umnutzungen sowie anderen Tiefbaumaßnahmen innerhalb der betroffenen und gekennzeichneten Flächen.

THALIS: 19752 – Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG
Flur: 56
Flst.: 5574/4 (im B-Plan-Entwurf ist ein Teilbereich des Flurstückes enthalten und als GE 2 ausgewiesen)

Nutzung früher	Bahngelände – Personenbahnhof und Bahnbetriebswagenwerk (Heizhaus, Werkstatt/ Lager, Heizöllager, Asche-/ Schlackelager, Spindelauzug – Expressgutabfertigung)
Nutzung heute	gewerbliche Nutzung, teils brach gefallen oder abgerissen

Gutachten
- Historische Erkundung, Standort 3040 Eisenach, Umweltmeßtechnik GmbH, Chemnitz, 1997.
- Orientierende Untersuchung, Standort 3040 Eisenach, ÖKO-Consult Glock GmbH, 1998.
- Detailuntersuchung Stufe II a Eisenach Standort 3040, Öko-Consult Glock AG, Mai 2001.

Ergebnis
- bezieht sich nur auf den vom B-Plan betroffenen Bereich, ein akuter Handlungsbedarf ist nicht abzuleiten. In einigen Bereichen besteht eine latente Gefährdung des Grundwassers.

<u>Wasser</u>
Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

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

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch einen hohen Versiegelungsgrad, Schadstoffeinträge durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Kontaminationen von Altstandorten. Insbesondere durch die frühere Nutzung mehrerer Flurstücke als Farbenfabrik ist es nicht nur zu massiven schädlichen Bodenveränderungen, sondern auch zu einer hohen Verunreinigung des ersten und zweiten Grundwasserstockwerkes, vor allem mit Arsenverbindungen, gekommen. Die mit der Bodensanierung überwiegend entfernte Kontamination mit Arsenverbindungen wies eine hohe mobile Verfügbarkeit auf. Hierdurch ist es im Laufe der Jahre zu starken Mobilisierungseffekten und damit einhergehenden Schadstoffverschleppungen innerhalb der ersten beiden Grundwasserstockwerke, ausgehend von der Sanierungszone II (Hang) in nördliche bis nordwestliche Richtung, gekommen. Die Grundwasserkontamination innerhalb beider Grundwasserstockwerke konnte mittels eines Grundwassermessnetzes erfasst werden. Um das Ausmaß der Grundwasserkontamination insgesamt feststellen zu können, gilt es dieses Messnetz umgehend innerhalb des zweiten Grundwasserstockwerkes zu erweitern und nachfolgend ein mehrjähriges Grundwassermonitoring aufzunehmen. Im Anschluss schließt sich eine Entscheidung über hydraulische Grundwassersanierungsmaßnahme zur Verminderung der Arsenkontamination an.

Die Grundwasserneubildungsrate ist stark eingeschränkt, Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Teilflächen des Plangebietes im Bereich von Schillerstraße, Müllerstraße und Gabelsbergerstraße befinden sich im nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der „Hörsel“.

Klima/ Luft

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

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

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

Im Untersuchungsraum ergeben sich kleinklimatische Verhältnisse, die durch Landschaftsstruktur, Oberflächengestalt, Bodenbedeckung, Bebauungsstruktur und lufthygienische Belastungen gebildet und beeinträchtigt werden. Neben den vorherrschenden überregionalen Winden treten vor allem kleinräumige Windsysteme in Erscheinung. Diese sind besonders bei Strahlungswetterlagen als Berg- und Talwindsystem wirksam. Teilbereiche des Plangebietes können verschiedenen Klimatopen zugeordnet werden. Der an das Plangebiet angrenzende Stadtpark sowie die im Hangbereich befindlichen Gärten werden dem Wald- und Parkklimatop zugeordnet. Dieser Klimakomplex fungiert als Frischluftentstehungsgebiet, diese haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme. Besondere Bedeutung haben die ortsnahen Wälder und Parkanlagen, wenn über deren Hänge Frischluft in die Siedlungen (Überwärmungsklimatope) einfließen kann.

Die Bebauungsstruktur im Übergang vom Stadtpark zum Altstadtgebiet ist dem Stadtrandklimatop zuzuordnen. Kennzeichnend sind eine relativ lockere Bebauung mit einem relativ hohen Grünflächenanteil sowie ein annähernd funktionierender Luftaustausch. Der Stadtbereich nördlich der Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf nordöstlich/ westlich der Wartburgallee bis zum Bahndamm muss dem Überwärmungsklimatop der 3. Stufe (Innenstadt-, Gewerbe- und Industrieklima) zugeordnet werden und ist gekennzeichnet durch eine enge Bebauungsstruktur mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einem sehr geringen Freiflächenanteil. In Folge des im Vergleich zum Stadtrandklimatop höheren Versiegelungsanteiles ist hier eine höhere Erwärmung und geringere Luftfeuchte vorhanden. Der Luftaustausch ist oft aufgrund der Barrieren durch die Bebauung stark eingeschränkt.

Landschaft/ Landschaftsbild
Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder neu zu schaffen, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für die Erholung nachhaltig gesichert wird (§ 1 BNatSchG).
Der Erlebniswert und die Erholungswirksamkeit stellen sich als Summe der Landschaftselemente in ihrer Eigenart, Ausprägung, Verteilung (Vegetations- und Nutzungsstrukturen), den morphologischen Bedingungen, von kulturhistorischen Elementen (bestimmte Nutzungsformen, wie z.B. Streuobstwiesen) aber auch der gesamten Eingliederung in die umliegende Landschaft und unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinträchtigung dar.
Die Plangebiete befinden sich im bereits anthropogen überprägten Siedlungsbereich, so dass die Empfindlichkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes als gering einzustufen ist. Von Bedeutung ist jedoch der Bereich südlich der Waldhausstraße. Mit seiner relativ lockeren Bebauung und dem hohen Grünflächenanteil stellt er einen das Landschaftsbild prägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen dar.

Wirkungsgefüge
Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/ Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Natura 2000- Gebiete
Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Mensch und Gesundheit
Im Untersuchungsraum befinden sich diverse wohngenutzte Gebäude. Insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße handelt es sich um mehrgeschossige Gebäude, die mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomischen Einrichtungen unterlagert sind. Im Zusammenhang mit dem Neubau eines Hotels und eines Einkaufszentrums ist diese Bebauung als schutzwürdig einzuordnen, sie ist Teil der festgesetzten Misch- bzw. Kerngebiete.

Der Neubau des zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) als Vorhaben der Stadt Eisenach wurde bereits realisiert. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens ergab sich entsprechend § 34 BauGB.

Unabhängig davon wurde jedoch im Auftrag der Stadt Eisenach für dieses Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (LG 102/ 15, "Schalltechnische Untersuchung der geplanten Umstrukturierung des zentralen Busbahnhofes (ZOB) in 99817 Eisenach", Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Ruhla, 2015). Mit dem Gutachten sollten eventuelle Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen ermittelt werden, um innerhalb des Genehmigungsverfahrens entsprechende Vorkehrungen treffen zu können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Baurecht für das Stadtumbauprojekt "Tor zur Stadt" geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen im Bereich der Bahnhofsstraße ein Hotel mit Tagungshalle sowie ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel einschließlich Parkhaus entstehen. Zu berücksichtigen ist auch die Erschließung dieser festgesetzten Sondergebiete.
Der Neubau des Sondergebietes "Handel" (Einkaufszentrum) wurde bereits realisiert. Daneben werden die baulichen Nutzungen und Strukturen in den angrenzenden Stadtquartieren geordnet.

Um eventuelle Auswirkungen abschätzen und ggf. Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung treffen zu können, hat die Stadt Eisenach eine Schallimmissionsprognose beauftragt, deren Ergebnisse in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes einfließen.

