Anlage 3:

Abwägungsprotokoll
Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 3. Entwurf, Stadt Eisenach

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

INHALT

I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
I.2 Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen und Hinweisen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post am
	Behörden				
1	Thüringer Landesverwaltungsamt	Referat 310	09.03.2016	11.03.2016	18.03.2016
2	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Katasterbereich Gotha	08.03.2016	09.03.2016	10.03.2016
	Thüringer Landesanstalt	für Umwelt und Geologie			
3		Abt. 5 Wawi, Liegenschaften	08.03.2016		14.03.2016
4		Abt. 6 Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten	25.02.2016		29.02.2016
5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Bau- und Kunstdenkmalpflege	08.03.2016	-	11.03.2016
6	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Archäologische Denkmalpflege	a) 18.02.2016 b) 14.03.2016	a) - b) 14.03.2016	a) 23.02.2016 b) 16.03.2016
7	Landratsamt Wartburgkreis		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
	Verkehr				
8	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr		08.03.2016	-	15.03.2016
9	Straßenbauamt Südwestthüringen		13.04.2016	-	15.04.2016
10	Deutsche Bahn AG	Immobilien GmbH, Region Südost	08.03.2016	-	11.03.2016
11	DB Netz AG	Regionalbereich Südost	keine Stellungnahme abgegeben	-	
12	Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle Erfurt	08.03.2016	-	10.03.2016
	Leitungen				

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post am
13	Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH		11.03.2016	11.03.2016	16.03.2016
14	Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal		24.02.2016	-	26.02.2016
15	Ohra Energie GmbH		03.03.2016	-	10.03.2016
16	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG		08.02.2016	26.02.2016 (falsch datiert)	kein Eingangsstempel
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Mitte-Ost, PTI 22	keine Stellungnahme abgegeben	-	-
	Gemeinden				
18	Gemeinde Hörselberg-Hainich		10.03.2016	10.03.2016	-
19	Gemeinde Wutha-Farnroda		15.02.2016	-	17.02.2016
20	Stadt Ruhla		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
21	Gemeinde Marksuhl		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
22	Gemeinde Gerstungen		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
23	Verwaltungsgemeinschaft Hainich-Werratal		31.03.2016	-	04.04.2016
24	Stadt Treffurt		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
25	Gemeinde Herleshausen		10.02.2016	-	12.02.2016
	Kirchen				
26	Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde Eisenach		keine Stellungnahme abgegeben	-	-

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post am
	Sonstiges				
27	Industrie- und Handelskammer		08.03.2016	-	09.03.2016
28	Handelsverband Thüringen		07.03.2016	11.03.2016	14.03.2016
29	Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis-Stadt Eisenach		09.03.2016	-	14.03.2016
30	Kommunale Personen- Nahverkehrsgesellschaft mbH		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
31	Förderkreis zur Erhaltung der Stadt Eisenach e.V.		08.03.2016	09.03.2016	10.03.2016
32	Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V.	Geschäftsstelle	keine Stellungnahme abgegeben	-	-
33	Tauber Delaborierung GmbH (Kampfmittelberäumung)		04.08.2015		07.08.2015
	Untere Behörden				
34	Untere Wasserbehörde	Frau Böhme	11.03.2016	-	11.03.2016
35	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	Frau Böhme / Herr Hepp	11.03.2016	11.03.2016	11.03.2016
36	Untere Immissionsschutzbehörde	Herr Lämmerhirt	28.01.2016	-	09.03.2016
37	Untere Naturschutzbehörde	Frau Schwachheim	11.03.2016	11.03.2016	21.03.2016
38	Untere Denkmalschutzbehörde	Frau Müller	05.02.2016	05.02.2016	-
39	Bauaufsichtsbehörde	Herr Schwarz	09.12.2011		
40	Straßenverkehrsbehörde	Herr Ebhardt	04.02.2016	04.02.2016	-

I.4 Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen und Hinweisen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

Nr.	Absender		
	I. Inhalt der Anregung	**II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt Eisenach**	**III. Beschluss-fassung**
1.	**Thüringer Landesverwaltungsamt vom 09.03.2016**		
1.1	Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung Zum Bebauungsplan „Bahnhofsvorstadt“ haben bereits mehrere Planentwürfe vorgelegen, zuletzt wurde zum Planungsstand November 2011 eine Stellungnahme abgegeben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach wurde 2016 genehmigt. Die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfs entsprechen zum großen Teil den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
1.2	Auf der Grundlage der Festsetzungen des Planentwurfs 2011 wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eine Auswirkungsanalyse (Stand Dezember 2011) erstellt, auf die in der vorliegenden Begründung jedoch kein Bezug genommen wird.	Die genannte Auswirkungsanalyse, das „Marktgutachten für das Eisenach-Center“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom Dezember 2011, wurde projektbezogen für das für das damalige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufsmall mit Passage) erstellt. In den nun vorliegenden Planentwurf ist das aktuelle, vollständig veränderte Vorhaben (SB-Warenhaus und Fachmärkte) eingestellt. Die benannte Wirkungsanalyse ist für dieses Vorhaben als nicht mehr hinreichend zutreffend einzuschätzen. Eine Bezugnahme wurde daher für nicht erforderlich erachtet.	Kein Beschluss erforderlich
1.3	Von der Stadt Eisenach wurde ein „Zentrenkonzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche“ erarbeitet. Die vorliegende Begründung führt unter Punkt 4.3.2 das von der Stadt beschlossene Zentrenkonzept, Stand 2012 an, der oberen Landesplanungsbehörde liegt jedoch auch ein Zentrenkonzept mit Stand 08/2013 vor.	Die fehlerhafte Angabe des Stands des Zentrenkonzepts wird in der Begründung korrigiert, korrekt ist der Stand vom August 2013.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
1.4	Da das Zentrenkonzept der Stadt Eisenach z. T. Defizite aufweist und nur bedingt zur Untersetzung des Einzelhandelsvorhabens Bahnhofsvorstadt herangezogen werden kann, sollte die o.g. Auswirkungsanalyse entsprechend dem aktuellen Planungsvorhaben sowie unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Entwicklung und geänderten Rahmenbedingungen aktualisiert werden.	Das Zentrenkonzept (Stand August 2013) wurde am 27.11.2013 vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen (Beschluss Nr. StR/0858/2013). Es schreibt die Entwicklungsabsichten der Stadt Eisenach für den Einzelhandel fest und zielt insbesondere darauf ab, die Einkaufsinnenstadt vor schädlichen Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der Gesamtstadt zu bewahren. Es bildet die Basis dafür, den Einzelhandel im Interesse der Innenentwicklung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Gleichwohl es sich nicht um ein allumfassendes, qualifiziertes Einzelhandelskonzept handelt, bestehen die seit Beschluss des Zentrenkonzepts formulierten Entwicklungsziele für	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		den Einzelhandel fort und werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Die umfängliche Beschlusslage des Stadtrates zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung machte die Erforderlichkeit eines weiter greifenden Einzelhandelsgutachtens entbehrlich, da Entwicklung bereits in wesentlichen Punkten vorgezeichnet war. In der Gesamtheit von Beschlusslage und Konzept waren sind keine konzeptionellen Defizite in einer Reichweite erkennbar, die eine Fortschreibung der – wie unter Punkt 1.2 erläutert aufgrund ihrer Projektbezogenheit nur begrenzt auf das aktuelle Einzelhandelsvorhaben übertragbaren - Auswirkungsanalyse erforderlich machen würden. Vielmehr soll im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes das Zentrenkonzept weiter qualifiziert werden, so dass ein entsprechender Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a des Baugesetzbuches abgeleitet werden kann. Über die Beauftragung eines Einzelhandelsgutachtens wird in diesem Zusammenhang gesondert zu beschließen sein. Aus den Inhalten diverser der Stadt Eisenach bereits vorliegender Handelsnetzgutachten ist zu entnehmen, dass eine behutsam gesteuerte Einzelhandelsagglomeration in der Bahnhofsvorstadt keine durchgreifenden oder schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Steuerungskanon bleibt deutlich hinter den Annahmen sämtlicher vorliegender Gutachten hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen, der zulässigen Betriebsformen, Sortimentsstrukturen und seiner Zentrenrelevanz zurück. Insoweit wird das Planungsvorhaben von der Stadt Eisenach als für die städtische Handelsnetzstruktur grundsätzlich zuträglich und zentrenverträglich eingestuft. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden hat diesbezüglich keine anderweitigen Erkenntnisse gebracht, die gewählte Fachmarktkulisse mit Schwerpunkt in der Nahversorgung lässt auch keine regionalbedeutsamen Auswirkungen erwarten.	
1.5	Zwischenzeitlich wurde das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 verbindlich. Die Etablierung großflächiger Einzelhandelsprojekte in der Stadt Eisenach steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Konzentrationsgebot gemäß Ziel 2.6.1 Z des LEP 2025, danach ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig. Darüber hinaus sind weitere raumordnerische Grundsätze des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen: - Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandels-	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sieht ihre planerische Konzeption in Übereinstimmung mit den aufgeführten Grundsätzen der Regionalplanung, insbesondere hinsichtlich: • Der Einfügung des Einzelhandelsstandortes in das zentralörtliche Versorgungssystem der Stadt Eisenach, • der ausgeprägten Nahversorgungsrelevanz des geplanten Einzelhandelsstandortes, • der außerordentlich integrierten und fußläufigen Lage des Standortes am Altstadtrand, • der Verkehrsgunst des Standortes an Hauptbahnhof (ICE), ZOB,	Kein Beschluss erforderlich

	großprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. (2.6.2 G) - Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). (2.6.3 G) - Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). (2.6.4 G) Entsprechend diesen Vorgaben sollen Einzelhandelsgroßprojekte in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot). Das heißt, sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Für die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots sind u. a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentsspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich wesentliche Kenngrößen. Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- (und Rad)-wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden. (vgl. Begründung zu 2.6.1 bis 2.6.4)	Bundesstraße B 19 sowie der Ausstattung mit 600 Parkplätzen, Taxistandplatz, Mietwagenstation, Fahrradrondell, etc.), der besonderen zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Eisenach für die Region (Einzugsbereich ca. 130.000 Einwohner) und als touristische Destination (Kennziffer Einzelhandelszentralität: 148).	
1.6	Nach dem der oberen Landesplanungsbehörde vorliegenden Zentrenkonzept der Stadt Eisenach liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; der Standort wird als geplantes Sondergebiet angeführt. Entwicklungsoptionen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Misch- und Kerngebiete wurden hier nicht betrachtet.	Die Ausweisung der beiden Sondergebiete als Einzelhandelsstandort entlang der Bahnhofstraße entspricht den Zielen des Zentrenkonzepts, wie auch in der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf festgehalten (siehe Präambel, Punkt Nr. 10): *„Die Ziele des Zentrenkonzepts (Stand August 2013) werden berücksichtigt. Das innerstädtische Einzelhandelsangebot hat – gesamtstädtisch betrachtet – bezüglich der Verkaufsfläche quantitativ einen Entwicklungsbedarf und ist strukturbedingt geprägt durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt soll mit der Ausweisung der Sonderbaufläche gestärkt und zielgerichtet flächen- und sortimentsgruppengerecht ergänzt werden.“*	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		Standortalternativen gleicher räumlicher und funktionaler Qualität im Vergleich zum Gelände der ehemaligen Farbenfabrik, etwa innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Misch- und Kerngebiete, 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 im direkten Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, insbesondere hinsichtlich der ergänzenden Nahversorgungsfunktion im Lebensmitteleinzelhandel. Da auch der übrige, zentrenrelevante Einzelhandel besonders hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur zielgerichtet ergänzt und kein Konkurrenzangebot geschaffen wird, ist nicht mit einem relevanten Abzug von Kaufkraft zu rechnen, sondern vielmehr mit einer Stärkung der Innenstadt als attraktiver Einkaufsstandort auch in der Region. Die im Plangebiet dargestellten Misch- und Kerngebiete eignen sich nicht für die alternative Unterbringung eines strukturrelevanten Einzelhandelsprojekts. Zum einen finden sich in direkter fußläufiger Anbindung Bestandsgebäude, die schon grundstücksseitig nicht das Erfordernis großflächigen Einzelhandels erfüllen können. Die vorhandenen unbebauten Grundstücke der Misch- und Kerngebiete liegen nicht direkt an der Bahnhofsstraße und befinden sich damit nicht in optimaler fußläufiger Anbindung an die Innenstadt. Für den nicht großflächigen Einzelhandel weist der Bebauungsplan aber aus dem Zentrenkonzept abgeleitete Festsetzungen aus. Entwicklungsoptionen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Misch- und Kerngebiete wurden insoweit betrachtet und planerisch unterstützt. Beide Straßenseiten – Altbaubestand und neues Fachmarktzentrum an der Bahnhofstraße - sollen gemeinsam eine neue urbane Entwicklung nehmen.	
1.7	Als Zielstellung zur Entwicklung des Bereiches Bahnhofsvorstadt werden zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel genannt. Diese sollen die Branchendefizite in der Innenstadt ausgleichen, jedoch keine Konkurrenz zu der als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzten Einkaufsinnenstadt darstellen. Worin die Defizite bestehen, wird nicht erläutert.	Bekannt Defizite bestehen insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel. Diese werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeglichen. Weitere aktuelle Defizite im zentrenrelevanten Bereich (z.B. Babyartikel, Elektroartikel) sollen durch den Bebauungsplan nicht zielgerichtet nachgesteuert werden, da gesamtstädtisch, aber gerade auch in Zentrumsnähe ein fortlaufender Entwicklungsprozess (Bsp. Elektrowaren) stattfindet, der nicht durch ein statisches bauleitplanerisches Instrument dauerhaft beeinflusst werden soll. Die Regelungsdichte des Bebauungsplanes muss städtebaulich begründet und auch in die Zukunft gerichtet angemessen bleiben. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten durch das Ziel des Erhalts oder der Entwicklung von zentralen Ver-	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		sorgungsbereichen unter Berücksichtigung der Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung städtebaulich auch hinreichend gerechtfertigt sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich (für die Dauer) als zentrenschädigend 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. Darum war hier ein maßvoller Umgang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes geboten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der bekannten Branchendefizite und des beabsichtigten Umfangs mit möglichen bauleitplanerischen Steuerungsmaßnahmen konkreter gefasst.	
1.8	Als verträgliche Größe für das Sondergebiet Einzelhandel im Bereich Bahnhofsvorstadt wird entsprechend der diesbezüglichen Festsetzung im Planentwurf 2011 eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m² genannt. Das Einzelhandelskonzept enthält als Fußnote zwar einen Verweis auf die o.g. Auswirkungsanalyse, die hier für diesen Standort als verträglich ermittelte Gesamtverkaufsfläche findet im Einzelhandelskonzept jedoch keine Berücksichtigung. *Sondergebiete Einzelhandel* In Änderung des Planentwurfs 11/2011 wurde die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel von 10.000 m² auf 8.000 m² reduziert und es erfolgt eine Differenzierung in SO SB-Warenhaus und SO Fachmärkte mit jeweils max. 4.000 m² Verkaufsfläche. Eine Begründung für die jeweiligen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der o.g. Auswirkungsanalyse der GMA erfolgt nicht.	Das Zentrenkonzept der Stadt Eisenach begründet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Tor zur Stadt“ auf Seite 10 wie folgt: *„… Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m² Verkaufsraumfläche wurde wiederholt gutachterlich thematisiert. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m², während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m² erreicht wird. …“* Der mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz folgt dem Ziel des Zentrenkonzeptes und somit der Beschlusslage des Stadtrates. Die Beschränkung von 10.000 m² (Planentwurf 2011) auf 8.000 m² Verkaufsfläche (vorliegender 3. Planentwurf) wurde mehrheitlich beschlossen. Durch Reduzierung der Verkaufsfläche wird die	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		Absicht gestärkt, keinen konkurrierenden Einkaufsstandort zum zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, sondern diesen maßvoll zu ergänzen. Die oben genannte Auswirkungsanalyse war – wie unter Punkt 1.2 erläutert – aufgrund ihrer Projektbezogenheit nur begrenzt auf das aktuelle Einzelhandelsvorhaben übertragbar. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind in erster Linie der Betriebsform, Größe und Sortimentsstruktur eines SB-Warenhauses und branchenüblicher Fachmarktbetriebe geschuldet, sie werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan weitergehend kommentiert und dem Landesverwaltungsamt mit der nächsten Planfassung im Beteiligungsverfahren zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.	
1.9	Die Festsetzung eines SB-Warenhauses mit mind. 3.000 m² Verkaufsfläche, davon max. 30 % für zentrenrelevante Sortimente, entspricht etwa den diesbezüglichen Festsetzungen des Planentwurfs 2011 (mind. 2.500 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente). In der GMA Analyse wurde eine Gesamtverkaufsfläche für die Lebensmittelmärkte von ca. 3600 m² als wirtschaftlich tragfähig ermittelt. Mit den Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten im Bereich des SO Fachmärkte erfolgt eine teilweise Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Teil des Sondergebietes. Welche Sortimente konkret angesiedelt werden sollen, wird nicht festgesetzt; nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente sind generell zulässig. Mit der festgesetzten Mindestgröße von 600 m² für einen Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind für die verbleibenden Verkaufsflächen (max. 3.400 m²) zentrenrelevante Sortimente zulässig. Aufgrund der fehlenden Präzisierung der Sortimente und Verkaufsflächen und des fehlenden Bezugs zur diesbezüglichen Ausstattung im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt kann insbesondere nicht beurteilt werden, inwieweit damit eine Beeinträchtigung zu schützender Versorgungsbereiche zu erwarten sein wird. Da das Zentrenkonzept diesbezüglich keine ausreichende Grundlage darstellt, sollte, wie bereits dargelegt, die o.g. Auswirkungsanalyse aktualisiert werden.	Die oben genannte Auswirkungsanalyse ist – wie unter 1.2 erläutert – aufgrund ihrer Projektbezogenheit nur äußerst begrenzt auf das aktuelle Einzelhandelsvorhaben übertragbar. Aufgrund der veränderten planerischen Zielsetzungen wird eine Aktualisierung wie erwähnt nicht als zielführend erachtet. Wie unter Punkt 1.8 ausgeführt besteht in der Einkaufsinnenstadt strukturbedingt ein Defizit an bestimmten Betriebsgrößen (große Läden über 400 m² Verkaufsfläche). Diese 5 (!) Läden werden 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 sind nicht zu erwarten, siehe dazu die vorstehenden Erläuterungen. Eine noch detailliertere und präzisierte Steuerung der Sortimente innerhalb der Sortimentsgruppen im Einzelnen würde in Anbetracht der konkreten Planungssituation (SB-Markt + 5 Läden) die einem Bebauungsplan zugedachte Steuerungsfunktion überziehen (siehe Punkt 1.7), weil dies dem mittelfristig ausgerichteten und abstrahierenden Entwicklungsansatz des Bebauungsplanes nicht mehr entsprechen würde.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
1.10	*Mischgebiete, Kerngebiete* Entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen für die Misch- und Kerngebiete ist Einzelhandel in allen Gebieten zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird auf 150 bzw. 200 m² begrenzt. Festsetzungen zur Zulässigkeit nichtzentren-relevanter Sortimente werden nicht getroffen. Lt. Begründung sollen Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschosszonen untergebracht werden, eine diesbezügliche Festsetzung ist zu ergänzen. Gemäß dem beschlossenen Zentrenkonzept der Stadt Eisenach sollen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten nur mit einer Verkaufsfläche von 150 m² zuge-	Unter 1.2 der textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass nichtzentrenrelevante Sortimente generell zulässig sind. Der Anregung wird somit bereits gefolgt. Der Anregung, Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zuzulassen, wird gefolgt. Während Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Zielstellung des Zentrenkonzepts der Stadt Eisenach (Stand August 2013) in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nur bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig sind, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Mischgebiet MI 1 sowie im Kerngebiet auf 200 m² angehoben. Die geringfügige Ausweitung der Einzelhandelsnutzung liegt in der Lage des	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	lassen werden. Insofern bedarf die Festsetzung von 200 m² Verkaufsfläche für das Gebiet M 1 und die Kerngebiete einer Überprüfung bzw. Begründung.	Mischgebiets MI 1 gegenüber des Sondergebietes für Einzelhandel in der Bahnhofstraße begründet, das Gebiet kann somit eine bessere Verklammerungsfunktion zwischen Altstadt und Bahnhofsvorstadt übernehmen. Die Begründung wird in diesem Sinne entsprechend ergänzt.	
1.11	Eine Analyse der im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen liegt nicht vor. Inwieweit in allen festgesetzten Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, in welchem Umfang entsprechend den Festsetzungen Neuansiedlung zulässig sind und inwieweit Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt zu erwarten sind, wird nicht erläutert. Entsprechend der für das Mischgebiet MI 2 formulierten Zielstellung (S. 20 der Begründung) bezüglich der Ergänzung der hier überwiegenden Wohnnutzung und einer weiteren Minimierung der max. zulässigen Verkaufsfläche sollten Einzelhandelsbetriebe in den als MI 2 bezeichneten Mischgebieten ausgeschlossen werden.	Eine Erfassung des Einzelhandelsbestands im Plangebiet erfolgte 2011 mit dem „Marktgutachten für das Eisenach-Center“, dessen Datenfundus auch in den Handelsatlas der IHK Thüringen von 2011 Eingang fand, sowie im Rahmen des „Einzelhandelsmonitorings“ 2013 im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen jeweils durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). Neuansiedlungen von kleinflächigem Einzelhandel sind im Rahmen der Festsetzungen für die Mischgebiete sowie das Kerngebiet zulässig. Sie werden als strukturfördernd für die positive Gebietsentwicklung und unschädlich für die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs erachtet und bewegen sich mit der Verkaufsflächenbegrenzung von max. 150 bzw. 200 m² innerhalb der Zielsetzungen des Zentrenkonzepts: *„Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn die Größe von 150 m² Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.“* … Erläuterung: *„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.“* Der Anregung, den Einzelhandel in den als MI 2 bezeichneten Gebieten ganz auszuschließen, wird nicht gefolgt. Kleinflächiger Einzelhandel soll in den Grenzen des Zentrenkonzeptes weiterhin allgemein zulässig sein. Die Gebietstypologie unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Dimension von den MI 1-Gebieten, in denen eine etwas größere maximale Verkaufsfläche zulässig ist (siehe Punkt 1.10).	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
1.12	Die für zwei Teilflächen getroffene Festsetzung als Kerngebiet, ist grundsätzlich zu hinterfragen; es wird eingeschätzt, dass den Standortbedingungen und Nutzungsoptionen auch eine Festsetzung als Mischgebiet gerecht wird.	Das Kerngebiet (§ 7 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur und ist geprägt von einer Mischung unterschiedlichster Nutzungen. 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. Die Festsetzungen für die Kerngebiete werden dahingehend geän-	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		dert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt bleibt. Vor dem Hintergrund einer aus dem Beteiligungsergebnis modifizierten städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 7 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf, wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosszone – nunmehr weitergehend ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). An der Festsetzung des Kerngebiets wird grundsätzlich festgehalten. Aufgrund der weitergehenden Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung kann sich in den Obergeschossen ein freier, marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben. Die Kerngebietsfestsetzung ermöglicht eine vielfältigere und intensivere Nutzung der Bestandsimmobilien und der überbebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen. Insofern wird die Einschätzung nicht geteilt.	
1.13	*Gewerbegebiete* Als Begründung für die Festsetzung der noch zu entwidmenden Bahnfläche als Gewerbegebiet wird bereits bestehende gewerbliche Nutzung und fehlende Eignung für andere Nutzungen angeführt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach erfolgt für diesen Bereich eine Darstellung als Bahnfläche. Inwieweit eine Verfestigung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort eine nachhaltige Entwicklung darstellt bzw. durch die Bedarfssituation der Stadt Eisenach untersetzt ist, ist zu erläutern; eine Prüfung alternativer Nutzungsoptionen (Parkplatz, öffentliche Grünfläche) wird empfohlen. Bei der Festsetzung als Gewerbegebiet ist Einzelhandel von den zulässigen Nutzungen auszunehmen.	Die Erläuterung zur planungsrechtlichen Festschreibung einer gewerblichen Nutzung auf der zu entwidmenden Bahnfläche wird in der Begründung zum Bebauungsplan weiter ausgeführt werden. Hintergrund der Festsetzung des Gewerbegebiets GE 2 ist die Fortführung einer bestehenden gewerblichen Nutzung sowie die Reduzierung des Konfliktpotentials aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Straße + Bahn). Insbesondere liegt sie auch in den Entbehrlichkeits- und gewerblichen Verwertungsüberlegungen der DBAG begründet, mit der im Vorfeld der Planung 2015 umfängliche Abstimmungen erfolgten. Der Empfehlung, Einzelhandel im Gewerbegebiet auszuschließen, wird gefolgt, die textliche Festsetzung nach abermaliger Abstimmung mit der DBAG als Ausschluss oder Ausnahmetatbestand ergänzt und städtebaulich begründet.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
1.14	*Sondergebiet Beherbergung und Touristik* Die Etablierung einer Beherbergungs- und Tagungsstätte entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Eisenach sowie der Bestimmung als Ort mit Tourismus- und Erholungsfunktion. Gemäß RP-SWT, G 4-32 gehört Eisenach zu den Städten, in denen neben den Aufgaben im Bereich des Kultur- und Bildungstourismus der Tagungs- und Kongresstourismus entwickelt werden soll. Der geplante Standort in unmittelbarer Bahnhofsnähe ist grundsätzlich zu befürworten. Lt. Begründung soll hier ein Hotel mit ca. 120 Zimmern entstehen. Die geplante Beherbergungskapazität ist entsprechend festzusetzen. Da diese Planungsabsicht nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung war, ist in der Begründung des Bebauungsplanes darzulegen, wie sich das Vorhaben in die Beherbergungssituation der Stadt Eisenach einfügt.	Der Empfehlung, die Beherbergungskapazität festzusetzen, wird Der Empfehlung, die Beherbergungskapazität festzusetzen, wird entsprochen, die textliche Festsetzung wird – als Obergrenze – ergänzt. Ebenso wird der Anregung entsprochen, die Etablierung einer Beherbergungs- und Tagungsstätte im Zusammenhang mit der Beherbergungssituation in Eisenach in der Begründung zu erläutern. Die Beherbergungslandschaft in und um Eisenach wird von der EWT Eisenach Wartburgregion Touristik GmbH laufend analysiert. Die inhaltliche und wirtschaftliche Machbarkeit wurde vom Vorhabenträger untersucht, die Planungsintention bestätigt. Das Vorhaben wurde auch mit den Marktteilnehmern und dem Branchenverband DEHOGA abgestimmt und wird in Eisenach begrüßt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan näher ausgeführt werden.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

1.15	Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes ist nördlich von Waldhausstraße und Eichrodter Weg im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach entwickelt. Abweichend davon sind Teile des Plangeltungsbereiches südlich der Waldhausstraße nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht hier aus östlicher Richtung etwa bis zum Flurstück 5679 (Haus Nr. 26) eine gemischte Baufläche als Art der baulichen Nutzung vor. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für diese Fläche eine private Grünfläche vorgesehen. Eine Begründung für diese Abweichung erfolgt bislang nicht. Hier besteht Klärungsbedarf. Die unter Ziffer 4.2 der Begründung getroffenen Aussagen sind zumindest für den beschriebenen Planteil nicht zutreffend.	Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass für den sich an die Moritz-Mitzenheim-Straße anschließenden oberen Hangbereich der ehemaligen Farbenfabrik ein Altlastenverdacht nicht mehr gegeben ist. Eine Bebauung der nördlichen Straßenseite rückt damit in das Planungsinteresse des Eigentümers. Eine Bebauung dieser Fläche scheint dennoch nicht ohne Weiteres möglich. Die entsprechenden Randbedingungen wären aktuell zu prüfen. Insbesondere gilt es, die Lärmauswirkungen des Sondergebietes auf diese Fläche zu prüfen, die Einfluss auf eine mögliche Bebaubarkeit haben können. Gutachterliche Betrachtungen hinsichtlich der angrenzenden Kontaminationsflächen sind zur Bewertung einer möglichen Bebaubarkeit ebenfalls erforderlich. Es wird daher erwogen, die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche, etwa für nichtstörende Büronutzungen o. ä. wieder in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen. (Eine Wohnnutzung ist voraussichtlich wegen der benachbarten Kontaminationsflächen auszuschließen.) Diese Bauflächenfestsetzung soll mit der neuerlichen Planauslegung zur öffentlichen Diskussion gestellt und in einem weiteren Abwägungsverfahren endgültig zur Entscheidung gebracht werden. Eine solche Planfestsetzung wäre dann im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnnutzung östlich und westlich des zukünftigen Baufeldes auch wieder mit dem Flächennutzungsplan konform, der die Gesamtfläche maßstabsbedingt als gemischte Baufläche darstellt. Ein Anpassungsverfahren würde damit entbehrlich.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
1.16	Klarstellungsbedarf besteht auch bezüglich der Begründung für die Ausweisung der Kerngebiete im Plangeltungsbereich. Kerngebiete können aus gemischten Bauflächen entwickelt werden. Insoweit wird gegen das Entwicklungsgebot nicht verstoßen. Jedoch ist die Begründung für die Kerngebietsausweisung zumindest dahingehend zu überdenken, ob auf den konkreten Flächen tatsächlich eine Nutzung möglich wird, welchen dem Gebietscharakter eines Kerngebietes entspricht.	Die Begründung wird untersetzt, siehe dazu insbesondere unter Punkt 1.12 (Ausgewogenheitsgebot).	Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt 1.12.
2.	**Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha vom 08.03.2016**		
2.1	Aktuell sind dem Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, keine das Plangebiet betreffenden Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB bekannt.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
2.2	Die verwendete Plangrundlage für den o.g. Plan wurde mit dem derzeitig aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen. Unsere Beanstandungen sind auf den beigefügten Karten farblich nachgewiesen.	Die Darstellungen werden in der Plangrundlage übernommen und die Beanstandungen korrigiert. Eine Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird herbeigeführt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
2.3	Weiterhin sind noch weitere Änderungen vor der Bestätigung der Übereinstimmung mit Katasterstand anzubringen:	Der Anregung wird entsprochen. Die Änderungen / Korrekturen werden auf der Planzeichnung vorgenommen. Die fehlenden Flurstücks-	Der Stadtrat beschließt wie

	Flurstücksnummer 7060/1 (Schillerstraße) nicht lesbar, Flurstücksnummer 5584 (Uferstraße) nicht lesbar, Flurstücksnummer 5461/1 (Wartburgallee) fehlt, Flurstücksnummer 5659/4 (Waldhausstraße) nicht lesbar. Als Bestätigungsbehörde ist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, einzutragen.	nummern werden unter Pkt. 2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.	nebenstehend
2.4	Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z. B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird. Generell ist zu beachten: • Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten. • Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
2.5	Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens. Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)). Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren. Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Raumbezug, Hohenwindenstr. 13a, 99086 Erfurt Das Dezernat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt. In der Anlage übergeben wir die Einzelnachweise der betreffenden Festpunkte.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist unter Nummer 3 im Teil B bereits enthalten. Die im Plangebiet vorhandenen geodätischen Festpunkte werden nachrichtlich in die Planzeichnung – Teil A- übernommen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
3.	**Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Liegenschaften) vom 08.03.2016**		