- Schalltechnische Untersuchung, erstellt vom Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", Projekt-Nr. 0178_SUBL).

Kultur- und Sachgüter
Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäude sowie im nordwestlichen Bereich ein denkmalgeschützter Teil der alten Stadtmauer. Bei den Gebäuden handelt es sich um die Häuser Bahnhofstraße 1, Waldhausstraße 8 und 10 sowie das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofes und den Fürstenbahnhof. Weiterhin unterliegt die Häuserzeile Bahnhofstraße 23-33 dem Denkmalschutz. Diese Baulichkeiten, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Teile des westlichen Geltungsbereiches - an Schillerstraße und Bahnhofstraße gelegen - gehören darüber hinaus zu der als Denkmalensemble ausgewiesenen „Altstadt“.

Gegenüber dem Bahnhof befand sich der Verkehrspavillon, der nach Plänen des Architekten Johannes Cartobius errichtet und am 1. Oktober 1924 eröffnet wurde. Der Pavillon diente als Sitz eines ebenfalls im Jahr 1924 gegründeten Fremdenverkehrsbüros und wurde erst in jüngster Zeit unter Denkmalschutz gestellt. Der Pavillon wurde im Rahmen von Vorbereitungsmaßnahmen abgerissen.

Der Hauptbahnhof sowie die beidseitig angrenzenden Bereiche in der Bahnhofstraße und der Gabelsbergerstraße zählen zu den Bahnanlagen. Sie werden durch die DB AG als Zufahrt zum Bahndamm sowie für Stellplätze genutzt. Östlich des Hauptbahnhofes entlang der Gleisanlagen bis zur Unterführung Langensalzaer Straße schließt auf dem Gelände der DB AG eine größtenteils brach gefallene Fläche an. Einige Gebäude/Gebäudeteile werden gewerblich genutzt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)
Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern (siehe Pkt. 2.1.1) sowie dem Menschen und seiner Gesundheit (siehe Pkt. 2.1.3). Umweltbezogene Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter stehen teilweise in direktem Zusammenhang mit den Lebensbedingungen der Menschen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen. Die Versiegelung belebten Oberbodens und die Bebauung wirken sich beispielsweise auf das örtliche Kleinklima aus und beeinflussen damit die Lebensqualität der Anwohner. Zu diesen Faktoren gehört auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, indem Blickbeziehungen durch entsprechende bauliche Anlagen gestört bzw. verbaut werden.

12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen und Biotope
Aufgrund der Vorkommen einiger besonders und streng geschützter Arten (Fledermäuse) kann zumindest für den südlich der Waldhausstraße liegenden Teil des Plangebietes eine hohe Bedeutung/ Wertigkeit für den zoologischen Artenschutz/ Naturschutz abgeleitet werden.

Durch Abbrucharbeiten kann während der Aktivitätszeit der Fledermäuse ein Tötungsverbotstatbestand (Tötung/ Verletzung von ruhenden Tieren und / oder Jungtieren) eintreten, indem besetzte Spaltenquartiere und Hangplätze tagsüber (während der Ruhephase) zerstört und die Tiere dabei getötet oder verletzt werden. Schadensbegrenzende Maßnahmen sind erforderlich.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere durch die Abbrucharbeiten dauerhaft nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse zerstört bzw. beschädigt und damit unbrauchbar werden. Die gebäudebewohnenden Fledermausarten sind Kulturfolger und deshalb relativ anpassungsfähig. Durch die zeitnahe Bereitstellung von Ersatzquartieren kann der Verlust von potenziellen Quartieren bzw. Hangplätzen ausgeglichen und die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt werden.

Mit der Bebauung des Plangebietes sind die Laichgewässer der nunmehr im Plangebiet nachgewiesenen Erdkröte vollständig verloren gegangen. Es wird allerdings festgestellt, dass die beschriebenen Baugruben nur von einem kleinen Teil der Population als Fortpflanzungsstätte genutzt wurden. Dieser Umstand ergab sich aus der stark schwankenden Wasserführung der Gruben und so wird im Gutachten

davon ausgegangen, dass die Gewässer nur eine relativ geringe Bedeutung als Laichgewässer besaßen. Weiterhin wird jedoch durch die Nutzung der Waldhausstraße als Anliegerzufahrt teilweise eine erhöhte Verkehrsbelegung im Vergleich zum Ist-Zustand induziert. Dies würde das Tötungsrisiko für wandernde Amphibien erhöhen, die diesen Bereich frequentieren. Der Verlust der Fortpflanzungsstätte war durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren, dies wurde jedoch innerhalb des Plangebietes als kritisch betrachtet. Als sinnvoll wurde hier eine externe Kompensationsmaßnahme angenommen.

Bei Einhaltung der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 definierten Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen vermieden werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulationen dieser Arten im Plangebiet bzw. Stadtgebiet zu erwarten sind.

Baumbestand
Der Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben, da sich die vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Wesentlichen auf die Flächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes am Bahnhofsvorplatz bzw. der Bahnhofstraße beschränken. Im Bereich des Mischgebietes MI 2 (Schillerstraße), des ZOB und entlang der Bahnhofstraße wurden ausgewählte Bäume mit der gemäß Planzeichenverordnung erforderlichen Kennzeichnung als zu erhaltende Bäume bzw. anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese Bäume haben perspektivisch eine erhöhte Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Biologische Vielfalt
Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere durch den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Boden
Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso ist die Besiedlung dieser Flächen durch Tiere und Pflanzen nicht möglich. Das Plangebiet befindet sich jedoch im innerstädtischen Bereich und ist, abgesehen von einigen durch Rückbau entstandenen Brachflächen, bereits bebaut. Die Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes sind von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Weitere Auswirkungen auf den Boden entstehen durch:
- Abgrabungen des Bodens, Abschieben des Oberbodens
- Aufschüttung von Boden, Auftragen von Oberboden
- Verdichtung und Änderung der oberen Bodenschichten teilweise sehr geringer Mächtigkeit durch Überfahren, Schotter- und ggf. Bauschutteintrag
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Verlust von Treib- und Schmiermittel sowie Hilfsstoffen (Chemikalien) beim Bau
- Oberflächenverdichtung
- Gefahr des Eintrages von Schmier- und Lösungsmitteln, Treib- und Brennstoffen

Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch an das TLUBN zu übergeben.

Bei Nichtdurchführung der Pläne treten diese negativen Auswirkungen nicht auf.

In den Jahren 2006 bis 2009 wurden bereits Sanierungsarbeiten hinsichtlich der festgestellten Altlasten durchgeführt. Diese dienten insbesondere dem Schutz bzw. der Gefahrenabwehr/ - minderung der durch diese Flächen beeinträchtigten Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser. Im Rahmen der bisher durchgeführten Sanierungsarbeiten wurde dem Boden und somit auch dem Grundwasser ein sehr hohes Schadstoffpotenzial entzogen und durch die anschließende Abdichtung der Restkontaminationen, zumindest in der Sanierungszone II (Hang, ehem. B 19 Trasse sowie Teilflächen der Waldhausstraße), eine weitere Verschleppung von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert. Durch die Versiegelung der mit Restbelastungen versehenen Bereiche, wurde zudem ein direkter Kontakt von

Schadstoffen mit Menschen unterbunden. Im Bereich der Sanierungszone I (bereits mit Einkaufszentrum bebaut sowie Teilflächen Waldhausstraße) sind ebenfalls weiterhin Restkontaminationen vorhanden. Ein wesentlicher Bestandteil des mit der durchgeführten Sanierung verfolgten Sanierungszieles war die gewerbliche Nachnutzung der Flächen, einhergehend mit einer weitestgehenden Versiegelung zur Unterbindung von Sickerwassereinträgen.