3.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
4.	**Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten) vom 25.02.2016**		
4.1	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der erneuten Beteiligung der Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) als Träger öffentlicher Belange gegenüber den bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 17.01.2008, 04.05.2009, 06.05.2009 (Aktenzeichen: 62-96123/5028 Ba/Hdt-0322, 62-96123/5027 Gy/Hdt-0111, 6296121/ 5027,5028 Gy/Hdt-0112, Anlagen) keine Änderungen oder Ergänzungen. Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen 1 / Zentrale Dienste und 5 / Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellungnahmen aus früheren Beteiligungsverfahren wurden in die Entwurfserarbeitung und die Abwägung zum jeweiligen Verfahren eingestellt und fanden somit bereits Berücksichtigung.	Kein Beschluss erforderlich
4.2	Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBL I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10. November 2001 (BGBL I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBL III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBL I, Nr. 16, S. 502 ff.).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
5.	**Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.03.2016**		
5.1	Der vorgelegte 3. Entwurf des Bbp. wird vom TLDA, Fachbereich Bau – und Kunstdenkmalpflege, abgelehnt. Begründung: 1. Die nachrichtliche Darstellung der Kulturdenkmale Kulturdenkmale sollen nach § 9, Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Darstellungen sind zu korrigieren bzw. zu ergänzen: • Bahnhofstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus (Angabe unkorrekt): Es han-	Dem Belang wird entsprochen. Es erfolgte eine Korrektur der Begründung und der Planzeichnung. Die nachrichtliche Übernahme (Darstellung/ Kennzeichnung) der Kulturdenkmäler wird gemäß der Vorgaben der Stellungnahme berichtigt bzw. ergänzt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

	delt sich hierbei um eine Einzelanlage. • Bahnhofstraße 37 Bahnhof Eisenach (Angabe unkorrekt); Es handelt sich hierbei um eine Einzelanlage (kein Denkmalensemble). • Waldhausstraße 8 & 10, Wohn- und Geschäftshaus/ Einzelanlage. Das Kulturdenkmal ist nicht dargestellt.		
5.2	2. Der Wartburgblick als wesentliches Qualitätsmerkmal des Stadtbildes Vom Bahnhofsvorplatz wird der Besucher der Stadt Eisenach mit einem Blick zur Wartburg empfangen. Es handelt sich um einen besonders wichtigen Blickpunkt zur Wartburg. Die Blickbeziehung vom Bahnhof zur Wartburg ist zu erhalten und durch den Bbp. abzusichern! Der vorgelegte 3. Entwurf des Bbp. sieht gegenüber dem Bahnhof eine durchgehende Bebauung (durchgehende Bauflucht) mit bis zu 6,5m / Staffelgeschoss bis zu 11,5 bzw. 17,5 m Höhe vor. Damit würde die Sicht zur Wartburg unterbunden. Im Umweltbericht wir dieses Problem nicht behandelt, was ein auffälliges Defizit darstellt.	Der Wartburgblick stellt keinen im Umweltbericht zu kommentierenden Umweltbelang dar. Zwar ist die Wartburg Bestandteil des Landschaftsbildes, dieses wird aber durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht verändert. Lediglich dessen Wahrnehmbarkeit von einem einzigen, speziellen Standort in Bahnhofsnähe in Blickrichtung Wartburg wird unterbrochen. Diese städtebauliche Auswirkung muss im Interesse der Umsetzung des planerischen Konzeptes hingenommen werden. Sie ist als geringfügiger einzuschätzen, als im Interesse der Aufrechterhaltung des Wartburgblickes auf die Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung ganz oder teilweise zu verzichten. Die Belange des § 1 Absatz 6 Nummer 5 des Baugesetzbuches (BauGB) bleiben berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte städtebauliche Verhältnisse ergeben, so auch die straßenbegleitende Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche im Sinne des Wettbewerbsergebnisses von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken und den Durchblick von der Bahnhofstraße/ Ecke Gabelsbergerstraße über das ehemalige Betriebsgelände zur Wartburg unterbrechen werden. Das Landesamt für Denkmalpflege war sowohl in den Wettbewerbsprozess als auch seit 1995 siebenfach in öffentliche Auslegungsverfahren eingebunden. Keines der bisherigen baulichen Konzepte hätte den Wartburgblick aufrecht erhalten, eine diesbezügliche Kritik der Denkmalfachbehörde ist bislang nicht bekannt und wird daher zurückgewiesen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
5.3	3. Der Verkehrspavillon Gegenüber dem Bahnhof befindet sich das Kulturdenkmal Verkehrspavillon (Bahnhofstraße 34). Das Kulturdenkmal ist nachrichtlich dargestellt. Der nunmehr vorgelegte Entwurf bedingt jedoch einen Abriss, ohne dass der Abriss als Problem erörtert / begründet wird. Vorangegangene Planentwürfe hatten den Bereich des Pavillons jeweils von einer Bebauung ausgenommen, was einen Erhalt des Kulturdenkmals ermöglicht hätte. Das Kulturdenkmal ist zu erhalten. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, den Abriss von Kulturdenkmalen zu betreiben. Der Umgang mit dem Pavillon ist zuvor nach ThürDSchG zu klären.	Mit Verweis auf Punkt 5.2 ist auch hinsichtlich des Verkehrspavillons festzustellen, dass von dessen Erhalt weder im Wettbewerbsergebnis 1994 noch in den nachfolgenden Bebauungsplanentwurfsfassungen von 1997 und 2011 auszugehen war. Das Landesamt für Denkmalpflege war sowohl in den Wettbewerbsprozess als auch seit 1995 mehrfach in öffentliche Auslegungsverfahren eingebunden. Die Anregungen der Denkmalfachbehörde wurden in der Vergangenheit nicht vorgetragen und werden an dieser Stelle zurückgewiesen. Die städtebauliche Auswirkung des Abbruches des denkmalgeschützten Verkehrspavillons muss im Interesse der Umsetzung des planerischen Konzeptes hingenommen werden. Sie ist als geringfügiger einzuschätzen, als im Interesse der Aufrechterhaltung der Denkmalschutzbelange auf die ganzheitliche Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung verzich-	Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

		ten zu müssen. Eine abschließende Klärung muss im denkmalfachlichen Erlaubnisverfahren erfolgen, welches durch die Abwägungsentscheidung der Stadt Eisenach ausdrücklich nicht vorweg genommen wird.	
5.4	4. Festsetzung Kerngebiet für das Denkmalensemble Bahnhofstraße 23 - 33 Die bestehende Nutzung ist eine Mischgebietsnutzung, auch wenn für einzelne Gebäude derzeit keine Wohnnutzung vorliegt. Die geeignete Perspektive für die Häuserzeile wird die unterlagernde Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomienutzung sein. In den Obergeschossen ist jedoch eine andere als die Wohnnutzung nur in Einzelfällen vorstellbar. Wenn der Bbp. Kerngebiet festsetzt, wird gerade diese typische, historisch gewachsene Nutzung mit überwiegend Wohnnutzung ausgeschlossen, was eine angemessene Nutzung des Kulturdenkmals Häuserzeile Bahnhofstraße 23-33 unterbindet (Kap. 7.1.2): "In den Kerngebieten sollen in der Erdgeschosszone nur Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Im Gebiet soll eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Diese Festlegungen sollen der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen." Mit Stärkung des Gebietscharakters ist offensichtlich die lediglich im Erdgeschoss übliche Nutzung gemeint. Die Festsetzung Kerngebiet wird hierfür deshalb abgelehnt.	**Der vorgetragenen Anregung wird insoweit Rechnung getragen, dass die Wohnnutzung in den betreffenden Kerngebieten mit Ausnahme der Erdgeschosszone als allgemein zulässig festgesetzt wird.** Da gemäß TA Lärm bei Misch- und Kerngebieten identische Lärmorientierungswerte bestehen, kann an der Festsetzung von Kerngebieten im Übrigen festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in dem betreffenden Gebiet keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). Es werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, sodass sich in den Obergeschossen ein marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann. Die Erdgeschosszone wird weiterhin von Wohnnutzungen freigehalten, was dem derzeitigen Nutzungsmix entspricht. **Textfestsetzung des Bebauungsplanes und Begründung werden entsprechend geändert. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten.** Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen. Den Bedenken kann im Übrigen nicht gefolgt werden, soweit sie keinen denkmalfachlichen Belang darstellen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
6.	**Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege vom 18.02.2016 und vom 14.03.2016**		
6.1	**vom 18.02.2016** Mit dem vorgelegten Entwurf sind wir einverstanden. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in den auf der Karte gegebenen Hinweisen in ausreichendem Maße berücksichtigt.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
6.2	**vom 14.03.2016** Mit den textlichen Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege sind die Belange unseres Amtes in ausreichendem Maße berücksichtigt.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
8.	**Landesamt für Bau und Verkehr vom 08.03.2016**		
8.1	Durch das Landesamt für Bau und Verkehr werden allein die Belange der Autobahnen wahrgenommen. Belange der Autobahnen sind im vorliegenden Fall nicht betroffen. Zu den Belangen der Bundes- und Landesstraßen ist als untere Straßenbaubehörde das Straßenbauamt Südwestthüringen zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB erfolgte eine Beteiligung des Straßenbauamtes Südwestthüringen.	Kein Beschluss erforderlich
9.	**Straßenbauamt Südwestthüringen vom 13.04.2016**		

9.1	die uns zu o.g. Vorhaben zugesandten Unterlagen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft: Im Vergleich zum bisher vorliegenden Bebauungsplan wurde die B 19 (Bahnhofstraße) um ca. 25 m aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Der bisher am Einmündungsbereich B 19 (Waldhausstraße Flurstück-Nr. 5647) vorgesehene Kreisel entfällt.	Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind ohne Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich
9.2	In der Begründung zum Bebauungsplan sind nachstehende Mängel / Unzulänglichkeiten zu verzeichnen: Seite 10, Absatz Standort, Satz 3. Hier heißt es "…, ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt der B 19 von der Gabelsberger Straße auf die Müllerstraße erforderlich." Hierzu merken wir an, dass die Gabelsberger Straße im Bereich Bahnhofstraße bis Aufmündung Müllerstraße zum 01.10.2015 zur Gemeindestraße in der Baulast der kreisfreien Stadt Eisenach umgestuft wurde.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 10 unter Punkt 4.4.2 / Standort, 2. Absatz, richtig gestellt: *„Um den ZOB möglichst nah an den Hauptbahnhof zu rücken, wird die Müllerstraße die bisherige Verbindungsfunktion der Gabelsbergerstraße von der Bahnhofstraße zur Bahnunterführung Stolzestraße übernehmen, wobei die Müllerstraße in der Baulast der kreisfreien Stadt Eisenach verbleibt und nicht Bestandteil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19 wird. Als vorbereitende Maßnahme wurde die Gabelsbergerstraße bereits zum 01.10.2015 zur Gemeindestraße abgestuft.“*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
9.3	Seite 10 Absatz Planung, Absatz Verkehrsanlagen, Satz "Durch die Neutrassierung der Ortsdurchfahrt der B 19 ..." Hierzu merken wir an, dass bis zu einer kompletten Verlegung der B 19 aus der Ortslage Eisenach heraus (Bestandteil des neuen Bundesverkehrswegeplanes) keine Neutrassierung der Ortsdurchfahrt im Zuge der B 19 erfolgt. Der Verkehr der B 19 wird weiterhin (siehe auch Schreiben der Stadt Eisenach vom 20.08.2015) über die Wartburgallee, die Bahnhofstraße und Langensalzaer Straße unter „Zuhilfenahme“ der Müllerstraße (umgebaut) geführt.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 10 unter Punkt 4.4.2 / Planung, 2. Absatz, richtig gestellt: Das Wort „Neutrassierung“ wird durch das Wort „Umtrassierung“ ersetzt. Eine weitergehende Klarstellung oder Erläuterung ist für den betreffenden Zweck nicht erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
9.4	Seite 11, Pkt. 4.4.3 Projekt "Tor zur Stadt", 3. Absatz "Kunden erreichen das Einkaufscenter vom ZOB Lichtsignal geregelt über die Müllerstraße ..." Hierzu merken wir an, dass es - gemäß der uns vorliegenden letzten Informationen - keine verkehrliche Erschließung des Einkaufscenters über den Knotenpunkt mit der Müllerstraße geben wird. Die gesamte verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldhausstraße. Dies ist entsprechend zu korrigieren.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 11 unter Punkt 4.4.3, 2. Absatz, klargestellt, dass die Formulierung auf die Erreichbarkeit durch Fußgänger abzielt: *„Kunden erreichen das Fachmarktcenter **fußläufig** vom ZOB….“*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
9.5	Seite 31, letzter Absatz, vorletzter Satz "Die weiterführende Waldhausstraße ist Bestandteil der Sondergebietsfläche und wird so ausgebaut, dass sie den Ansprüchen (Anlieferverkehr, Lieferverkehr) genügt." Hier ist anzumerken, dass diese Zufahrt nicht nur den Anliefer- und Lieferverkehr sondern auch den Verkehr des Parkhauses/des Parkdecks mit aufnehmen muss.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 31 unter Punkt 7.7/ Straßenverkehrsflächen, letzter Satz, ergänzt, dass die Privaterschließung auch der Frequentierung der Parkierungsanlage durch Besucher und Kunden von Fachmarktzentrum, Hotel und Stadthalle dient: *„Die weiterführende Waldhausstraße ist Bestandteil der Sondergebietsfläche und wird so ausgeführt, dass sie sämtlichen Ansprüchen (Kunden- und Besucherverkehr, Anliegerverkehr, Lieferverkehr) gerecht wird.“*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
9.6	Mit unserem Schreiben vom 16.02.2012 (Anlage 1) wurde unsererseits Stellung zum 1. Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bezogen. Der geplante Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Bebauungsplan stellt (lt. Begründung zum Bebauungsplan Seite 11, Satz 3) eine nachrichtliche Übernahme der Objekt- und Verkehrsplanung zum ZOB dar. Mit Schreiben vom	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Straßenbauamt stimmt dem Bebauungsplan zu. Die Auflagen werden unter Punkt 7-22 in die Abwägung eingestellt. Ebenso werden die benannten Anlagen 1 und 2 zur Kenntnis genommen. Die Anlagen besitzen ebenfalls keine eigenständige Abwä-	Kein Beschluss erforderlich

	23.11.2015 (Anlage 2) wurde unsererseits Stellung zum Feststellungsentwurf des ZOB bezogen. Ausgehend von diesen Ausführungen nehmen wir nachfolgend Stellung: Unter Beachtung der nachstehenden Bestimmungen / Hinweise bestehen seitens unserer Behörde keine Einwände gegen den 3. Entwurf des o.g. Bebauungsplanes: 1. Die unter dem v.g. 3. Punkt aufgeführten Mängel / Unzulänglichkeiten sind entsprechend zu korrigieren.	gungsrelevanz.	
9.7	2. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Seite 32 unter dem Absatz „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ zu ergänzen, dass die ZOB-Darstellung des Bebauungsplanes mit der Ausführungsplanung des ZOB abgeglichen und entsprechend angepasst/geändert wird.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 32 unter Punkt 7.7 / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, 2. Absatz, klargestellt, dass ein Abgleich des Bebauungsplanes mit den abschließenden Ausführungsunterlagen des ZOB erfolgt und entsprechende redaktionelle Korrekturen ggf. in die Planzeichnung übernommen werden. Es wird ein zweiter Satz angestellt: *„Ein Abgleich des Bebauungsplanes mit den abschließenden Ausführungsunterlagen des ZOB hat stattgefunden, entsprechende geometrische Korrekturen wurden – soweit erforderlich – in die Planzeichnung übernommen.“*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
9.8	3. Sofern die auf Seite 32 der Begründung des Bebauungsplanes beschriebene und im Bebauungsplan dargestellte / gekennzeichnete "öffentliche Parkfläche mit Taxiaufenthaltsfläche" nicht über die Waldhausstraße mittelbar sondern mittels Neuanlage einer Zufahrt direkt zur B 19 angebunden werden sollte, sind unserer Behörde vorab detaillierte, genehmigungsfähige Unterlagen zur Gestaltung der Einmündung B 19 / Zufahrt Parkfläche zur Prüfung und Bestätigung zuzusenden. Aus diesen Unterlagen / Plänen müssen neben den Angaben zu Straßenplanerischen Parametern (wie z.B. zur Entwässerung, Breite, Quer- und Längsneigungsverhältnissen, etc.) u.a. auch der Bezug / die Entfernungsangabe zu den benachbarten Knotenpunkten sowie die an diesem Einmündungsbereich vorhandenen Sichtfelder hervorgehen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine direkte Anbindung des öffentlichen Parkplatzes an die Kreisverkehrsanlage ist nicht vorgesehen, die Anbindung wird mittelbar erfolgen, entweder über die Waldhausstraße oder – gemäß der Anregung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt – über die Bahnhofstraße. Für die Abwägung ist dieser Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich.
9.9	4. Mit Hinblick auf den Pkt. 7.9. Immissionsschutz der Begründung zum Bebauungsplan weisen wir darauf hin, dass der vorhandene Verkehrslärm der B 19 zu berücksichtigen ist. Für Neubauten an der B 19 können keine Forderungen gegenüber der Straßenbaubehörde geltend gemacht werden.	Der vorhandene Verkehrslärm wurde in die Lärmbetrachtungen des Bebauungsplanes selbstverständlich einbezogen. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt. Soweit sich aus Belangen des Verkehrslärms Forderungen, so z. B. im Hinblick auf Lärmminderungsmaßnahmen, Ausgleichsverpflichtungen o. ä. ergeben, so können mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes keine besonderen Zuständigkeitsregelungen begründet werden. Zuständig ist regelmäßig die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Sollte durch besondere Konstellation der jeweilige Träger der Straßenbaulast zuständig sein, so kann das durch den Bebauungsplan nicht anders geregelt werden. Der Hinweis ist für den Bebauungsplan insoweit nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich

9.10	5. Kabel-, Kanal- und Leitungsbestand, welcher außerhalb der Fahrbahn / des Straßenkörpers der B 19 verlegt wurde und sich mit der Änderung der Trasse / der Knotenpunkte der B 19 innerhalb der Fahrbahn / des Straßenkörpers der Bundesstraße befinden würde, ist veranlasserbedingt so zu verlegen, dass er auch nach Realisierung der Trassen- bzw. Knotenpunktsänderung außerhalb der Fahrbahn der B 19 zum Liegen kommt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist für den Planinhalt und somit für die Abwägung nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.11	6. ln Verbindung mit dem o.g. Bebauungsgebiet erforderliche Kabel-, Kanal und Leitungsverlegungen sind - sofern irgend möglich - außerhalb des Straßenkörpers/des Straßengrundstückes der B 19 vorzusehen. Müssen derartige Verlegearbeiten dennoch im Straßengrundstück der B 19 vorgenommen werden, sind diese Verlegearbeiten vom jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen vorab schriftlich bei unserer Behörde zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist für den Planinhalt und somit für die Abwägung nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.12	7. Die Verkehrsführung der Erschließungsstraße zum Sondergebiet (rechtwinkliges Abknicken in die Waldhausstraße) ist mit Schleppkurven nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Er ist für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.13	8. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zum Um- bzw. Neubau von Knotenpunkten im Zuge der B 19 ist auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszahlen die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte an der Bundesstraße gegenüber unserer Behörde nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens wird im Zuge der Erschließungsplanung anhand aktuell erhobener Verkehrszahlen nochmals überprüft. Da die aktuelle Verkehrsbelegung unter den in vorliegenden Gutachten zu Grunde gelegten Prognosewerten liegt, ist hier nicht mit Problemen zu rechnen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis damit nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.14	9. Alle Änderungen an der Trasse der B 19 / mit Berührung der B 19 (so auch der Neubau des Knotens B 19 / Waldhausstraße) sind mit unserer Behörde vorab unter Vorlage detaillierter, genehmigungsfähiger Unterlagen / Pläne abzustimmen.	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.15	10. Alle in Verbindung mit der verkehrlichen Anbindung der Flächen des o.g. Bebauungsplanes zur B 19 entstehenden Planungs-, Bau- und Ablösekosten sind veranlasserbedingt (Stadt Eisenach) zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.16	11. Vor dem Aus- bzw. Neubau von Knotenpunkten im Zuge der B 19 erfolgt der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung (Kreuzungsvereinbarung) zwischen der Stadt Eisenach und unserer Behörde, in welcher neben allen technischen, rechtlichen und finanziellen Details zum Um- / Neubau dieser Knoten auch die Ablösekosten geregelt / vereinbart werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.17	12. Der Stadt Eisenach liegt eine Verwaltungs- und Finanzierungsvereinbarung vor, die den Übergang der Baulast der Ortsdurchfahrt an der Bundesstraße B 19 an die Stadt Eisenach und die Beteiligung des Bundes an der Finanzierung der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zum "Tor zur Stadt" regeln soll. Diese Vereinbarung ist derzeit noch nicht geschlossen. Es wird auf die Regelung des § 2 Leistungen der Stadt mit nachfolgender Formulierung hingewiesen: - Nach erfolgter Übernahme der Straßenbaulast des in § 1 Abs. 1 genannten	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Verwaltungsvereinbarung wurde nicht getroffen, somit werden alle Entscheidungen weiterhin nur in Abstimmung mit dem Straßenbauamt getroffen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich

	Abschnitts erfolgt die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt der B 19 eigenverantwortlich durch die Stadt und auf ihre eigenen Kosten. - Die vorgesehene Verkehrslösung ist vor ihrer Realisierung mit dem Bund abzustimmen. - Der Grunderwerb und die Einholung der Bauerlaubnisse werden von der Stadt durgeführt. Nach Abschluss der Verwaltungsvereinbarung kann dann die Stadt Eisenach die erforderlichen Entscheidungen zur Gestaltung selbst treffen.		
9.18	13. Bei Anlage von Parkstellplätzen auf den Grundstücken entlang der B 19 ist bei der Gestaltung dieser zu gewährleisten, dass auch bei abgestellten Fahrzeugen die entsprechenden Sichtdreiecke und Sichtverhältnisse eingehalten werden. Auch sind Blendwirkungen auf den Verkehr der Bundesstraße durch ein- bzw. ausparkende Fahrzeuge durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.	Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.19	14. Mit Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen bzw. die Anlage von Grünflächen ist zu beachten, dass die an den Knoten bzw. Einmündungsbereichen zur B 19 erforderlichen Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden.	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.20	15. Der Beginn der Baumaßnahmen mit Berührung der Bundesstraße B 19 sind dem Straßenbauamt Südwestthüringen vorab schriftlich anzuzeigen.	Der Hinweis wird beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.21	16. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass es nicht zur Versehrnutzung der Fahrbahn der Bundesstraße B 19 kommt. Sollte es trotzdem zu Verschmutzungen kommen, sind diese unaufgefordert und umgehend zu beseitigen.	Der Hinweis wird bei der Bauausführung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.22	17. Nach Fertigstellung der Maßnahmen zum Knotenumbau ist gemeinsam mit unserer Behörde eine Abnahme der Maßnahme durchzuführen. Ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren. Von der Abnahme ist eine Niederschrift zu fertigen, gemeinsam zu unterschreiben und unserer Behörde zu übergeben.	Der Hinweis nach der Bauausführung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.23	Unter Bezugnahme auf das Telefonat vom 04.04.2016, 13.15 Uhr, zwischen der Abteilung Stadtplanung mit dem Straßenbauamt Südwestthüringen ist festzustellen, dass seitens des Freistaates Thüringen an der Planung der Kreisverkehrsanlage am Eingang des Eichrodter Weges/ Bahnunterführung Langensalzaer Straße grundsätzlich festgehalten wird. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit dem Inkraftsetzen des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 41.1. „Ehemaliger Güterbahnhof am 02.06.2006 bereits für den östlichen Teil die Genehmigungsgrundlage für diese Verkehrsanlage geschaffen wurde und nunmehr vervollständigt werden soll.	Trotz telefonischer Nachfrage ist diese Verkehrsanlage nicht in die schriftliche Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 14.04.2016 eingeflossen, womöglich wegen der bislang noch nicht abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung (vgl. Punkt 9.17). Der telefonisch übermittelten Auskunft wird dennoch gefolgt, die Darstellung der Kreisverkehrsanlage im Bebauungsplan wird unverändert beibehalten.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
10.	**Deutsche Bahn AG, Immobilien GmbH, Region Südost vom 08.03.2016**		
10.1	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. a.	Dem Belang wird entsprochen. **Die Fläche wird wie vorgegeben als Fläche für Bahnanlagen im B-Plan dargestellt**. Eine Korrektur	Der Stadtrat beschließt wie

	Planung. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt" der Stadt Eisenach bestehen bei Berücksichtigung der folgenden Einwände keine Bedenken. Die räumliche Abgrenzung der Fläche GE 2 ist zu ändern, da für die im beiliegenden Lageplan rot dargestellte Fläche derzeit noch keine Verwertungsabsicht besteht bzw. noch keine abschließende bahninterne Prüfung hierzu vorliegt. Diese Fläche ist als Bahnanlage darzustellen.	der bereits vorhandenen Flächendarstellung in östlicher Richtung wird vorgenommen. Nutzungsseitig ergeben sich keine Änderungen, da der Bereich als Bestandsdarstellung in den Bebauungsplan übernommen wurde. Für das zu ändernde Areal wurden keine Folgefestsetzungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen.	nebenstehend
10.2	Den Festsetzungen (GE 2) auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen im angrenzenden Bereich grau dargestellt stimmen wir zu, wenn die Flächendarstellung entsprechend des beigefügten Lageplanes geändert wird. Diese Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehenen Flächen sind im Text – sowie Planteil des Bebauungsplans festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen.	Dem Belang wird entsprochen. Es erfolgte eine Flächenanpassung unter Beachtung der unter 10.1 der Abwägung genannten Hinweise. Im Bebauungsplan erfolgte sowohl unter den textlichen Festsetzungen wie auch innerhalb der Planzeichnung eine Darstellung der Bereiche, der Inhalte und des Eintritts dieser Festsetzung. Eine Regelung nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wurde unter Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen bereits getroffen. Bis zur Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ist die Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgeschlossen.	Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt 10.1.
12.	**Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Erfurt vom 08.03.2016**		
12.1	Ihr Schreiben ist am 09.02.2016 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Zu inhaltlichen Belangen des Bebauungsplanes wurde eine Stellungnahme von der Deutsche Bahn AG, Immobilien GmbH abgegeben, die unter Pkt. 11 in die Abwägung eingestellt wurde.	Kein Beschluss erforderlich
13.	**Eisenacher Versorgungs-Betriebe GmbH vom 11.03.2016**		
13.1	Dem vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der evb prinzipiell zugestimmt. Unsere Schwerpunkte sehen wir momentan im Aufbau von zukunftsträchtigen Infrastrukturen für eine bedarfsgerechte Elektrizitäts- und Erdgasversorgung für die anstehenden bzw. in Vorbereitung befindlichen Bauvorhaben "ZOB Müllerstraße / Gabelsbergerstraße" und "Tor zur Stadt" mit angrenzendem Bereich der Waldhausstraße als wesentliche Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

13.2	Für die weiteren im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen ist derzeit die bedarfsgerechte Versorgung mit Elektrizität und Erdgas gegeben. Eine mögliche Fernwärmeversorgung für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" vom territorial nächstliegenden, kapazitätsmäßig ausreichenden Netzanschlusspunkt (Goethestraße) ist aus wirtschaftlichen Gründen auszuschließen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
13.3	Bezug nehmend auf den Erläuterungsbericht, Seite 33, Punkt 7.8 Versorgungstechnische Erschließung, Absatz Elektroenergieversorgung/Gasversorgung, ist für das laufende Bauvorhaben "ZOB" die getroffene Aussage: "Dieser Bestand ist zu sichern und zu erhalten" zu relativieren. Nach Fertigstellung unserer Ausführungsplanung Strom/Gas für den ZOB, basierend auf der Ausführungsplanung Straßen- / Tiefbau, beträgt der Umverlegungsauf-wand ca. 95 % unseres Bestandes. Eine zwingend erforderliche Bestandssicherung, zwangsweise verbunden mit der entsprechenden Veränderung der ausgewiesenen Bebauungsgrenzen, ist für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" sicherzustellen für: a) 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße nebst Kabelanlagen (dinglich gesichert), Stationsstandort auf dem Flurstück Flur 56, Flurstücks-Nr. 5652/5, angrenzend an Flurstücks-Nr. 5657 und 5659/2 b) 0,4 kV NS-Kabelanlage, ausgehend von der Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße als Stichversorgung der Netzanschlusskunden in der Waldhausstraße und Dr.-Moritz Mitzenheim-Straße. Einer Überbauung dieser Bestandsanlagen bzw. einer möglichen Umverlegungsvariante durch den Neubaukomplex wird nicht zugestimmt. Weiterhin ist für die Andienung der Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße die Anfahrtsmöglichkeit und ein Aufstellungsstandort für einen Mobilkran in unmittelbarer Nähe zum Trafostationsstandort sicherzustellen. c) ND-Erdgasleitung von der Flurstücks-Nr. 5659/2, durchgehend verlegt in der derzeitigen Waldhausstraße.	Die Aussagen in der Begründung unter Pkt. 7.8. werden klargestellt: *„Im Rahmen der Realisierung des ZOB beträgt der Leitungsumverlegungsaufwand ca. 95 %.“* *Eine zwingend erforderliche Bestandssicherung, zwangsweise verbunden mit der entsprechenden Veränderung der ausgewiesenen Bebauungsgrenzen, ist für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" sicherzustellen für:* • *10/0,4 kV Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße nebst Kabelanlagen (dinglich gesichert), Stationsstandort auf dem Flurstück Flur 56, Flurstücks-Nr. 5652/5, angrenzend an Flurstücks-Nr. 5657 und 5659/2* • *0,4 kV NS-Kabelanlage, ausgehend von der Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße als Stichversorgung der Netzanschlusskunden in der Waldhausstraße und Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße. Einer Überbauung dieser Bestandsanlagen bzw. einer möglichen Umverlegungsvariante durch den Neubaukomplex wird durch den Betreiber nicht zugestimmt. Weiterhin ist für die Andienung der Ortsnetztransformatorenstation Bahnhofstraße die Anfahrtsmöglichkeit und ein Aufstellungsstandort für einen Mobilkran in unmittelbarer Nähe zum Trafostationsstandort sicherzustellen.* • *die ND-Erdgasleitung von der Flurstücks-Nr. 5659/2, durchgehend verlegt in der derzeitigen Waldhausstraße.“* Erforderliche Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 2 BauNVO können auf der nichtüberbaubaren und bebaubaren Grundstücksfläche, in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer, errichtet werden. Eine Flächenfestsetzung für Trafostation mit geringem Flächenbedarf ist somit nicht erforderlich.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
13.4	Als Ergänzung/ Konkretisierung von Punkt 5.4. "Ver- und Entsorgung" ist der Erläuterungsbericht im ersten Absatz, nach „Telekommunikationsmöqlichkeiten", dahingehend zu erweitern, dass die getroffene Aussage die anstehenden Bauvorhaben "ZOB" und "Tor zur Stadt" für Elektroenergie und Gas ausschließt. Für die evb besteht nur in Teilbereichen der Waldhausstraße ein Erneuerungsbedarf zur Übertragungskapazitätserhöhung für die unter c) genannte NS-Kabelanlage.	Die Begründung unter Pkt. 5.4 wird entsprechend ergänzt. Auf die Kapazitätserhöhung der NS-Kabelanlage wird verwiesen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

13.5	Mit dem Bauvorhaben "ZOB" ist neben dem bereits erwähnten hohen Umverlegungsaufwand für die evb die Elt-Versorgungskapazität für "ZOB" (perspektivische Elt-Tankstelle für Omnibusse) und für das zukünftige Bauvorhaben "Tor zur Stadt" entsprechend den uns momentan vorliegenden Versorgungsanforderungen vorzusehen. Hierzu ist u.a. eine Grundstücksfläche von ca. 3,5 m x 6 m (B x L), unmittelbar angrenzend an die Grundstücke Gabelsbergerstraße / Servicegebäude ZOB (Flurstücks-Nr. 5640 und 5638/6) als Aufstellungsfläche für eine 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorenstation in Kompaktbauweise (sichtbare Abmessungen ca. 1,2 m Breite x 2,8 m Länge x 1,6 m Höhe) zu reservieren und im Bebauungsplan auszuweisen.	**Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Konkretisierung „Fläche für Elektrizität – Ortsnetztransformatorenstation“.** Die Lage wird mit dem Versorgungsträger abgestimmt. In der Begründung wird der damit verbundene Flächenbedarf unter Pkt. 7.8 wie folgt ergänzt: „Im Bebauungsplan wird eine Fläche von 3,5 m x 6 m zur Errichtung einer 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorenstation in Kompaktbauweise ausgewiesen.“	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
13.5	Mit Realisierung des Bauvorhabens "ZOB" werden Versorgungskapazitäten, entsprechend den uns derzeit vorliegenden Versorgungsanforderungen für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" geschaffen. Die Netzanschlusspunkte zum Aufbau einer Infrastruktur Elektrizität und Gas für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" sind dann in der Örtlichkeit: - Erdgasversorgung: Einmündungsbereiche der Müller- und Gabelsbergerstraße auf die Bahnhofstraße - Elektrizitätsversorgung: Einmündungsbereich der Gabelsbergerstraße auf die Bahnhofstraße. Zwingende Voraussetzungen zum Aufbau einer Elt- und Erdgasversorgungsinfrastruktur auf den vorgesehenen Baugrundstücken "Tor zur Stadt" sind: - Reservierung einer Versorgungstrasse für Elt, Datenkommunikation und Erdgas von dem Netzkoppelpunkt Einmündung Gabelsbergerstraße auf Bahnhofstraße über die ausgewiesene Freifläche zwischen den Bebauungsgrenzen Hotel und Fachmarkt zur Waldhausstraße und in dieser weiterführend zu den Lastschwerpunkten der vorgesehenen Bebauung für ein Aushubprofil von ca. 2 m Breite x 1,3 m Tiefe. - Reservierung einer Aufstellfläche von ca. 5 m Breite x ca. 16 m Länge im Bereich der Waldhausstraße für eine Ortsnetztransformatorenstation in unmittelbarer Nähe des Lastschwerpunktes Fachmarkt. - Zur Sicherstellung der Elt-Versorgung im einfachen Störungsfall ist weiterhin die Reservierung einer Versorgungstrasse in der Waldhausstraße (Süd / Westecke der Bebauungsgrenze Hotel) bis zur ausgewiesenen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" Eichrodter Weg, Flurstücks Nr. 5708, in einem Aushubprofil von ca. 1,2 m Breite x ca. 1,2 m Tiefe, ebenfalls zwingend erforderlich. - Die vorangestellten Flächenreservierungen sollten vorzugsweise in öffentlich gewidmeten Straßen- und Gehwegbereichen bzw. auf fiskalischen Grundstücken der Stadt erfolgen.	Eine Neuverlegung der erforderlichen Leitungsbestände ist vorzugsweise in den öffentlichen Straßenräumen/ öffentlichen Räumen vorzunehmen. Die Sicherung von Leitungsrechten ist im öffentlichen Raum nicht erforderlich. Die Integration von über Privatgrundstücke führenden Leitungsrechten oder von erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, hier ist eine privatrechtliche, dingliche Sicherung vorzunehmen, soweit es sich nicht um Hauptversorgungsanlagen handelt. Diese können nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechende Abstimmungen hierzu sind vorzunehmen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

13.6	Für vorhandene Bestandsanlagen der evb in neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien sind zum gegebenen Zeitpunkt Suchschachtungen im Auftrag des Bauträgers und daraus ableitend Maßnahmen zum Schutz dieses Bestandes festzulegen .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem jeweiligen Vorhabenträger durch das zuständige Fachamt der Stadt Eisenach mitgeteilt.	Kein Beschluss erforderlich
14.	**Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal vom 24.02.2016**		
14.1	Nach Einsichtnahme in den Entwurf zum Bebauungsplan geben wir mit heutigem Schreiben folgende Stellungnahme ab. In den vergangenen Jahren wurden die im Geltungsbereich vorhandenen Wasserleitungen teilweise erneuert und der Bestand durch Suchschachtung mit anschließender Einmessung aktualisiert. Der aktuelle Bestand kann unter Angabe des Datenformates beim Trink- und AbwasserVerband digital abgefordert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
14.2	Die Leitungen befinden sich teilweise im öffentlichen aber auch im privaten Bereich. Die drei Leitungen vom bzw. zu den Hochbehältern Stadtpark (HB 600 und HB 1000) mit den Nennweiten ON 250 GG, ON 250 GG und ON 350 GG verlaufen über nicht öffentliche Flächen, so dass gem. DIN 19630 ein Schutzstreifen von 6 m freizuhalten ist. Durch den Verkauf der Stadt Eisenach einer Teilfläche der Waldhausstraße befinden sich die Wasserleitungen ON 350 GG und ON 125 GG auf dem Flurstück 5659/3 auf Privatgrund, so dass auch hier der Schutzstreifen von 6 m freizuhalten ist. Die Wasserleitung ON 350 GG ist eine der Hauptzuleitungen für die Stadt Eisenach. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Eichrodter Weg wurde diese Wasserleitung im Ausbaubereich bereits erneuert. Auf dem Flurstück 5706/3 wurde in diesem Zusammenhang ein Distriktwasserzählerschacht neu errichtet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Neuverlegung der erforderlichen Leitungsbestände ist weiterhin vorzugsweise in den öffentlichen Straßenräumen/ öffentlichen Räumen vorzunehmen. Die Sicherung von Leitungsrechten ist im öffentlichen Raum nicht erforderlich. Die Integration von über Privatgrundstücke führenden Leitungsrechten oder von erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, hier ist eine privatrechtliche, dingliche Sicherung vorzunehmen, soweit es sich nicht um Hauptversorgungsanlagen handelt. Diese können nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechende Abstimmungen hierzu sind vorzunehmen, insbesondere zur Wasserleitung ON 350 GG auf dem Flurstück 5706/3.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
14.3	Mit der Umgestaltung des ZOB werden die Wasserleitungen so erneuert, dass diese sich im öffentlichen Straßenraum befinden. Mit dieser Maßnahme wird in Kürze begonnen.	Die Begründung unter Pkt. 7.8 wird wie folgt klargestellt: *„Mit der Umgestaltung des ZOB werden die Wasserleitungen so erneuert, dass diese sich im öffentlichen Straßenraum befinden*“.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
14.4	Im Zusammenhang mit den geplanten Baumpflanzungen verweisen wir auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125- Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Generell ist eine Überbauung und Überpflanzung unseres Anlagenbestandes nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorschriften findet im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung Beachtung.	Kein Beschluss erforderlich
14.5	Aus der Sicht des Bereiches „Abwasserentsorgung" ist die nachfolgende Stellungnahme zu beachten. Für den Bereich der geplanten Baumaßnahme "Tor zur Stadt": Am Schacht 82504026 (westlich der Bahnhofstraße 36) wurde bereits bei der Erneuerung des öffentlichen Kanals in der Bahnhofstraße / Gabelsberger Straße ein Anschluss ON 600 für das Baugebiet "Tor zur Stadt" vorgesehen.	Die Begründung wird wie folgt unter Pkt. 7.8 ergänzt (i.v.m. der Aussage unter Pkt. 14.6 der Abwägung): *Der Anschluss einer Teilfläche des Bauvorhabens "Tor zur Stadt" an den geplanten Mischwasserkanal in der Müllerstraße, welcher mit der geplanten Neugestaltung des ZOB verlegt wird, ist möglich. Am Schacht 82504026 (westlich der Bahnhofstraße 36) wurde bereits bei der Erneuerung des öffentlichen Kanals in der Bahnhofstraße / Gabelsberger Straße ein Anschluss ON 600 für das Baugebiet "Tor zur Stadt" vorgesehen.“*	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

14.6	Der Kanal ON 300, welcher sich im Bereich des Baugebietes (Waldhausstraße) befindet, ist in einem schlechten baulichen Zustand. Auf Grund der geplanten Baumaßnahme wurde bisher keine Sanierung durchgeführt. Im Prinzip kann dieser Altkanal im Baugrundstück entfallen, wenn im Rahmen der neuen Erschließung eine abwasserseitige Anbindung der Grundstücke Waldhausstraße 26 bis 46 erfolgt. Ein Abwasseranschluss in der Bahnhofstraße zwischen Hausnummer 17 bis 33 ist nicht möglich. Die Dimension des Kanals ist hier nicht ausreichend. Der Anschluss einer Teilfläche des Bauvorhabens "Tor zur Stadt" an den geplanten Mischwasserkanal in der Müllerstraße, welcher mit der geplanten Neugestaltung des ZOB verlegt wird, ist möglich. Alle übrigen Flächen des Bebauungsplanes sind abwassertechnisch erschlossen.	Die Hinweise zur Erschließung der Sondergebietsflächen werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung für die „Maßnahme „Tor zur Stadt“ in Abstimmung mit dem TAVEE berücksichtigt. Die benannten Anbindepunkte sollen genutzt werden. Die Begründung wird wie folgt unter Pkt. 7.8 ergänzt (i. V. m. der Aussage unter Pkt. 14.6 der Abwägung): *„Der Anschluss einer Teilfläche des Bauvorhabens "Tor zur Stadt" an den geplanten Mischwasserkanal in der Müllerstraße, welcher mit der geplanten Neugestaltung des ZOB verlegt wird, ist möglich. Am Schacht 82504026 (westlich der Bahnhofstraße 36) wurde bereits bei der Erneuerung des öffentlichen Kanals in der Bahnhofstraße / Gabelsberger Straße ein Anschluss ON 600 für das Baugebiet "Tor zur Stadt" vorgesehen.“* Die abwasserseitige Erschließung der Sondergebietsfläche ist somit gesichert.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
14.7	Im Zusammenhang mit den geplanten Baumpflanzungen verweisen wir auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125- Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Generell ist eine Überbauung und Überpflanzung unseres Anlagenbestandes nicht zulässig. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche des B-Plans befinden sich sowohl Abwasser- als auch Trinkwasserleitungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorschriften muss im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung Beachtung finden.	Kein Beschluss erforderlich
14.8	Für die Ver- und Entsorgungsanlagen des TAV, die sich auf Grund des Verkaufs von öffentlich städtischer Straßenflächen zukünftig auf Privatgrundstücken befinden, sind zugunsten des TAV unentgeltlich beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern .	Die Begründung wird wie folgt unter Pkt. 7.8 ergänzt: *„Für die Ver- und Entsorgungsanlagen des TAV, die sich auf Grund des Verkaufs von öffentlich städtischer Straßenflächen zukünftig dauerhaft auf Privatgrundstücken befinden, sind zugunsten des TAV beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.“* Der Belang der finanziellen Entschädigung wird in die Begründung nicht aufgenommen, da er mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht geregelt werden kann.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
15.	**Ohra Energie GmbH vom 03.03.2016**		
15.1	Bezüglich Ihrer Anfrage vom 03.02.2016 teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planungsgebiet kein Leitungsbestand der Ohra Energie GmbH befindet. Ergänzend möchten wir Sie darüber informieren, dass die EVB Netze GmbH für das Erdgasversorgungsnetz in der Stadt Eisenach zuständig ist. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an dieses Unternehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde die EVB beteiligt. Die Stellungnahme wurde unter Pkt. 13 der Abwägung behandelt.	Kein Beschluss erforderlich
16.	**TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG vom 08.02.2016**		
16.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich

18.	**Gemeindeverwaltung Hörselberg-Hainich vom 10.03.2016**		
18.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
19.	**Gemeindeverwaltung Wutha-Farnroda vom 15.02.2016**		
19.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
23.	**Verwaltungsgemeinschaft Hainich-Werratal vom 31.03.2016**		
23.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
25.	**Gemeinde Herleshausen vom 10.02.2016**		
25.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
27.	**IHK Erfurt vom 08.03.2016**		
27.1	Durch die Stadt Eisenach wurden wir seit Anfang der 90'er Jahre in die einzelnen Bearbeitungsstufen des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und gaben entsprechende fachliche Stellungnahmen ab. Eisenach hat gegenwärtig eine Einzelhandelsfläche von ca. 138.000 m^2, was etwa 3,3 m^2 je Einwohner entspricht (Bundesdurchschnitt 1,46 m^2 / Einwohner, Quelle: Statista). Die Einzelhandelszentralität beträgt 148 % (Bundesdurchschnitt 100 %), d. h. die Stadt bindet eine erhebliche Kaufkraft aus dem Umland. In einem Radius von ca. 25 km umfasst dieses Einzugsgebiet etwa 160.000 Einwohner. Dazu kommen die zahlreichen Besucher und Touristen aus dem In- und Ausland. Damit relativiert sich die Pro-Kopf-Verkaufsfläche wesentlich. Eisenach ist die Einkaufsstadt Westthüringens. Die geplanten 8.000 m^2 für ein SB-Warenhaus und Fachmärkte erhöhen die Pro-Kopf-Verkaufsfläche zwar geringfügig, setzen aber gleichzeitig einen Achsenpunkt, der unmittelbar an die Einkaufsinnenstadt angrenzt und diese durch größere Verkaufseinheiten ergänzt. Nach Auffassung der Eisenacher Händlerschaft kommt es dadurch zu einer deutlichen Win-Win-Situation, von der insbesondere die City profitiert. Die breite Einbindung der Akteure der Innenstadt und die Orientierung am Eisenacher Zentrenkonzept verhindert, dass es zu konkurrierenden Ansiedlungen in der Bahnhofsvorstadt kommt und bestehende Strukturen bedroht werden. Durch die ergänzende Bebauung mit Hotel, Tagungshalle, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen werden weitere Akzente für eine attraktive Innenstadt gesetzt. Die Industrie - und Handelskammer stimmt dem vorliegenden 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt" der Stadt Eisenach zu.	Durch die IHK wird eine Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf erteilt. In der Stellungnahme wird deutlich herausgearbeitet, dass mit Realisierung des Bereiches „Tor zur Stadt“ die Stadt Eisenach als Einzelhandelsstandort weiter an Bedeutung gewinnt. Durch die Stadt Eisenach wird ein erheblicher Einzugsbereich abgedeckt, die Angebotsvielfalt von Sortimenten und Betriebsformen, die größere Verkaufseinheiten benötigen, kann gesteigert werden, ohne dass für die Innenstadt konkurrierende Angebote entstehen, was insbesondere auch durch Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt wird. Die Herstellung eines ergänzenden Achsenpunktes zur Einkaufsinnenstadt wird begrüßt. Ein gegenseitiges Profitieren der Innenstadthändler und der Anbieter im „Tor zur Stadt“ wird erwartet. Ergänzende Angebote (Hotel, Tagungseinrichtung) tragen zur Stärkung der gesamtstädtischen Entwicklung, aber auch zur Stärkung und erheblichen Aufwertung des Areals am Bahnhof bei. Die IHK unterstützt die Planungsintentionen der Stadt Eisenach und stimmt diesen vollinhaltlich zu.	Kein Beschluss erforderlich