Es sind keine schutzwürdigen, seltenen Böden im Plangebiet festgestellt worden. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden sind die beschriebenen Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung der innerstädtischen Flächen zu berücksichtigen, d.h. das natürliche Bodengefüge ist bereits gestört.
Nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Wasser
Die Umsetzung der Planung hat für das Wasser folgende Auswirkungen:
- Gefahr des Eintrages von Treib- und Schmiermitteln aus Fahrzeugen und Baumaschinen in oberflächennahes Schichtenwasser,
- Störung von Schichtwasserhorizonten infolge von Wasserhaltung in den Baugruben,
- geringe Reduzierung des Wasserspeichervermögens des Oberbodens,
- geringfügige Behinderung von Grundwasserneubildung auf Bauflächen,
- Förderung der Grundwasserneubildung auf entsiegelten Flächen,
- erhöhter Eintrag von Schmutz- und Niederschlagswasser in den Kanal/ Vorfluter,
- Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Niederschlagsspitzen.

Bei Nichtdurchführung der Vorhaben entfallen die negativen Beeinflussungen des Wassers.

Klima/ Luft
Bei Durchführung der Planungen ist mit folgenden Einflüssen zu rechnen:
- Emissionen von Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen,
- geringe Beeinträchtigung durch Abgase und Staub infolge des Autoverkehrs, der Heizung und der Grundstücksnutzung,
- Auswirkungen auf Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen.

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen diese negativen Beeinflussungen.

Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne ergeben sich keine bedeutsamen Änderungen für das Lokalklima. Negative Begleiterscheinungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die geringe Erhöhung der Oberflächentemperaturen und Absenkung der relativen Luftfeuchte über zusätzlich bebauten bzw. versiegelten Flächen, welche bei Nichtdurchführung des Planes vermieden werden.

Landschaft/ Landschaftsbild
Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Aufstellung der Bebauungspläne können nicht ausgeschlossen werden. Es können bauplanungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zur Verringerung dieser Beeinträchtigung getroffen werden. Bei der Bewertung dieses Eingriffes ist jedoch auch die Vorbelastung bzw. bestehende Bebauung des Gebietes zu berücksichtigen.

Wirkungsgefüge
Nachteilige Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Schutzgütern durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung belebten Oberbodens zu erwarten, da mit diesem Eingriff auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen.

Natura 2000- Gebiete
Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, d.h. FFH- bzw. europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Demzufolge hat die Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Planes auch keine Auswirkungen auf solche Schutzgebiete.

Mensch und Gesundheit
Das schalltechnische Gutachten zur Umstrukturierung des Busbahnhofes hat ergeben, dass am Tage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten waren. Für den Nachtzeitraum wurden geringfügige Überschreitungen prognostiziert. Hinsichtlich maximal zulässiger Werte für

Pegelspitzen ist während des Tages von deren Einhaltung auszugehen. Während der Nacht konnte an zwei Nachweisorten mit einer geringfügigen Überschreitung von weniger als 2 dB(A) gerechnet werden, für einen Nachweisort wurde gelegentlich eine deutlichere Überschreitung (4.5 dB(A)) erwartet. Aus diesem Umstand abzuleitende Schallschutzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

Zur Behandlung der weiteren Lärmproblematik wurde eine Schalltechnischer Untersuchung erstellt (Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", Projekt-Nr. 0178_SUBL). Das Gutachten wurde in einem Zeitraum von 10.2023 – 01.2025 erstellt. Grundlagen dafür bildeten die "Lärm-Kontingentierung der gewerblich geprägten Flächen" (IB Frank & Apfel GbR – LG 107/15) sowie der Entwurf des Bebauungsplanes.
In der Schallimmissionsprognose wurden vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR die gewerblich geprägten Flächen sowie das Sondergebiet mit einem Geräuschkontingent versehen. Durch Änderung der gewerblichen Flächennutzung erfolgte eine Aktualisierung der Geräuschkontingente im Dezember 2018 mit dem Gutachten LG 111/18. In der Schallimmissionsprognose LGA 02/21 wurde der Wegfall einiger Gewerbeflächen mit einer geänderten Geräuschkontingentierung durch das Ingenieurbüro Werner Apfel aktualisiert. Diese Ergebnisse wurden als Datengrundlage in dem vorliegenden Schallgutachten Stand 01.2025 aufgegriffen und bei der Aktualisierung der Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 berücksichtigt.

Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Bebauungsplan Nr. 6 wurden im Gutachten LG 108/15 ebenfalls vom Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR untersucht. Über ein Planfeststellungsverfahren mit dem Planfeststellungsbeschluss Az. 540.10-4348-05/17 hat die Stadt Eisenach unabhängig vom Bebauungsplanverfahren für die zu ändernden Verkehrswege im Untersuchungsbereich das Baurecht erlangt. Für dieses Planfeststellungsverfahren wurde vom Schallschutzbüro Doose mit der Schalltechnischen Untersuchung zur Lärmvorsorge „Tor zur Stadt“ in Eisenach, Projekt-Nummer 0178_SUBL mit Stand Dezember 2017, der Verkehrslärm nach den gültigen Kriterien der Lärmvorsorge betrachtet und bewertet.
Die Prüfung der wesentlichen Änderung hat an 24 Gebäuden einen „dem Grunde nach“ bestehenden Rechtsanspruch auf passiven Lärmschutz ermittelt. Die daraus folgende notwendige Abwicklung des passiven Lärmschutzes an den Gebäuden wird in einem gesonderten nachgeordneten Verfahren nach der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (24. BImSchV) sowie gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSchR97) geregelt.
Die Straßenverkehrsbelastung ist planfestgestellt, behält ihre Gültigkeit und wurde in diesem Gutachten nicht überarbeitet. Der Schienenverkehrsweg wurde nicht geändert und behält ebenfalls seine Gültigkeit.

Aus dem Gewerbelärm nach der aktualisierten Schalluntersuchung sowie aus dem Verkehrslärm der Schiene und der Straße wurde zur späteren Bestimmung des Bauschalldämmmaßes der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 über den gesamten Bebauungsplan festgelegt. Die bestehende Bausubstanz im Bebauungsplan Nr. 6 unterliegt keinen Anforderungen an das Bauschalldämmmaß. Jeder Neubau oder Ersatzneubau im Bereich des Bebauungsplanes muss die Anforderungen an das Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen erfüllen.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen im Umfeld der Plangebiete sind derzeit nicht zu erkennen.

Kultur- und Sachgüter
Die denkmalgeschützten Bauwerke werden mit Ausnahme des Verkehrspavillons gegenüber dem Bahnhof (abgerissen) in ihrem Bestand erhalten.
Alle baulichen Maßnahmen innerhalb der Ensembles bzw. an Einzeldenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

12.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkung

Tiere, Pflanzen und Biotope
Bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung wurde auf eine umweltverträgliche Gestaltung des Plangebietes hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung geachtet. Verluste innerhalb des Baumbestandes werden durch Neupflanzungen auf der Grundlage der jeweils aktuellen Fassung der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach" ausgeglichen. Einige der Bestandsbäume werden als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Dabei handelt es sich um in den

letzten Jahren neu gepflanzte Bäume, die als sog. "Zukunftsbäume" hinsichtlich ihrer Art und ihres Standortes über entsprechendes Entwicklungspotenzial verfügen und künftig städtebauliche Funktionen übernehmen können. Diese bestehen in der Gliederung und Durchgrünung verdichteter innerstädtischer Baugebiete.

Im Rahmen von Gestaltungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes wurden für den Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ folgende Festsetzungen getroffen:

- Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (Ö1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (Ö2) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- Baumpflanzungen im Gewerbegebiet GE 1 (G1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB),
- Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz,
- Maßnahmen zum Fledermausschutz,
- externe Kompensationsmaßnahme zur Schaffung von Ersatzlaichgewässern für die Erdkröte,
- Fassadenbegrünung,
- Dachbegrünung,
- Auswahl stadtklimaverträglicher Laubgehölze für die Anpflanzung von Bäumen.