28.	**Handelsverband Thüringen HVT vom 07.03.2016**		
28.1	Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen zu obig angeführtem B-Plan vertritt der Handelsverband folgende Auffassung: Die Stadt Eisenach hat in ihrer Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion überregionale Bedeutung. Als „Tor Westthüringen“ zum Freistaat Thüringen ist sie beliebtes Einkaufs- und Touristenziel und hat als Wirtschaftstandort, insbesondere im Zusammenhang mit der Automobil- und Automobilzulieferindustrie deutliche Aufwertung zu verzeichnen. Mit der Wartburg als UNESCO-Weltkulturerbe und dem Wirken der historischen Persönlichkeiten wie u.a. Bach und Luther hat die Stadt Eisenach ein Alleinstellungsmerkmal, das weltweit Besucher anzieht. Die im Jahr 2017 anstehenden Höhepunkte „500 Jahre Reformation“ und der „117. Deutsche Wandertag“ in der Wartburgstadt werden dazu beitragen, den nationalen und auch den internationalen Bekanntheitsgrad der Stadt an sich, aber auch für das Land Thüringen deutlich auszubauen.	Nebenstehende Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
28.2	Es ist nachvollziehbar, dass der B-Plan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ in seinem nunmehr 3. Entwurf, zeitnah realisiert werden soll. Das Projekt ist seit den 90iger Jahren in der Planung und als „Tor zur Stadt“ immer wieder in die Kritik geraten. Von Anbeginn an haben wir aktiv in unserer Funktion als TÖB das Projekt bewertet, auch sehr kritisch. Begrüßens- und lobenswert stellt sich zum heutigen Zeitpunkt die Ausgewogenheit des nunmehr 3. Entwurfes dar. Die umfassende Einbindung aller Beteiligten hat sich ausgezahlt. Die ursprünglich geplanten Verkaufsflächenanteile wurden zugunsten eines Hotels und einer Mehrzweckhalle mit entsprechendem Stellplatzangebot deutlich reduziert. Das SO-Gebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte im Rahmen der vorliegenden Planung wird daher uneingeschränkt unterstützt und befürwortet.	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
28.3	Hinsichtlich der geplanten 8000 qm VF, geteilt auf „SB-Warenhaus“ (SO-Gebiet Handel 1) und SO-Gebiet 2 „Fachmärkte“ muss erwähnt werden, dass diese zu einer weiteren Erhöhung der ausgewiesenen VF führen wird, die mit rund 3,35 qm/EW schon deutlich über dem Bundesdurchschnitt mit rund 1,5 qm/EW liegt. Gleichzeitig bindet die Stadt Eisenach eine Einzelhandelszentralitätskennziffer von 48% über Hundert. Das spricht für die regionale und vor allem überregionale Bedeutung der Stadt Eisenach als Einkaufsstadt mit einem weitreichenden Einzugsgebiet und anerkannten Gäste- und Touristenmagnet im In- und Ausland. Das Für und Wider wurde einer intensiven Analyse unterzogen.	Die Stadt bindet eine erhebliche Kaufkraft aus dem Umland. In einem Radius von ca. 25 km umfasst dieses Einzugsgebiet etwa 160.000 Einwohner. Dazu kommen die zahlreichen Besucher und Touristen aus dem In- und Ausland. Damit relativiert sich die Pro-Kopfverkaufsfläche wesentlich. Eisenach ist die Einkaufsstadt Westthüringens, was sich in seiner Einzelhandelszentralität widerspiegelt. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
28.4	Im Abwägungsergebnis stimmen wir der dem vorliegenden 3. Entwurf des B-Planes „Bahnhofsvorstadt“ zu, da in der Gesamtheit positive Auswirkungen hinsichtlich der Attraktivitätserhöhung der Eisenacher Innenstadt gesehen wer-	Die wohlwollende Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen. Seit 1990 wurden für die Stadt Eisenach bzw. Teilbereiche der Stadt verschiedene Einzelhandelskonzepte, -	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt

	den. Das leidige Problem der unschönen Brachfläche wird gelöst, Eisenach hat ein Ankerquartier mit unmittelbarer Anbindung an die Eisenacher Innenstadt mit einem gut ausgebauten Parkplatzangebot und bringt eine Frequenzerhöhung, die den Facheinzelhändlern der Eisenacher Innenstadt zugutekommen wird. Allerdings sehen wir den völligen Ausschluss von konkurrierenden Ansiedlungen zur Innenstadt nicht gegeben. Wir empfehlen daher eine ergänzende aktuelle Auswirkungsanalyse zur Innenstadt und Bestandsaufnahme der für Handel nutzbaren bzw. geeigneten Verkaufsflächen, um die Kennziffer Verkaufsfläche/Einwohner ggf. korrigieren zu können.	gutachten und -analysen erstellt, in denen regelmäßig von einem zukünftigen Einzelhandelsstandort „Bahnhofsvorstadt“ ausgegangen wurde. In keiner der bisherigen Untersuchungen wurde der geplanten Einzelhandelsansiedlung attestiert, dass sie aus wirtschaftlicher Perspektive grundsätzlich nicht machbar, von unzweifelhaft schädlicher Wirkung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder gar städtebaulich verfehlt sei. Der nun vorliegende Bebauungsplan beinhaltet nun erstmals eine Planung, die am geplanten Einzelhandelsstandort statt eines Einkaufszentrums mit innenliegender Mall ein Fachmarktzentrum mit einzelnen, zur Bahnhofstraße orientierten vorsieht. Die Verkaufsfläche wurde abweichend von den bisherigen Konzepten und Analysen erstmals auf unter 10.000 m², nämlich auf maximal 8.000 m² herabgesetzt und die Größenstruktur der Betriebe standortgerecht differenziert. Erstmals spielt die Nahversorgung eine zentrale Rolle bei der Sortimentsgestaltung (über 50% der Gesamtverkaufsfläche). Durch Reduzierung der Verkaufsfläche wird die Absicht gestärkt, keinen konkurrierenden Einkaufsstandort zum zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, sondern diesen maßvoll zu ergänzen. Vor dem Hintergrund dieser veränderten, d. h. in vielfältiger Hinsicht „entschärften“ Planung für den Einzelhandelsstandort „Bahnhofsvorstadt“ wird davon ausgegangen, dass eine erneute Auswirkungsanalyse zu keinem anderen Ergebnis kommen kann als alle bisherigen. Zwischenzeitlich wurde vom Stadtrat auch ein Zentrenkonzept (Stand August 2013) beschlossen, welches die Entwicklungsabsichten der Stadt Eisenach für den Einzelhandel festschreibt. Es zielt darauf ab, die Einkaufsinnenstadt zu sichern und bildet die Basis dafür, den Einzelhandel im Interesse der Innenentwicklung zu erhalten und weiterzuentwickeln: *„… Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m² Verkaufsraumfläche wurde wiederholt gutachterlich thematisiert. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die*	wie nebenstehend.

		innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m², während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m² erreicht wird. …“ Gleichwohl es sich nicht um ein allumfassendes, qualifiziertes Einzelhandelskonzept handelt, bestehen die seit Beschluss des Zentrenkonzepts formulierten Entwicklungsziele für den Einzelhandel fort und werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Aus den Inhalten der diversen vorliegenden Handelsnetzgutachten ist – wie erwähnt – zu entnehmen, dass eine behutsam gesteuerte Einzelhandelsagglomeration in der Bahnhofsvorstadt keine durchgreifenden oder schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Steuerungskanon bleibt hinter den Annahmen sämtlicher vorliegender Gutachten hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen, der zulässigen Betriebsformen, Sortimentsstrukturen und seiner Zentrenrelevanz deutlich zurück. Insoweit wird das Planungsvorhaben von der Stadt Eisenach als für die städtische Handelsnetzstruktur zuträglich und zentrenverträglich eingestuft. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden hat diesbezüglich auch keine anderen Erkenntnisse gebracht, die gewählte Fachmarktkulisse mit Schwerpunkt in der Nahversorgung lässt auch keine regionalbedeutsamen Auswirkungen erwarten. Defizite bestehen nämlich insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel. Diese werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeglichen. Weitere aktuelle Defizite im zentrenrelevanten Bereich sollen durch den Bebauungsplan nicht zielgerichtet nachgesteuert werden, da gerade in Zentrumsnähe ein fortlaufender Entwicklungsprozess besteht, der nicht durch ein statisches bauleitplanerisches Instrument dauerhaft beeinflusst werden soll. Die Regelungsdichte des Bebauungsplanes muss städtebaulich begründet und in die Zukunft gerichtet angemessen bleiben. Wie bereits zitiert besteht in der Einkaufsinnenstadt strukturbedingt ein Defizit an bestimmten Betriebsgrößen (große Läden über 400 m² Verkaufsfläche). Diese fünf Läden werden 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 sind nicht zu erwarten. Aufgrund vorgenannter Erwägungen wird derzeit eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse nicht als erforderlich erachtet.	
31.	**Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e.V. vom 08.03.2016**		

31.1	Im Rahmen der Beteiligung TÖB möchte unser Verein folgende Stellungnahme zu o.g. Planung abgeben. I. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen / Entwicklungsgebot 1. Übereinstimmung mit dem FNP: der Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen (Gewerbegebiet) nördlich der M.-Mitzenheimstraße wird begrüßt. Die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im FNP muss entsprechend herausgenommen werden.	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird von anderen Beteiligten gerade eine Bebauung der Nordseite der Moritz-Mitzenheim-Straße angeregt. Eine diesbezügliche Bebauungsüberlegung soll in den Planentwurf aufgenommen und mit der nächsten öffentlichen Auslegung zur Diskussion gestellt werden. Insoweit ist eine Anpassung des – im Übrigen derzeit noch nicht rechtskräftigen – Flächennutzungsplanes (FNP) zumindest vorläufig weder erforderlich noch zielführend. Da der FNP die Flächennutzung im Maßstab 1:25.000 stark abstrahierend darstellt, ist eine zielgerichtete Korrektur in der vom Beteiligten geforderten Konkretisierungsstufe zunächst nicht vorgesehen. Die Notwendigkeit einer Korrektur des FNPs wird jedoch im Rahmen späterer Anpassungen überprüft.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
31.2	2. Die Ausweisung des SO-Handel (großflächiger Einzelhandel) und die zulässige Verkaufsfläche der Mischgebiete MI 1 und MK widersprechen den Festlegungen des Zentrenkonzeptes von 2013. Punkt 4: „Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn die Größe von 150 m² Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.“ Im Pkt. 7 wird auf laufende Verfahren hingewiesen, die vom Verbot der Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ausgenommen werden können. Dennoch waren sich die Verantwortlichen zu diesem Zeitpunkt bereits bewusst, dass das SO Handel „Tor zur Stadt“ dem **Anliegen** des Zentrenkonzeptes widerspricht.	Das Zentrenkonzept der Stadt Eisenach begründet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Tor zur Stadt“ auf Seite 10 wie folgt: *„…Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m² Verkaufsraumfläche wurde wiederholt gutachterlich thematisiert. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m², während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m² erreicht wird.* *Eine Einzelhandelsansiedlung im Bereich der Bahnhofsvorstadt kann das Verhältnis der Verkaufsflächen zu Gunsten der Altstadt verschieben. Hierbei werden mittlere Ladengrößen mit differenzierten Sortimentsvorgaben präferiert, um die bekannten Strukturprobleme und Branchendefizite der Einkaufsinnenstadt ausgleichen zu können. Innerhalb des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan sind diesbezügliche Festsetzungen so zu treffen, dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann. Mit der Umsetzung der Planungsziele soll eine Stärkung der Versorgungszentralität der Stadt Eisenach und eine*	Den vorgetragenen Bedenken wird nicht gefolgt.

		Aufwertung ihrer Innenstadt einher gehen….“ Der mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz folgt dem Ziel des Zentrenkonzeptes.	
31.3	3. Die Planung stimmt nicht mit den Zielen des geltenden Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) überein: Die Fläche zwischen Bahnhof und Nikolaitor sollte demnach wie folgt entwickelt werden: - Neubebauung der Brachfläche / Parkplatz als Wohn- und Geschäftsstandort, - Erhalt und langfristige Sicherung des Wohnens im historischen Bestand - Erweiterung der Fußgängerbereiche aus der Karlstraße zum Bahnhof	Die vorgetragenen Argumente sind dem Stadtentwicklungskonzept 2002 (SEK 2002, Seite 10) entnommen. In der Fortschreibung des SEK 2005 wird hingegen mit Verweis auf das im gleichen Jahr beschlossene Realisierungskonzept „Tor zur Stadt“ abweichend formuliert: *„…Tor zur Stadt – Bahnhofstraße: Realisierungskonzept bestätigt, Altlastensanierung läuft, Vorbereitung Umsetzung der weiteren Maßnahmen, Ansiedlung Einzelhandel und ergänzende Funktionen, bessere Verknüpfung Bahn / Bus / Innenstadt, Parken im Zentrum, umfangreiche städtebauliche Neuordnung, Schaffung attraktiver Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt…“* Der Bebauungsplan steht im Einklang mit dem aktuellen SEK 2005.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.4	4. Der Bebauungsplan B 6 Entwurf stellt einen Interessenkonflikt dar: Investoreninteressen werden als rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung vertreten. Die Kosten für diese Planungen müssten als Vorhaben- und Erschließungsplan mit städtebaulichem Vertrag vom Investor getragen werden.	Die Wahl des Planverfahrens obliegt allein der planenden Gemeinde, es gibt hierfür keine Vorschriften im Sinne der vorgetragenen Bedenken. Es wird die Auffassung vertreten, dass ein von der Stadt als Trägerin der Planungshoheit geführtes und finanziertes Bebauungsplanverfahren dem hohen und Themen übergreifenden Mitwirkungsinteresse der Allgemeinheit bei der Formulierung von Planungszielen und -inhalten besser entspricht als ein vereinfachter Vorhabenplan des Investors. Sie sind für den Inhalt des Bebauungsplanes zudem ohne Relevanz.	Den Anregungen wird nicht gefolgt, sie sind nicht planrelevant.
31.5	II. Textfestsetzungen - Städtebau 1. Art der baulichen Nutzung 1.1. Die Ausweisung des Sondergebietes Handel mit ca. 8000 m² Vkfl. und drei Geschossen Parken stellt einen erheblichen Eingriff in die für das Gebiet typische Nutzungsmischung (Mischgebiet) dar.	In die vorhandene Nutzungsmischung der umgebenden Bebauung wird durch das Sondergebiet nicht eingegriffen. Mit der Planung wird eine ehemalige Industriebrache neu städtebaulich gefasst. Dies bietet der Stadt Eisenach gerade die Chance, hier eigenständige urbane Strukturen sowie zeit- und bedarfsgerechte Funktionen zu etablieren. Das Sondergebiet reagiert auf seine bauliche Umgebung baulich-räumlich ergänzend, ohne sie fortführen zu wollen. Mit Verweis auf den ausdrücklichen stadtentwicklungspolitischen Willen der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele wird den hierzu vorgetragenen Bedenken widersprochen.	Den vorgetragenen Bedenken wird nicht gefolgt.
31.6	Auf die von dieser massiven monotonen Nutzungseinheit ausgehenden Störungen wird im Bebauungsplan reagiert, indem einzelnen Flächen die Möglichkeit der Wohnnutzung entzogen wird. Das widerspricht dem Ziel einer vielfältigen, lebendigen Stadtentwicklung. (vergl. 1.3)	In den Bebauungsplan werden mit Ausnahme der Erdgeschosszone Wohnnutzungen als allgemein zulässige Nutzungsart aufgenommen (vgl. Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf).	Der Anregung wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.7	1.2. Die als SO Sondergebiet ausgewiesene Fläche sollte wieder als Mischgebiet (wie im (Vorgänger-)FNP) bzw. MK (Vorentwurf B6) umbenannt werden. Damit wird eine langfristig flexiblere Nutzung des Grundstückes ermöglicht. Die Tatsache, dass Eisenach mit 3,97 m² Vfl. pro EW weit über dem Bundesdurch-	Das Baugebiet bleibt nach Vorgabe des Thüringer Landesverwaltungsamtes als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Im Entwurf des FNP von 2008 war die Fläche als Mischbaufläche (nicht als Mischgebiet!), im 2. Entwurf des Teilbebauungsplanes Nr. 6.1 von 2009 als	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	schnitt, die Kaufkraft um ca. 12 % unter dem Durchschnitt (Stand Dez. 2009) liegt, erfordert flexible, nachnutzungsfähige Strukturen.	Kerngebiet geplant. Dies wurde von der Höheren Verwaltungsbehörde gerügt. Da eine Wohnnutzung in Zusammenhang mit den Sanierungszielen des Freistellungsverfahrens nach dem Umweltrahmengesetz im betreffenden Plangebiet ausscheidet, ist eine Darstellung als Mischgebietsfläche unmöglich und entspricht auch nicht der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung. Auf die Ausführungen unter Nr. 31.2 (Zentrenkonzept) wird verwiesen.	
31.8	1.3. Die Nutzungsänderung der Grundstücke, die in ein Kerngebiet umgewandelt wurden (MK nordöstliche Bahnhofstraße, MK westlich Müllerstraße) bedeutet einen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB, da ihre Nutzungsrechte eingeschränkt werden. Es ist damit zu rechnen, dass sich das Milieu von Bahnhof-, Müller-, Waldhausstraße nachteilig ändern wird durch Leerstände und fehlende Funktionsmischung.	In den Bebauungsplan werden mit Ausnahme der Erdgeschosszone Wohnnutzungen als allgemein zulässige Nutzungsart aufgenommen, die Bedenken können insoweit ausgeräumt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten in einem Kerngebiet sind im Übrigen weitreichender als in einem Mischgebiet.	Die Bedenken werden mit Beschluss 31.6 ausgeräumt.
31.9	Die Herausnahme der Grundstücke südlich des Eichrodter Weges aus dem Geltungsbereich des B-Planes widerspricht der Anforderung der Bauleitplanung, dass ein Bebauungsplan eine **sinnvoll zu beplanende städtebauliche Einheit** bilden soll. Es dürfen keine **funktional oder eigentumsrechtlich problematischen Restflächen entstehen**. Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke, werden in ihren Rechten auf Widerspruch benachteiligt besonders hinsichtlich des Rechts auf Entschädigung durch die Folgen des B-Planes. Besonders betroffen sind die Eigentümer der Grundstücke, welche durch Änderung des Geltungsbereiches herausgenommen wurden (Flurstücke 5720, 5719, 5718), hier gilt auch §39 BauGB.	Die betreffenden Flächen wurden aus dem Plangebiet entlassen, weil hier keine erheblichen, bauleitplanerisch zu bewältigenden Planungskonflikte erkannt werden können und die in einem Mischgebiet (zwingend) zu entwickelnden Nutzungsmischungen auf den betreffenden Splitterflächen nur schwer verwirklichbar wären. Eine Ausweisung als Wohngebiet kam wegen der vorherrschenden Gebietskulisse nicht in Betracht. Die bestehenden Nutzungen bleiben in der umgebenden Funktionskulisse uneingeschränkt zulässig und werden nicht beeinträchtigt, insbesondere auch nicht durch veränderte Erschließungsbedingungen. Im Übrigen enden Entschädigungsansprüche nicht an der Grenze des Plangebietes. Sollte es wider Erwarten zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen, so bleiben die Rechte der Anlieger selbstverständlich unberührt. **Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich bleibt bestehen**.	Den Bedenken wird nicht gefolgt**.** Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.10	Die geschlossene Baumasse SO Handel nimmt keinen Bezug auf die umgebenden stadträumlichen Strukturen. Die Chance auf eine Fortschreibung der charakteristischen Quartierstrukturen wird nicht genutzt.	Mit Verweis auf Nr. 31.5 wird den Bedenken nicht gefolgt. Eine Fortsetzung kleinteiliger innerstädtischer Quartiersstrukturen ist mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht umsetzbar und entspricht zudem nicht den stadtentwicklungspolitischen Zielen für dieses Areal (vgl. Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf).	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.11	Die zulässige Gebäudehöhe für das Hotel sollte nicht die Höhe der Gebäude nordöstliche Bahnhofstraße überschreiten	Die Gebäudehöhe des Hotels (21 Meter) überschreitet die Höhe der nordöstlichen Bahnhofstraße (bis zu 25 Meter) nicht.	kein Beschluss erforderlich
31.12	Die Fläche für eine Allee aus großkronigen Bäumen entlang der Bahnhofstraße inkl. Fuß und Radweg mit ausreichendem Abstand zur B 19 sollte im B-Plan dargestellt werden, eine Verschiebung der Baulinienführung scheint notwendig.	Die Baumpflanzung entlang der Bahnhofstraße einschließlich einer leicht geänderten Baulinienführung wird in Abstimmung mit der AG „Tor zur Stadt“ ohnehin in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Darstellung der Fuß- und Radwegeführung ist jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