Um die Wirkung auf Tiere während der Bauphase zu verringern, sind Verkehrsflächen und Baustelleneinrichtungen auf die unbedingt notwendige Fläche zu begrenzen.

Die als Laichgewässer genutzten Baugruben durften nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Erdkröte (also von August - Januar) oder wenn sie vollständig trocken sind, baulich verändert, insbesondere verfüllt oder überbaut werden.

Im bereits genannten Gutachten zur Population der Erdkröte wird die Schaffung eines neuen, hinsichtlich der Wasserführung, Besonnung und Struktur aber funktionstüchtigen, kleineren Stillgewässers oder die Ertüchtigung eines bestehenden Stillgewässers außerhalb des Plangebietes als Kompensationsmaßnahme für den Verlust der Laichgewässer empfohlen.

Biologische Vielfalt
Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Boden
Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Der Oberboden ist während der Bauphase in Mieten zu lagern und mittels Zwischenansaat gegen Erosion zu schützen. Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden.

Zur Sanierung der im Plangebiet festgestellten Altlasten der ehemaligen Farbenfabrik **(Thalis 08359)** wurde der Eigentümer der Flächen verpflichtet. Vor dem Beginn der Maßnahmen war ein Sanierungsplan aufzustellen und mit dem Staatlichen Umweltamt Suhl abzustimmen. Auf der Grundlage dieser Sanierungsplanung (Verfasser: ARCADIS Consult GmbH Erfurt, 2006) wurden Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen festgelegt und bereits ausgeführt.
Mit Bescheid vom 12.06.08 und 14.07.08 der Stadtverwaltung Eisenach (Az.: 36.7/ B5/Arzberger/ EA) wurde hinsichtlich der Sicherung des verbliebenen, nicht dekontaminierten Schadstoffinventars eine Änderung bestätigt. Nach Abschluss der quellenorientierten Schadensherdbeseitigung wurde die erforderliche Sanierungsfläche mit einer Dichtung versehen.
Bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen ist kontaminationsbedingt mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist in jede Baumaßnahme, welche in den Boden eingreift, einzubeziehen. Die Bauvorhaben Neubau Fachmarktzentrum, Errichtung Stützwand sowie Neubau Hotel und Tagungshalle, insbesondere die Tiefbaumaßnahmen, wurden von der zuständigen Bodenschutzbehörde begleitet. Zur Festsetzung von Auflagen und anderen Nebenbestimmungen wurde gegenüber der May & Co. Holding GmbH, als Bauherrin, die Sanierungsanordnung vom 12.10.2016 in Fassung der 1. Änderung vom 19.12.2017 erlassen.

Hinsichtlich der bestehenden Sicherungsmaßnahmen wurde auf Grundlage des § 15 Abs. 5 BBodSchG mit Datum vom 31.01.2018 eine Anordnung zur Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen innerhalb der Sanierungszone II erlassen. Das angeordnete Nachsorge-/ Kontrollprogramm ist regelmäßig einmal jährlich durchzuführen. Dies dient der Überwachung der Wirksamkeit der Sicherungsmaßnahmen. Weiterhin ist mit Bescheid vom 02.11.2016 in Fassung der 2. Änderung vom 04.12.2018 die Erweiterung des bestehenden Grundwassernetzes sowie die Durchführung eines Grundwassermonitorings zur Aufklärung und Überwachung des bestehenden Grundwasserschadens angeordnet worden.

Aus Gründen des nachsorgenden Grundwasserschutzes, der Verminderung des Schadstofftransportes aus den Restbelastungen innerhalb der verbliebenen Bodenmatrix mit dem Grundwasserstrom, soll die Sanierungszone I überwiegend bebaut bzw. versiegelt werden, um das Versickern von Niederschlagswasser in den Boden und folglich damit verbundene Lösungsprozesse und den Transport bereits im Grundwasserstrom gelöster Schadstoffverbindungen zu vermindern bzw. vermeiden zu können.
Als Bebauung bzw. Versiegelung gelten Gebäude, Straßen, Wege sowie Plätze entsprechend des bestehenden Investitionsvorhabens in ihrer jeweiligen technischen Ausstattung. Die versiegelten bzw. bebauten Flächen müssen anfallende Niederschläge fassen und in Entwässerungssysteme ableiten können.

Die nicht versiegelten Flächen werden mit einer möglichst geschlossenen Vegetationsschicht bzw. mit Pflanzenbewuchs hergestellt, um eine ausreichende Verwertung anfallender Niederschläge zu gewährleisten (Evapotranspiration).

Das Investitions-/ Bauvorhaben innerhalb der Sondergebiete Handel sowie Beherbergungs- und Tagungsstätte realisiert mit der Umsetzung das angeordnete Sanierungsziel für die Sanierungszone I. Vorgesehen ist die großflächige Bebauung der Liegenschaften mit einem Fachmarktzentrum (umgesetzt) sowie einem Hotel mit angeschlossener Tagungshalle. Hinzu treten noch innerbetriebliche Verkehrsflächen sowie Gehwege oder auch Verweilplätze.

Aufgrund vorliegender Messergebnisse von durchgeführten Grundwasseruntersuchungen mit Bezug auf die ehemalige Farbenfabrik und auf die abstromig gelegene Liegenschaften des ZOB sowie der Stoß- und Sohlbeprobung der beiden innerhalb der Sanierungszone I vormals vorhandenen Baugruben ist davon auszugehen, dass innerhalb der verbliebenen Böden weiterhin standorttypische mobile Schadstoffverbindungen enthalten sind.

	Stoß- und Sohlbeprobung Baugruben, Maximalwerte		Grundwasseruntersuchungen - µg/l Maximalwerte Bereich Bahnhofstr.	
	mg/kg Feststoff	µg/l Eluat	Farbenfabrik GWM 6/05	ZOB GWM 5/16
Arsen	675	1.460	3.000	550
Blei	21.500	1.280	n.n.	12
Chrom VI	n. untersucht	428	-	-

Zum Zwecke der Verminderung oder gar Vermeidung von Lösungs- und Stofftransportprozessen der im Boden der Sanierungszone I enthaltenen standorttypischen Stoffverbindungen ist die Umsetzung des alternativen Sanierungszieles der Sanierungszone I im Rahmen der geplanten Investitionsmaßnahmen mit einer weitest gehenden Versiegelung notwendig.
Zur Schaffung von Grünbereichen als Verweilzonen bzw. zum Setzen von Bäumen sollen höchsten fünf von Hundert der gesamten Grundstücksfläche der Sanierungszone I verwandt werden.

Dies stellt unter Beachtung einer maximal zusammenhängenden Fläche von 50 m² die Unerheblichkeitsgrenze für den diffusen Eintrag von Niederschlägen dar. Durch die Bepflanzung werden Niederschläge zurückgehalten bzw. durch die Pflanzen verwertet.

Die weitgehende Versiegelung der Grundstücksflächen kommt einer Sicherungsmaßnahme nach § 5 Abs. 4 BBodSchV gleich.

Der Bereich des ehemaligen Stadtbusbahnhofes (Thalis: 08345) wurde dem jüngsten Bauvorhaben in der Bahnhofstraße zugeschlagen. Die Grundstücke sollen für den Neubau eines Hotels mit angebundener Tagungsstätte verwendet werden. Die drei Flurstücke des ehem. Stadtbusbahnhofes wurden in das Freistellungsverfahren der Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co. aufgenommen. Die vorliegenden

kontaminierten Auffüllungen wurden im Rahmen des Bauvorhabens Hotel/ Tagungshalle nahezu vollständig ausgebaut und durch bautechnisch geeignetes Material ersetzt. Die Bauvorhaben Neubau Hotel und Tagungsstätte, insbesondere die Tiefbaumaßnahme, wurden von der zuständigen Bodenschutzbehörde begleitet. Zur Festsetzung von Auflagen und anderen Nebenbestimmungen wurde gegenüber der May & Co. Holding GmbH, als Bauherrin, die Sanierungsanordnung vom 12.10.2016 in Fassung der 1. Änderung vom 19.12.2017 erlassen.

Die tankstellentypischen Verunreinigungen des Bodens und des oberflächennahen Grundwasserkörpers sowie Rückbau und Sanierung der Tankstelle im Bereich Müllerstraße/ Busbahnhof **(Thalis: 08330)** wurde im Jahr 2016 durchgeführt.

Für die Nachnutzung des Gewerbegrundstückes in der Bahnhofstraße 54 **(Thalis: 08358)** besteht ebenfalls Klärungsbedarf hinsichtlich des Umganges mit dem Altlastenstatus. Bedingt durch vorhandene Kontaminationen ist mit einem erhöhten Aufwand bei Bauarbeiten zu rechnen.

Für das Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG **(Thalis: 19752)** besteht kein akuter Handlungsbedarf. Im Rahmen von zukünftigen Bau- bzw. Tiefbaumaßnahmen ist jedoch mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand zu rechnen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist bei zukünftigen Vorhaben einzubeziehen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich.

Wasser
Während der Bauphase und bei Wartungsarbeiten auf der Baustelle ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Die eventuell notwendige Absenkung des Wasserspiegels in Baugruben (Schichtenwasser) ist zeitlich zu begrenzen. Erhöhter Oberflächenwasserabfluss bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze ist durch geeignete Versickerungsmaßnahmen und Wasserrückhaltemöglichkeiten zu minimieren. Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen.

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.
Maßnahmen hinsichtlich der Altlastensanierung werden vom Eigentümer der betreffenden Flächen durchgeführt, Schadstoffeintragsquellen im Boden sind in dem Maße zu beseitigen, dass sie das Schutzgut Grundwasser bzw. den Menschen nicht mehr gefährden.

Klima/ Luft
Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens können die mögliche Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte verringert werden. Positiv wirkt sich auch hier der Erhalt vorhandener Gehölze, Grünflächen und Gärten, insbesondere südlich der Waldhausstraße, aus.
Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch nicht erforderlich.

Landschaft/ Landschaftsbild
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundfläche und Höhe) baulicher Anlagen getroffen.
Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Bauliche Nutzungen werden konzentriert im bereits dicht besiedelten Bereich eingeordnet, um möglichst großflächige, zusammenhängende Freiflächen und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten zu können.

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

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden, soweit möglich, als Grünflächen (Gehölze, Stauden, Rasenflächen) angelegt und unterhalten.

Natura 2000- Gebiete
Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Mensch und Gesundheit
Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Vorschläge und Empfehlungen zum Schallschutz im Rahmen der Umstrukturierung des ZOB wurden umgesetzt.

Auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung (Schallschutzbüro Doose mit Stand 01.2025, Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", Projekt-Nr. 0178_SUBL) wurden flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt und in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Ziel der Kontingentierung war, die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 bei Erreichen einer maximalen Schallleistung für das gesamte Gewerbe im Geltungsbereich.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm sind ebenfalls entsprechend zu würdigen. Weitere Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich. Auf die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens (nachrichtliche Übernahme in Bebauungsplan) ist in diesem Zusammenhang zu verweisen.

Kultur- und Sachgüter
Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet sind nicht erforderlich. Die Denkmäler bleiben, mit Ausnahme des Verkehrspavillons, erhalten und werden von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

12.3 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f und h BauGB

Emissionen, Abfälle und Abwasser
Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten.

Zur Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet besteht ein öffentliches Entsorgungsnetz, die Abwässer werden einer zentralen Kläranlage zugeführt.

Abfälle werden zentral durch den Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis- Stadt Eisenach mit Sitz in Bad Salzungen erfasst und fachgerecht entsorgt.

Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien
Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden angestrebt. Zur Nutzung regenerativer Energiesysteme auf den Sonderbauflächen werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Erhaltung der Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten nach Rechtsverordnung der EG
Trifft für das Plangebiet nicht zu.

Kampfmittelgefährdung:
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Kampfmittelräumungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Es ist von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen. Sondierungen auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma werden im Zuge der Durchführung baulicher Vorhaben empfohlen.

12.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsentwicklung von Eisenach war bis Ende des 18. Jahrhunderts hauptsächlich innerhalb der Stadtmauern auf den mittelalterlichen Stadtkern beschränkt. Mit Beginn der Industrialisierung vollzog sich die Entwicklung über die Stadtmauergrenzen hinaus. Im Zuge der Anbindung Eisenachs an das Eisenbahnnetz der Strecke Halle–Erfurt-Gerstungen und wegen der voranschreitenden gewerblichen Entwicklung erfolgte nach der Ausdehnung Eisenachs in nördliche Richtung (Eisenacher Fahrzeugfabrik) auch eine Siedlungserweiterung in östliche Richtung entlang der Eisenbahn. Neben der Verkehrsfunktion war seit 1870 die Ansiedlung der Farbenfabrik der Firma Arzberger, Schöpff und Co. für die Bahnhofsvorstadt prägend. Im Zuge der langjährigen Nutzung wurden die baulichen Anlagen am Standort immer wieder erweitert oder verändert.

Die Stadt Eisenach beabsichtigt das Gelände der Bahnhofsvorstadt städtebaulich zu entwickeln und aktuelle Vorhaben bzw. Entwicklungen planerisch einzubeziehen. Grundvoraussetzung dafür ist eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes. Dieser regelt – in Übereinstimmung mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes und den Inhalten des Flächennutzungsplanes - sowohl die künftige Nutzung der Flächen als auch deren Gestaltung und Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Eisenach.

Das Bebauungsplangebiet „Bahnhofsvorstadt“ liegt in den Stadtumbaugebieten „Innenstadt / Georgenstadt“ sowie „Oststadt“. Die für das Plangebiet formulierten Zielstellungen werden durch die Bauleitplanung aufgegriffen (vgl. Pkt. 4.3.1):

im Osten des Plangebiets:
- Schwerpunkt gewerblicher Nutzung, Umstrukturierung (Verdichtung, Ergänzung),

im Westen des Plangebiets:
- Wohnnutzung, Konsolidierung sowie Umstrukturierung,
- Mischnutzung, Konsolidierung sowie Umstrukturierung,
- Sondernutzung, gewerbliche Nutzungen, Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Wirtschaft (Neubau).

12.5 Ergänzende Angaben

12.5.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Ermittlung eventuell nachteiliger Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplanentwurf wurden eine Bestandsaufnahme anhand vorliegender Daten und örtlicher Erhebungen sowie eine entsprechende Bewertung des Bestandes durchgeführt. Ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan gem. § 5 ThürNatG wird parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Die vorliegenden und zur Verfügung stehenden Informationen basieren u.a. auf Daten aus den vorhandenen Fachplanungen im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Verlegung der B 19 OD Eisenach III. BA, Bahnhofsbereich (Landschaftspflegerischer Begleitplan, INVER- Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, 2008) und des Sanierungsplanes nach § 13 BBodSchG für den Standort der ehemaligen Farbenfabrik (Arcadis Consult GmbH, 2006).

Die Ergebnisse wurden mit einer Analyse potenzieller Konflikte abgeglichen und daraus entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet. Diese Maßnahmen sind bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen oder wurden als Hinweise für weiterführende Planungen formuliert.

Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die einen entsprechenden Ausgleich von Beeinträchtigungen nach sich ziehen würden, wurden hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tierarten festgestellt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
Die im Rahmen einer Schallimmissionsprognose ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel zur Kontingentierung der Lärmemissionen wurden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen.

12.5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt Eisenach überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:
- Auswertung von Hinweisen der Bürger,
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB,
- Auswertung besonderer Untersuchungen (z.B. Besucher- und Verkehrszählungen),

- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen,
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits im Rahmen der Festsetzungen und Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an die Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. an die Durchführung von Genehmigungsverfahren gebunden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen. Die grünordnerischen Festsetzungen bzw. die Kompensationsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die ausgeführten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Grundwassermonitoring THALIS: 08359- Standort ehem. Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.
Gemäß rechtskräftigem Bescheid der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach vom 02.11.2016 in Fassung des Änderungsbescheides vom 19.12.2017 ist der Inhaber der tatsächlichen Gewalt der Grundstücke, die May & Co. Holding GmbH, verpflichtet ein Grundwassermonitoring durchzuführen und zuvor das bestehende Grundwassermessnetz geeignet zu erweitern.

Es sind sowohl die Einträge von Kontaminanten vom Sanierungsgrundstück in das Grundwasser als auch die Ausbreitung der Kontaminanten über das Grundwasser zu erfassen. Im Monitoringplan ist u. a. vorzusehen:

- Beprobung am Stichtag jeweils im meteorologischen Frühling und Herbst,
- Verdichtung des Messzyklus während der Sanierungsdurchführung,
- vorläufiger Untersuchungszeitraum 3 Jahre, beginnend mit dem meteorologischen Frühling 2019,
- Überprüfung und fachlich geeignete Ergänzung des Grundwassermessnetzes,
- vorläufiger Mindestparameterumfang siehe Ziffer III. Nr. 1 der Anordnung vom 02.11.2016,
- Erstellung und Fortschreibung eines hydrogeologischen Grundwassermodelles.

Nach jeder Messkampagne ist ein Kurzbericht mit den ausgewerteten und bewerteten Untersuchungsergebnissen vorzulegen. Zum Ende eines jeden Jahres ist ein Jahresbericht vorzulegen. Das hydrogeologische Grundwassermodel ist Bestandteil des Jahresberichtes. Nach der Durchführung des Grundwassermonitoring hat eine Gefahrenbewertung zu erfolgen. Im Nachgang ist über notwendige Gefahrenabwehrmaßnahmen im Grundwasser zu entscheiden. Gegebenenfalls ist eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich.

Nachsorge- und Kontrollprogramm THALIS: 08359 - Standort ehem. Farbenfabrik
Innerhalb der Sanierungszone II (Hang sowie Stützwand und Anlieferstraße) sind die bestehenden Restkontaminationen gegen jeglichen Eintritt von Niederschlagswasser gesichert bzw. abgedichtet worden. Der Bereich des künstlich hergestellten Hanges wurde mit einem technischen Drain- und Dichtsystem sowie mit einer Niederschlagswasserfassung und –ableitung versehen.

Die westliche Anlieferstraße wurde mit einer Asphaltdichtung in Straßenbauweise gegen den Eintritt von Niederschlagswasser gesichert. Die vorhandenen Sicherungseinrichtungen sind dauerhaft zu erhalten und nach notwendigen Eingriffen in den Untergrund gleichwertig wiederherzustellen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist vorher über jegliche Maßnahmen zu informieren und entsprechend einzubinden.

Mit dem Bescheid vom 31.01.2018 der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Eisenach wurden zur Überwachung der genannten Sicherungseinrichtung Eigenkotrollmaßnahmen angeordnet.

Das Nachsorgeprogramm umfasst folgende Maßnahmen:

Zone	Bereich	Prüfung
SZ II	• Drainage-/ Dichtungssystem der Sanierungszone II (Hang)	• Kontrolle auf Rissbildung, Erosionsschäden, Bewuchs- und Vegetationsschäden • Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung - Verstopfung/ Verunreinigung von Entwässerungselementen - Schäden an erdverlegten Abflussleitungen
	• Wirtschaftswege/ Baustraße südl. und westl. des Dichtungs-/ Drainagesystems	• Kontrolle auf Rissbildung, Erosionsschäden, Bewuchs- und Vegetationsschäden
	• Asphaltdichtungen der SZ II einschließlich der Stützwand	• Dichtigkeit der Asphaltdecken sowie aller hergestellten Stöße - Rissbildung - Alterung - Vegetationsschäden • Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung

- Die Kontrollbegehung der zuvor genannten Bereiche ist vorläufig einmal jährlich im Frühjahr nach erfolgter Schneeschmelze durchzuführen (März/April).
- Die Hangfläche (Drainage-/Dichtungssystem der SZ II) ist mindestens einmal jährlich im Spätsommer außerhalb der Vogelbrutzeiten einer Mahd zu unterziehen, um das Ansiedeln von tiefwurzelnden Büschen und Bäumen und den Wurzelwuchs in die eingebauten Abdichtungs- und Drainagesysteme zu verhindern. Die Vogelbrutzeit ist jeweils vom 01.03. bis 30.09. anzunehmen. Der südlich sowie teilweise westlich des Dichtungssystems befindliche Wirtschaftsweg/Baustraße ist ebenfalls im Rahmen der Mahd zu unterhalten und von tiefwurzelnden Pflanzen (Büsche/ Bäume etc.) zu beräumen. Die Unterhaltung des Bauweges dient der Zugänglichkeit des Hanges mit Technik im Bedarfsfall.
- Die Dokumentation der durchgeführten Nachsorge ist unaufgefordert der zuständigen Bodenschutzbehörde bis zum 31.05. des laufenden Jahres als geschlossenes Dokument in schriftlicher sowie in digitaler Form zu übergeben.

12.5.3 Zusammenfassung

Mit den bauplanungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes gesichert werden. Es ist im Wesentlichen eine Sicherung des Bestandes, aber auch die Entwicklung einer stadtbildprägenden Bebauung (Hotel mit Tagungshalle, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Parkhaus) vorgesehen. Festgesetzt werden Mischgebiete, Urbane Gebiete, Gewerbe- und Sondergebiete.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und d) BauGB geprüft. Einige der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. gemildert werden. Andere Auswirkungen, insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft werden - soweit naturschutzrechtlich zutreffend (vgl. Pkt. 13.2.1) - durch Gestaltungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.

Im Hinblick auf die vorstehend aufgeführten zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ und die ebenfalls dokumentierten Vorbelastungen des Geländes aus der vormaligen Nutzung durch gewerbliche, industrielle und verkehrstechnische Nutzungen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der vorstehend beschriebenen Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

13. GRÜNORDNUNGSPLAN

13.1. Rechtliche Grundlagen

Nach § 11 BNatSchG und § 5 ThürNatG gelten Grünordnungspläne als Teil der Landschaftsplanung im gemeindlichen Bereich. Sie sind von den Trägern der Bauleitplanung zu erstellen, die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bei der Erstellung der Grünordnungspläne ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Nach § 15 BNatSchG wird der Grünordnungsplan erforderlich, da mit Umsetzung der Festlegungen im Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

13.2. Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung

13.2.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem derzeitig gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL, 2005) ist nicht erforderlich, da es sich um eine Innenbereichsfläche bzw. Brachfläche mit ehemaliger Bebauung handelt. Neuversiegelungen erfolgen nicht.
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB (derzeit unbeplanter Innenbereich). Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung gesichert ist. In § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, was für Bauvorhaben im Innenbereich gem. § 34 BauGB grundsätzlich zutreffend ist.

13.2.2 Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen

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

Flugbeobachtungen der Zwergfledermaus wurden in der Sandgasse gemacht, hier ist zu vermuten, dass die dortigen Gebäudestrukturen von Fledermäusen frequentiert werden. Fledermausquartiere befinden sich weiterhin in den Gebäuden Wartburgallee 2, Eichrodter Weg 50 und in Gebäuden der Waldhausstraße. Insgesamt kommen entsprechend dem Gutachten im Plangebiet hauptsächlich Arten vor, welche an Gebäudestrukturen gebunden sind. Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für die Fledermäuse. Die strukturreichen Hänge des Stadtparkes, aber auch der Parkplatz zwischen Waldhaus- und Bahnhofstraße werden von den Fledermäusen als Jagdbiotope genutzt. Diese Strukturen sind zu erhalten.

Beeinträchtigungen für Fledermäuse und den Turmfalken ergeben sich durch den Abriss von Gebäuden, u. a. des ehem. Gebäudes Bahnhofstraße 38. Die Leitstrukturen sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten und ergänzt werden.

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

Besonders wertvoll sind der Gehölzbestand im Plangebiet und der Stadtpark. Diese Grünstrukturen tragen wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

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

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso ist die Besiedlung dieser Flächen durch Tiere und Pflanzen nicht möglich. Es sind keine schutzwürdigen, seltenen Böden im Plangebiet festgestellt worden. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist die Vorbelastung durch die vormalige Nutzung des Geländes zu berücksichtigen, d.h. das natürliche Bodengefüge ist größtenteils bereits gestört.
Außerdem befinden sich im Plangebiet Altlastenflächen, welche aber bereits überwiegend saniert und abgedeckt sind.

Wasser
Durch Versiegelungen und Aufschüttungen sind die Flächen für die Grundwasserneubildung bereits stark überprägt. Entsprechend der Gutachten über die Altlasten besteht durch die Kontaminationsflächen auch eine Belastung des Grundwassers. Die Sanierung der Altlastenstandorte trägt wesentlich zur Verbesserung des Schutzgutes Grundwasser bei. Die beschriebene Grundwasserverunreinigung stellt eine dringende Gefahr für das Allgemeinwohl dar und erfordert den zügigen Abschluss der Sanierungsmaßnahmen.

Klima
Alle größeren zusammenhängenden Vegetationselemente sind für die Ortschaften wichtige Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen. Bedeutungsvoll sind deshalb Grünstrukturen, die durch die Erzeugung kleiner Kalt- und Frischluftströme zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beitragen können. Bedeutung besitzen dabei vor allem der Großgehölzbestand, der Stadtpark und kleinere innerstädtische Grünflächen an der Stadtmauer und im Bereich des ehemaligen Krankenhauses. Diese Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten.

Landschaftsbild
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung des derzeit als teilweise ungeordneter, urbaner Bereich zu charakterisierenden Geländes erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Ausführung und Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.
Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Bauliche Nutzungen werden im bereits dicht besiedelten Bereich konzentriert, um möglichst großflächige, zusammenhängende Freiflächen und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten zu können.

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

13.2.3 Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

Charakteristik der Eingriffe
Um eine handhabbare und nachvollziehbare Bewertung der vorgesehenen Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf die verschiedenen ökologischen Standortfaktoren zu erhalten, werden im Folgenden die Eingriffe hinsichtlich ihres Einflusses auf den Naturhaushalt in minimierbare, ausgleichbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen unterteilt. Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn der beeinträchtigte Naturhaushalt (Boden, Gehölze etc.) nach einer spezifischen Regenerationsphase keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung mehr aufweist bzw. das Landschaftsbild wieder hergestellt ist.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die Beeinträchtigungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes vorliegender Planfassung einhergehen werden, sind nicht vermeidbar.
Eine Reihe von Eingriffen im Planungsraum ist jedoch bei Berücksichtigung allgemeiner Regeln des Natur- und Umweltschutzes minimierbar. Dies betrifft im Wesentlichen den Schutz des Bodens sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Für die Realisierung der Baumaßnahmen wird empfohlen, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die Richtlinie für Anlagen und Straßen – Landschaftspflege Abschnitt 4 (RAS-LG 4) sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) zum Vertragsbestandteil mit den ausführenden Unternehmen zu machen.
Die zu erwartenden bzw. teilweise bereits realisierten Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet betreffen jedoch bereits anthropogen beeinflusste Flächen. Die Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang als kurzfristig und ohne gesonderte Maßnahmen als ausgleichbar einzustufen, da sich bei Aufbringung von ortstypischem Bodenmaterial innerhalb von wenigen Jahren eine Vegetationsdecke regenerieren und stabilisieren kann.

Die Altlastenstandorte sind entsprechend der jeweiligen Auflagen bzw. Forderungen zu beseitigen. Anfallender Müll ist vorschriftsmäßig und fachgerecht zu entsorgen.

Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für Fledermäuse. Auch die strukturreichen Hänge des Stadtparkes werden von den Fledermäusen als Jagdbiotope genutzt. Diese ökologisch wertvollen Strukturen sind zu erhalten. Vor dem Abriss einzelner Gebäude, was aber separat beantragt werden muss, sollte nochmals gezielt nach Fledermäusen und Vögeln geschaut werden. Hieraus können sich entsprechende Auflagen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ergeben. Abriss- und Rodungsmaßnahmen sollten vorsorglich nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden.

Bei der Auswahl der Arten für Baumpflanzungen im Plangebiet wurden ausschließlich stadtklimaverträgliche Gehölze ausgewählt, deren Eignung durch entsprechende Untersuchungen bereits nachgewiesen ist. Die Auswahl orientiert sich an ersten Ergebnissen, die im Zusammenhang mit der neuen KLAM (Klima- Arten- Matrix) veröffentlicht wurden. Für diese Matrix werden Trockenstress-Toleranz und Winterhärte in vier Stufen als entscheidende Attribute herangezogen, um die Gehölze zu beurteilen (GILLNER, 2009: Die KLAM - ein Konzept für die Baumartenwahl und Gehölzverwendung im urbanen Raum hinsichtlich des Klimawandels/Tagungsband Garten- und Landschaftsbautag 2009, LVG Erfurt, S. 53 -65). Stadtbäume leiden schon jetzt unter extremen Standortbedingungen. Die durch den Klimawandel schwieriger werdenden Bedingungen hinsichtlich einer Verknappung des Wasserangebotes bei gleichzeitig sehr hohen Temperaturen wirken sich verstärkt auf die Vitalität der Bäume aus. Die Auswahl zeigt, dass unsere einheimischen Bäume den sich ändernden klimatischen Bedingungen nur bedingt gewachsen sind, die Stadtbäume der Zukunft kommen eher aus dem südeuropäischen Raum. Auch das Forschungsprojekt "Stadtgrün 2021 - Selektion, Anzucht und Verwendung von Gehölzen unter sich ändernden klimatischen Bedingungen", gestartet im Jahr 2009, testet 20 potenziell stresstolerante Baumarten auf ihre Eignung als Straßenbäume der Zukunft.
Größere Gebäude (innerhalb der Gewerbe- und Sondergebietsflächen) sind möglichst zu begrünen (Fassaden- und Dachbegrünung).

Die Oberflächenbefestigung vorgesehener Zufahrten und Parkstellflächen sollen als sickerfähige Beläge (Ökopflaster) ausgeführt werden. Diese haben den Vorteil, dass zumindest ein Teil des Oberflächenwassers versickern kann. Mit dieser Maßnahme kann die Oberflächenversiegelung minimiert werden. Unverschmutzte Oberflächenwässer können flächig auf dem Grundstück versickern. Wegen der erwartet hohen Verkehrsfrequentierung sind die Zufahrten zum Parkhaus und zu den Andienungszonen der Sondergebiete von dieser Regelung ausgenommen; sie stellen private Verkehrsflächen dar.

Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz

An den Gebäuden des Sondergebietes Handel wurde ein Teil der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen bereits realisiert. Im Rahmen des vorgezogenen Baus des Einkaufszentrums wurden fünf Fledermauskästen, drei Singvogelkästen und ein Falkenkasten angebracht.
Die Festlegung der Standorte und artspezifischen Kastentypen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Eisenach.

Das Gebäude in der Bahnhofstraße 38 wurde inzwischen zurückgebaut. Leider konnten jedoch aufgrund des Mangels an geeigneten Gebäuden bisher keine gleichwertigen Quartiere bereitgestellt werden. Dieser Umstand unterstreicht noch einmal die Dringlichkeit der Festsetzung bezüglich der Artenschutzmaßnahmen.

Maßnahme zum Fledermausschutz
Vor dem Abriss oder der grundhaften Sanierung von Gebäuden ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind in Absprache mit der UNB der Stadt Eisenach artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

Externe Kompensationsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzlaichgewässern für die Erdkröte:
Im Rahmen der Renaturierung des Marienbaches worden Ersatzlaichplätze für die Erdkröte geschaffen. Der Maßnahmenumfang sowie die Vorgehensweise wurde mit der UNB der Stadt Eisenach abgestimmt.

Dem Bebauungsplan liegt ein Gutachten zu besonders geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG bei. Der Eingriff auf der Sondergebietsfläche (wegen der Zerstörung der Laichgewässer der gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG in den vorhandenen Wasserlöchern lebenden, besonders geschützten Erdkröten) konnte sachlich und räumlich weder auf dem eigenen Grundstück noch im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert werden. Ausnahmsweise wurde dieser durch *eine nicht-funktionale, aber „gleichwertige“ Maßnahme im nicht-räumlichen Zusammenhang (Renaturierung des Marienbachs) kompensiert*, die mit der einschlägigen Natur- und Landschaftsplanung übereinstimmt. Der Ausgleich ist monetär zu ersetzen (§ 15 Abs. 6 BNatSchG). Die Berechnung der Höhe der Ersatzzahlung, die Gesamtmaßnahme sowie der kostenseitige Anteil des Ausgleiches an der Gesamtmaßnahme „Erdkröten am Marienbach“ sind bei der Unteren Naturschutzbehörde einsehbar. Für die Höhe der Ersatzzahlung waren die durchschnittlichen Kosten für die ersparte Kompensationsmaßnahme (mit allen Nebenkosten) zugrunde zu legen. Die Zahlung wurde vertraglich geregelt.

Ausgleich von Eingriffen
Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB sind nicht erforderlich.
Die durch bauliche Vorhaben möglicherweise entfallenden Bäume werden jeweils auf der Grundlage der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach“ in der jeweils geltenden Fassung ausgeglichen.

14. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN/ KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

14.1 Gestaltungsmaßnahmen

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (Ö1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche am künftigen Kreisel im Bereich Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße sind mindestens 12 Solitärbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 14.3 der Begründung). Die Fläche ist mittels einer Rasenansaat zu begrünen und partiell mit Sträuchern, Solitärgehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen.

Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (Ö2) – Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Bahnhofstraße, nördlich angrenzend an das Baufeld SO-HF und SO-HL, zwischen den Baufeldern SO-HF und SO-BT sowie östlich des Baufeldes SO-BT, sind mindestens 23 Solitärbäume I. oder II. Ordnung gemäß Planeintrag zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 14.3 der Begründung). Von den in der Planzeichnung vorgesehenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden (ca. 0,5-1,0 Meter).

Baumpflanzungen im Gewerbegebiet GE 1 (G1) -
Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 1 am ZOB sind mindestens drei Solitärbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 14.3). Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 6,0 m² zu betragen.

14.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz
In die Fassaden, Dachkästen oder Dachaufbauten der Gebäude in den Sondergebieten sind an geschützten Stellen - bevorzugt der Südseite - als Ersatzmaßnahme fünf Fledermauskästen zu integrieren. Weiterhin sind zwei Brutkästen für Turmfalken sowie drei verschiedenartige Brutkästen für Nischenbrüter anzubringen. Die Festlegung der Standorte und artspezifischen Kastentypen soll in Abstimmung mit der für die Stadt Eisenach zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Maßnahme zum Fledermausschutz
Vor dem Abriss oder der grundhaften Sanierung von Gebäuden ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind in Absprache mit der für die Stadt Eisenach zuständigen Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

Externe Kompensationsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzlaichgewässern für die Erdkröte:
Im Rahmen der Renaturierung des Marienbaches wurden Ersatzlaichplätze für die Erdkröte geschaffen. Es wurde eine monetäre Ersatzmaßnahme festgelegt. Die Kostenübernahme wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vertraglich geregelt.

14.3 Liste der zu verwendenden Laubbäume

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume sind nachfolgend genannte stadtklimaverträgliche Arten zu verwenden.

Acer campestre -	Feld- Ahorn
Acer x zoeschense -	Zoeschener Ahorn
Fraxinus pennsylvanica "Summit"-	Nordamerikanische Rotesche
Fraxinus ornus -	Blumen- Esche
Ostrya carpinifolia -	Hopfen- Buche
Parrotia persica -	Eisenholzbaum
Quercus frainetto "Trump" -	Ungarische Eiche
Sorbus aria -	Echte Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca -	Thüringer Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca ‘Fastigiata”	Thüringer Mehlbeere (kegelförmig)
Tilia mandschurica -	Mandschurische Linde
Tilia tomentosa "Brabant" -	Silber- Linde
Prunus serrulata „Amanogawa“	Japanische Zierkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Klettergehölze sind nachfolgend genannte Arten zu verwenden.

Celastrus orbiculatus -	Chinesischer Baumwürger
Hedera helix -	Efeu
Parthenocissus tricuspidata -	Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia -	Wilder Wein
Lonicera caprifolium -	Jelängerjelieber
Lonicera henryi -	Immergrünes Geißblatt

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entsprechend den Vorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach,
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen,
- Verbesserung der Versorgungsbedingungen der Bevölkerung des Stadtgebietes, insbesondere des Nahversorgungsbereiches,
- Ergänzung und Stabilisierung der Einkaufsinnenstadt in ihrer Angebotsvielfalt,
- Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen (ZOB), Verbesserung der Verknüpfung Bus – Bahn untereinander und mit dem motorisierten Individualverkehr, Stärkung des Umweltverbundes
- Umsetzung des Parkraumkonzeptes durch Bau eines Parkhauses am östlichen Zentrumsrand
- Verbesserung des Orts- und Straßenbildes,
- Vorbeugendes Brachflächenmanagement durch Aufzeigen von Nachnutzungsoptionen für gewidmete Bahnanlagen),
- Sicherung städtebaulicher Werte durch Vorgaben im Sinne der Bestandserhaltung.

Auswirkungen auf die Umwelt

Negativen Auswirkungen auf die Umwelt wird maßgeblich entgegengewirkt durch:

- Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen, Vermeidung von Flächenentzug im Außenbereich,
- Festsetzungen von Grünflächen und mehr Stadtgrün (Alleepflanzung),
- Festsetzung von begrünten Dächern und/ oder Fassaden in SO- und GE-Flächen.

Auswirkungen auf den Verkehr

- Regulierung/ Neuordnung der Verkehrsströme durch ertüchtigte Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19, die Aufgabe der Gabelsbergerstraße und den Ausbau der Müllerstraße als Kommunalstraße,
- Optimierung des MIV durch Kreisverkehrslösungen und koordinierte LSA,
- Bessere Verknüpfung des SPV mit dem ÖPNV durch die Neuordnung des ZOB,
- Schaffung von erweiterten Aufenthalts- und Bewegungsbereichen für den Rad- und Fußgängerverkehr (Nikolaiplatz, Bahnhofsvorplatz, Umbau Bahnhofstraße, Durchwegung zum Stadtpark).

16. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-) vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 02. Juli 2024 (GVBl. S 298)

Regionalplan Südwestthüringen (Inkrafttreten 09.05.2011/ 30.07.2012)

Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025 (Teilfortschreibung in Kraft seit 31.08.2024)

17. ANLAGE

Anlage 1 – Bestands- und Konfliktplan zum Grünordnungsplan