31.13	Als Mindestforderung zur Wahrung des städtebaulichen Maßstabes wird eine deutliche bauliche Zäsur der Baumassen SO Handel, unterstützt durch eine Baumallee gefordert, als Fußgängerbereich in Fortführung der Müllerstraße Richtung Stadtpark.	Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Verlaufs der Baufluchten präzise dem mit der AG „Tor zur Stadt“ abgestimmten Projektstand folgen. Die im zentralen Eingangsbereich verlaufende Baugrenze wird den exakt gegenüber der Müllerstraße vorgesehenen Gebäuderücksprung projektgetreu widerspiegeln. Der Anregung wird somit teilweise gefolgt. Eine Baukörper trennende Zäsur mit Baumallee wird hingegen nicht vorgesehen.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.14	3. Städtebaulicher Denkmalschutz Die Eisenacher Bahnhofstraße ist geprägt von bedeutenden denkmalgeschützten Bauten. Eine Neubebauung in der Umgebung dieser Denkmale bzw. Denkmalensembles bedarf der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Eine Beurteilung muss nach § 13, Nr.2 ThDSchG erfolgen. Das beeindruckende mittelalterliche Ensemble von Nikolaikirche und Nikolaitor (das eigentliche Tor zur Stadt!), gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmalen (KD) in Eisenach und in Thüringen. Die diesen Kulturdenkmalen benachbarten Gebäude – das Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 1 und das Hotel „Kaiserhof“ – sind ebenfalls denkmalgeschützt und bilden zusammen mit Kirche und Tor einen städtebaulich dominanten und harmonischen Baukomplex am Anfang der Bahnhofstraße bzw. das Entree in die Altstadt. Auch die Häuserzeile der nordöstlichen Bahnhofstraße mit ihrer qualitätvollen Architektur ist als Denkmalensemble ausgewiesen. Dem schließt sich das mit großem Aufwand restaurierte Bahnhofensemble an – ein KD von besonderer städtebaulicher Dominanz und künstlerischer Wirkung. Es gehört zu den schönsten seiner Art in Deutschland. Die Ausstrahlung der Kulturdenkmale hängt wesentlich von der Gestaltung ihrer Umgebung ab. Das im Plan dargestellte Hotel mit einer zulässigen Höhe bis 22m vis-á-vis dem Bahnhof, das keinen Bezug zur Maßstäblichkeit der Umgebung aufweist, beeinträchtigt durch seine Höhe die städtebauliche und baukünstlerische Dominanz des KDs. Durch die geplanten Abbrüche von Gebäuden für den Bau eines Verkehrskreisels in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofensembles wird sich die Umgebung wesentlich verändern und damit auch das überlieferte Erscheinungsbild dieses KD. Es ist auch in Betracht zu ziehen, dass laut ThDSchG §13 „nicht nur das optische Erscheinungsbild des Denkmals durch den Umgebungsschutz geschützt wird, sondern auch die materielle Substanz des Objektes“. Der zu erwartende enorme Zuwachs des Verkehrs und damit verbunden stark zunehmende Luftverunreinigungen und Erschütterungen werden sich negativ auf die wertvolle Substanz der KDe auswirken. Der Blick von der Bahnhofstraße zum Weltkulturerbe Wartburg – ein wichtiger Werbeaspekt für Eisenach – wird verbaut.	Die hier vorgetragenen Anregungen betreffen den landesrechtlichen Denkmalschutz, welcher im übertragenen Wirkungskreis keine Angelegenheit der planenden Gemeinde darstellt. Diese Belange werden von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wahrgenommen und in den Bebauungsplan – soweit zutreffend – nachrichtlich übernommen. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach erwünscht (vgl. Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf), dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte städtebauliche Verhältnisse ergeben, so auch die dominante Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche entsprechend des Wettbewerbsergebnisses von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken und den Durchblick von der Bahnhofstraße / Ecke Gabelsbergerstraße über das ehemalige Betriebsgelände zur Wartburg unterbrechen wird. Weiterhin stellt die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes zur Schnittstelle der Mobilität ein wesentliches Entwicklungsziel des Realisierungskonzeptes „Tor zur Stadt“ sowie des Stadtentwicklungskonzeptes dar, welches ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen zur Folge hat. Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes wurde im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange abgefragt und ist natürlich im Abwägungsverfahren an entsprechender Stelle zu thematisieren. Den Anregungen kann an dieser Stelle jedoch nicht gefolgt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

31.15	4.1 Die Festsetzungen des B-Planes im Bereich Tor zur Stadt führen zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Konsequenzen sich daraus für die angrenzenden gesamtstädtischen Bereiche ergeben.	Es ist nicht originäre Aufgabe eines Bebauungsplanes, gesamtstädtische Verkehrsauswirkungen zu thematisieren, wohl aber die angrenzenden Bereiche zu betrachten. Es liegen Verkehrsbelegungs- und Verkehrsprognosewerte vor, welche keine Anhaltspunkte dafür bieten, dass durch die beabsichtigte Planung großräumigere Verkehrskonflikte entstehen. Eine nachträgliche Erweiterung des Untersuchungsraumes wird für nicht erforderlich erachtet. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplangebietes wird jedoch einschließlich seiner gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan schlüssiger kommentiert werden.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Anregung in Satz 2 wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.16	4.2 Da es bisher keine klaren Aussagen über den zukünftigen Verlauf der B 19 gibt, müssen vor der Errichtung eines EKZ die notwendigen verkehrstechnischen Voraussetzungen geschaffen werden, die eine verträgliche Situation ermöglichen, auch unter Beibehaltung des jetzigen Trassenverlaufes.	Vor der Errichtung baulicher Anlagen müssen gesicherte Erschließungsbedingungen nachgewiesen und geschaffen werden. Dies ist für bauliche Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in § 30 Absatz 1 des Baugesetzbuches generell geregelt und bedarf keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan.	Der Aussage wird zugestimmt, eine Planänderung ist nicht erforderlich.
31.17	Die AG Tor zur Stadt hatte zwei Mindestvoraussetzungen für die Funktionalität des Komplexes Einkaufszentrum und Parkhaus genannt: die Fertigstellung des Busbahnhofes und die direkte Erreichbarkeit des Parkhauses von der Wartburgallee aus. Letztere Voraussetzung ist nach vorliegender Planung nicht mehr möglich. Mit der einseitigen Erreichbarkeit wird die Funktionalität des Komplexes (nunmehr erweitert durch Hotel und Kongresshalle) erheblich eingeschränkt, zudem besteht ein Sicherheitsrisiko	Die AG „Tor zur Stadt“ ist kein normsetzendes Gremium und kann insoweit keine bauleitplanerischen Bedingungen stellen. Der ZOB wird im Mai 2017 vor der Umsetzung des Bauprojektes fertiggestellt sein. Dieser Anregung wird damit gefolgt. Eine direkte Erreichbarkeit der Parkierungsanlage südlich von der Wartburgallee her ist planerisch wünschenswert, aber in Zusammenhang mit den vorgenommenen Entkontaminationsmaßnahmen im Zuge des Freistellungsverfahrens mittelfristig umweltfachlich nicht umsetzbar. Der Plan beinhaltet einen entsprechenden Freihaltekorridor, um eine zukünftige Verwirklichung nicht unmöglich zu machen. Weiterhin bleibt eine zweite Anbindung von Nordwesten ermöglicht. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.18	4.3. Die Verkehrserschließung, einschließlich Darstellung der Rad- und Fußwegeführung muss im Bebauungsplan gesichert und dargestellt werden.	Die Verkehrserschließung ist im Bebauungsplan durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Geh- und Fahrrechten bestimmt. Eine weitergehende Differenzierung nach Verkehrsarten sieht die Bauleitplanung nicht vor.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.19	5. Grünordnung - Einordnung in den Landschaftsraum Der Bebauungsplan lässt eine schlüssige Einordung in die Umgebung, gerade in Bezug auf die strategische Entwicklung der Stadt Eisenach vermissen.	In der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere im Umweltbericht, ist die Einordnung des Plangebiets in seine bauliche und landschaftliche Umgebung außerordentlich umfänglich beschrieben und die Entwicklungsziele sind begründet. Insoweit ist der pauschalen Aussage auch pauschal zu widersprechen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.20	Die Chance, durch entsprechende Wegegestaltung, eine attraktive Verbindung von der Bahnhofstraße zum Stadtpark zu schaffen und diesen auch als Naherholungsgebiet für die Bahnhofsvorstadt anzubieten, bleibt ungenutzt.	Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Wegeverbindungen zum Stadtpark im östlichen Bereich der Bahnhofstraße sowie die Sandgasse als verkehrsberuhigten Bereich. Eine weitere Verbindung über private Flächen befindet sich in Prüfung und wird bei Machbarkeit in den	Die Bedenken werden durch nebenstehend beschriebene

		Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren soll durch Spreizung des Baukorridors zwischen den Sondergebietsflächen SO-H2 und SO-BT die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes verbessert werden. Weitere Möglichkeiten bietet die Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption mit Hinweis auf die Präambel zur Abwägung jedoch nicht.	Maßnahmen teilweise ausgeräumt, Beschluss wie nebenstehend
31.21	Der B-Plan verhindert eine landschaftlich einmalige Verbindung vom Eisenacher Bahnhof in Richtung Thüringer Wald. Touristisch wird so ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Eisenach zerstört, dass gerade für die Bewerbung der stark wachsenden Zielgruppen Städte- und nachhaltiger Tourismus infrage käme.	Die landschaftliche Verbindung vom Bahnhof zum Thüringer Wald wird – soweit überhaupt vorhanden - nicht zerstört. Die Blickbeziehungen zur Landschaft werden durch die direkt vor dem Bahnhof gelegene Stadthalle und den sich westlich anschließenden Baukorridor nicht unterbrochen, eine faktische Verbindung besteht auch heute nur über das vorhandene Wegesystem, welches nicht verändert wird. Die Einbindung der Stadt in das Landschaftsbild wird beim Heraustreten aus dem Bahnhof wahrnehmbar bleiben.	Den Bedenken wird widersprochen.
33.	**Tauber Delaborierung GmbH Vom 04.08.2015**		
33.1	Für unsere Stellungnahme zur Kampfmittelgefährdung des o. g. Objektes wurde in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und des eigenen Firmenarchivs recherchiert. Des Weiteren wurden alliierte Kriegsluftbilder von 1944 bis 1945 aus unserem Bestand recherchiert und auf Kampfmittel relevante Bildinhalte (z.B. Bombentrichter) gesichtet. Die von Ihnen angefragte Fläche befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Die gesichteten Unterlagen und/oder Luftbilder zeigen Einwirkungen des Luftkriegs in diesem Bereich. Für den angefragten Bereich sind uns keine Kampfmittelräumungen bekannt und es ist von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen. Wir empfehlen Ihnen eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma. Um evtl. erforderliche Sondierarbeiten durchführen zu lassen, sollten Sie rechtzeitig vor Baubeginn einen schriftlichen Auftrag an eine Kampfmittelräumfirma erteilen; einschl. Zusendung eines Lageplans oder einer Flur- bzw. Katasterkarte mit Einzeichnung der zu räumenden Fläche(n). Wir bitten Sie, uns die Ergebnisse ggf. durchgeführter Kampfmittelerkundungs- bzw. Kampfmittelräumarbeiten zur Erfassung zur Verfügung zu stellen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung/ Umweltbericht wird unter Pkt. 12.3 wie folgt ergänzt: *„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.“* Auf der Planzeichnung wird unter „Hinweise“ o.g. Text ebenfalls eingefügt, um die Vorhabenträger/ Bauherrn von diesem Fakt in Kenntnis zu setzen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
34.	**Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Umwelt, Untere Wasserbehörde (UWB) vom 11.03.2016**		
34.1	Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde Im Bereich der Müllerstraße Busbahnhof (ZOB) befinden sich Teilflächen im Überschwemmungsgebiet der Hörsel, welches gemäß § 76 (3) WHG vom Thüringer Landesverwaltungsamt am 01.02.2013 vorläufig gesichert wurde (ThürStAnz Nr.18/2013 S.734). Die Mitteilung der vom Überschwemmungsgebiet betroffenen Flächen erfolgte per E- Mail an das Stadtplanungsbüro Helk.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich

	Die Flächen wurden bereits in den B-Plan aufgenommen.		
34.2	Das anfallende Abwasser ist gemäß § 58 (2) ThürWG dem Beseitigungspflichtigen (Trink und AbwasserVerband Eisenach- Erbstromtal) zu überlassen. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Anmerkungen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
35.	**Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Umwelt, Untere Abfallbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde (UAB, UBB) 11.03.2016**		
35.0	Der Geltungsbereich des B-Plan Entwurf umfasst sechs bekannte Altlastenflächen bzw. Verdachtsflächen: - Ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co." in der Bahnhofstraße/ Waldhausstraße - Busplatz/ Bahnhof in der Bahnhofstraße - Müllerstraße Busbahnhof (ZOB) - ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3 - Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst - Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG (Teilfläche) in der Bahnhofstraße Die nachfolgenden bodenschutzrechtlichen Anmerkungen bitte ich zu beachten und entsprechend aufzunehmen:	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
35.1	1. Ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co." Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mails vom 02. und 05.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch so aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Der kontaminierte Bereich in der Sanierungszone II der ehem. Farbenfabrik erstreckt sich nicht auf die gesamten Flächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 (angrenzend an die Moritz-Mitzenheim- Straße; oberer Hangbereich). Die Kennzeichnung (Flächen mit kontaminierten Böden) dieser beiden Flurstücke könnte, insofern eine Notwendigkeit gesehen wird, um einen Streifen beginnend ab dem Gehweg der M.-M.-Straße von Osten her um 25 m bis zur westlichen Seite um 30 m reduziert werden (siehe Lageplan). Diese Flächen sind nicht in relevanter Höhe mit Schadstoffen belastet. Eine Bebauung ist dennoch ohne Weiteres derzeit nicht zulässig. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 16.01.2012.	Eine Korrektur von Planzeichnung und Begründung wird vorgenommen. Die kontaminierten Bereiche werden gemäß Vorgabe der UBB auf das tatsächlich erforderliche Maß begrenzt. Insbesondere die Kennzeichnung der Flächen mit kontaminierten Böden in den Flurstücken 5674/2 und 5674/3 wird entsprechend angepasst. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt für den Bereich abhängig vom übrigen Abwägungergebnis, ggf. wird die Darstellung von Teilgrundstücken als Baufläche geprüft. Hierbei sind die Inhalte der angeführten Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 16.01.2012 zu berücksichtigen. Das Ergebnis ist mit dem nächsten Planentwurf zur öffentlichen Diskussion zu stellen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.2	Die vorhandene und auch im beigefügten Lageplan dargestellte Baustraße muss erhalten bleiben und zusätzlich ist ein Schutzstreifen von ca. 2 m Breite zu erhalten. Aktuell bindet die Baustraße an die Moritz-Mitzenheim-Straße an. Eine zukünftige Anbindung an die Sandgasse, insofern diese für Baufahrzeuge befahrbar ist, wäre denkbar.	Der Bereich der Baustraße befindet sich in der privaten Grünfläche. Eine Überbauung des Bereiches ist ausgeschlossen. Bis zur Anbindung der Baustraße an die Sandstraße ist diese bereits jetzt befahrbar und wird durch den vorherrschenden Anliegerverkehr zu den Grundstücken bzw. zu den privaten Stellplätzen genutzt. Eine Anbindung der Baustraße an die Sandgasse ist dabei als zukunftsfähige Lösung zu präferieren. Es wird geprüft, inwieweit die Aufnahme eines Fahrrechtes in die Plandarstellung zu integrieren ist, um die Trasse zu sichern.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

35.3	Die weiteren Festsetzungen zu dem B-Plan Teilbereich der ehem. Farbenfabrik entsprechen den bodenschutzrechtlichen Regelungen der Bescheide zur Sanierung der ehem. Farbenfabrik vom 12.05.2006 (Sanierungsanordnung mit Sanierungszielen) und 26.10.2006 (Verbindlichkeitserklärung Sanierungsplan; Az. 36503-63/120-24) sowie der Abnahmebescheide vom 20.12.2012 und 11.04.2013 [Sanierungszone I Nutzung Industrie- und Gewerbe; Sanierungszone II Nutzung Park und Freizeitanlage (Grünfläche)].	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
35.4	Hinweise/ Anmerkungen zu Begründung und Umweltbericht - Pkt. 7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Der letzte Satz in diesem Absatz sollte wie folgt ergänzt werden: „...der gemäß Sanierungsplan entkontaminierten / *gesicherten* Flächen zu verhindern...“.	Es wird eine Ergänzung des Pkt. 7.10 der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen wie folgt: *„Um eine Bebauung der gemäß Sanierungsplan entkontaminierten / gesicherten Flächen zu verhindern, soweit diese zur Gefahrenabwehr (Mobilisierung von Schadstoffen) eine Flächenabdichtung erhielten, sind diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhalten bestimmt.“*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.5	- Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Boden, Seiten 48/ 49 Den Punkt Ergebnis zur Fläche der ehem. Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co bitte ich wie folgt detaillierter neu zu fassen: 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 (Flst. 5648/4, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5) mit einer gewerblichen Nachnutzung und einer damit einhergehenden Flächenversiegelung durch Bebauung gesichert werden. Die Fläche der Sanierungszone II (Flst. 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/5 je teilweise sowie 5659/3, 5674/4, 5674/1) wurden teilsaniert und mit Asphaltdichtungen bzw. mit einem technischen Dichtungs- und Drainagesystem (Hang) zur Sicherung der verbliebenen Restbelastung versehen.	Es wird eine Ergänzung des Pkt. 12.2.1 des Umweltberichtes vorgenommen wie folgt: *„Ergebnis: 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 (Flst. 5648/4, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5) mit einer gewerblichen Nachnutzung und einer damit einhergehenden Flächenversiegelung durch Bebauung gesichert werden.* *Die Fläche der Sanierungszone II (Flst. 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/5 je teilweise sowie 5659/3, 5674/4, 5674/1) wurden teilsaniert und mit Asphaltdichtungen bzw. mit einem technischen Dichtungs- und Drainagesystem (Hang) zur Sicherung der verbliebenen Restbelastung versehen*.“	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.6	2. Busplatz / Bahnhof in der Bahnhofstraße Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch so aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Weitere zusätzliche Anmerkungen liegen nicht vor.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
35.7	3. Müllerstraße Busbahnhof (ZOB) Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch so aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Weitere zusätzliche Anmerkungen liegen nicht vor.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich

35.8	4. ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3 Die Flurstücke 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3 der Flur 56 zu dem ehem. Betriebsteil des VEB FER wurden entsprechend der Mitteilung vom 02.11.2015 in die Entwurfsplanung aufgenommen. Im Zuge der Rückbauarbeiten der baulichen Anlagen im Zeitraum Feb./ März 2016 wurde eine begleitende Begutachtung der anstehenden Böden nach ihrer Entsiegelung vorgenommen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung konnte durch die Begutachtungen (organoleptische Ansprache) vom 19.02., 02. und 07.03.2016 ausgeräumt werden. Die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entbehrt sich nun (§ 9 Abs. 5 BauGB). Dennoch ist unterhalb der anstehenden Böden mit einer Grundwasserkontamination (u.a. MKW, BTEX, PAK) welche durch den jahrzehntelangen Betrieb der ehem. benachbarten betrieblichen Tankstelle (VEB Kraftverkehr/ KVG) herrührt, zu rechnen. Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt. Ebenso ist bei Tiefbauarbeiten, welche in die grundwassergesättigte Bodenzone eingreifen, mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen.	In der Planzeichnung wird die Darstellung des genannten Bereiches gemäß (§ 9 Abs. 5 BauGB) entfernt. Die Begründung (Teil Umweltbericht) wird inhaltlich wie folgt korrigiert: → unter Pkt. 12.2.1: *„THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsbergerstr. 3* *Flur: 56, Flst.: 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3* *Ergebnis:* - *Im Zuge der Rückbauarbeiten Erarbeitung von begleitende 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, Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt.“* *→ unter Pkt. 12.2.3* *„Die tankstellentypischen Verunreinigungen des Bodens und des oberflächennahen Grundwasserkörpers, sowie Rückbau und Sanierung der Tankstelle im Bereich Müllerstraße/ Busbahnhof (Thalis: 08330) wurde im Frühjahr 2016 durchgeführt..* Auf der Planzeichnung wird unter dem Punkt „HINWEISE“ folgendes ergänzt: „*6. Grundwasser:* *Im Bereich der Flurstücke 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3 der Flur 56 ist mit Grundwasserkontamination zu rechnen. Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt.“*	Der Anregung wird entsprochen. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.9	Hinweise/ Anmerkungen zum Umweltbericht - Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Boden, Seiten 49/ 50 Die Eintragungen zu dem Pkt. „THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3“ kann m. E. vollständig entfernt werden.	In der Begründung (Umweltbericht) wird unter Pkt. 12.2.1die Aussage wie folgt korrigiert. *„THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsbergerstr. 3* *Flur: 56, Flst.: 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3* *Ergebnis:* - *Im Zuge der Rückbauarbeiten Erarbeitung von begleitende Begutachtung der anstehenden Böden nach Entsiegelung (Gutachten vom 19.02., 02. und 07.03.2016), Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung konnte ausgeräumt werden*	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

		- *Mit Grundwasserkontaminationen (u. a. MKW, BTEX, PAK) ist zu rechnen, Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt.“* Auf diese Weise kann nachvollziehbar dargestellt werden, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde. Da dennoch Nutzungseinschränkungen zum Grundwasser bestehen, wird eine klarstellende Aussage zu diesem Bereich in der Begründung enthalten bleiben.	
35.10	5. Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch wie mitgeteilt aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
35.11	Hinweise/ Anmerkungen zum Umweltbericht - Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Boden, Seite 50 Unter dem Pkt. „THALIS: 08358 – Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst“ ist im Abschnitt Ergebnis folgende Ergänzung vorzunehmen: „...Handlungsbedarf wurde abgeleitet.“ Einfügen: 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 anderweitigen Tiefbaumaßnahmen innerhalb der betroffenen und gekennzeichneten Flächen.	Der Pkt. 12.2.1 der Begründung wird unter dem Thema „THALIS: 08358 – Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst“ wie folgt ergänzt: *„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 eine übermäßigen Schadstoffbelastungen; in den GW-Proben hingegen konnten sehr hohe Gehalte an Chlorkohlenwasserstoffen sowie Kohlenwasserstoffverbindungen nachgewiesen werden.* *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 anderweitigen Tiefbaumaßnahmen innerhalb der betroffenen und gekennzeichneten Flächen.“*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.12	6. Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG (Teilfläche) Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch wie mitgeteilt aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Weitere zusätzliche Anmerkungen liegen nicht vor.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
35.13	Allgemeines zum Umweltbericht - Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Wasser, Seite 50/ 51 Den dritten Absatz bitte wie folgt ersetzen: 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 durch Schwermetallverbindungen sondern auch zu einer	Der dritte Absatz auf Seite 50/51 unter Pkt. 12.2.1 des Umweltberichtes wird wie folgt ersetzt: „*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 durch Schwermetallverbindungen sondern auch zu einer hohen Verunreini-*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

	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 eingehenden 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.	*gung 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 eingehenden 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.“*	
35.14	- Umweltbericht, Pkt. 12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Pkt. 12.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkung Ergänzung zu den Schutzgütern/ Abschnitten „Mensch und Gesundheit“, „Boden“ und „Wasser“ mit Bezug auf die Altlastenflächen ehem. Farbenfabrik sowie den Busplatz – Bahnhofstraße, welcher vormals ebenfalls Betriebsteil der Farbenfabrik war: *(Die folgenden Ausführungen sind als Hinweise und ggf. zur Einarbeitung hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes gedacht.)* Die in den Jahren 2006 bis 2009 und 2012 durchgeführten Sanierungsarbeiten dienen hauptsächlich dem Schutz bzw. der Gefahrenabwehr/ -minderung der von diesen Flächen beeinträchtigten Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser. Im Rahmen der bisher durchgeführten Sanierungsarbeiten wurde dem Boden und somit auch dem Grundwasser ein sehr hohes Schadstoffpotential entzogen und durch die anschließende Abdichtung der Restkontaminationen, zumindest in der Sanierungszone II (Hang, ehem. B19 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 (derzeit Baugruben sowie Teilflächen Waldhausstraße) sind ebenfalls weiterhin Restkontaminationen vorhanden. Ebenso liegt derzeit der Grundwasserleiter in diesem Bereich nahezu ungeschützt offen. Ein wesentlicher Bestandteil des mit der durchgeführten Sanierung verfolgten Sanierungszieles, ist die gewerbliche Nachnutzung der Flächen, einhergehend mit einer weitestgehenden Versiegelung zur Unterbin-	Die unter Pkt. 12.2.2 und 12.2.3 getroffenen Aussagen werden geprüft und ggf. durch die vorgebrachten Hinweise ergänzt. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

	dung von Sickerwassereinträgen. Ebenso liegt im Bereich des heutigen Busbahnhofes ein Schadstoffpotential unterhalb der vorhandenen Asphaltbefestigung vor Eine Nutzung der Flächen ist hier ebenso nur mit einer Totalsanierung (Entnahme des gesamten Schadstoffinventars) oder aber eben mit einer neuen Versiegelung bspw. durch Bebauung (aktuell Hotel und Tagungshalle vorgesehen) möglich. Eine Versiegelung dient hier ebenfalls der Unterbindung des Pfades Direktkontakt sowie auch dem Sickerwassereintrag.		
35.15	- Umweltbericht, Pkt. 12.2.3, Seite 58, 5. Absatz Dieser Absatz betrifft die Flächen in der Gabelsberger Straße 3 (ehem. VEB FER). Der Absatz kann m. E. gänzlich entfernt werden, da im Rahmen der Rückbauarbeiten im Feb./ März 2016 der Verdacht einer Altlast durch eine baubegleitende Begutachtung ausgeräumt werden konnte.	Die Aussagen zu den Flächen in der Gabelsbergerstraße 3 (ehem. VEB FER) werden gestrichen, da mittels Gutachten der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt werden konnte. Unter Pkt. 12.2.1 erfolgt eine Aussage zu diesem Bereich (Gutachten, Grundwasserbetroffenheit), so dass die Thematik an anderer Stelle ausreichend abgehandelt ist.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.16	- Umweltbericht, Pkt. 12.5.2 - Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), ab Seite 61, letzter Absatz Seite 61 wie folgt ergänzen: Grundwassermonitoring THALIS: 08359 - Standort ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co." Gemäß rechtskräftigem Bescheid des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az: 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 in Änderungen des Bescheides Az: 36.7/B9/Arzberger/EA vom 25.05.2011 ist der Sanierungsverantwortliche verpflichtet ein Grundwassermonitoring als Eigenkontrollmaßnahme durchzuführen. Es sind sowohl die Einträge von Kontaminanten vom Sanierungsgrundstück in das Grundwasser als auch die Ausbreitung der Kontaminanten über das Grundwasser zu erfassen. Vor der Durchführung der Maßnahme ist eine Planung über Inhalt und Umfang des Grundwassermonitorings dem zuständigen Umweltamt vorzulegen und abzustimmen. Im Monitoringplan ist u. a. vorzusehen: - Stichtagsbeprobung jeweils im meteorologischen Frühling und Herbst - Verdichtung des Messzyklus während der Sanierungsdurchführung - Vorläufiger Untersuchungszeitraum 10 Jahre, beginnend mit em meteorologischen Frühling 2006 - Überprüfung und Ergänzung des Messnetzes - Vorläufiger Mindestparameterumfang (siehe Seite 8 des o. a. Bescheides, Tabelle 6) Es sind Zwischenberichte im Abstand von jeweils 1 Jahr zu erstellen und der zuständigen Behörde vorzulegen. Im Verlauf der Monitoringphase ist über die notwendigen Gefahrenabwehrmaßnahmen im Grundwasser zu entscheiden. Gegebenenfalls ist eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich. Aktuell endet das Monitoring mit Ablauf des Mai 2016. Auf Grund der vorliegenden Datenlage ist die Erweiterung des bestehenden Grundwassermessnetzes mindestens innerhalb des zweiten Grundwasserstockwerkes sowie die Verlängerung des	Die Begründung unter Pkt. 12.5.2 wird hinsichtlich der Aussagen zum Grundwassermonitoring klargestellt bzw. gemäß der Anregung der UBB ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

	Monitoringprogrammes um weitere fünf Jahre vorgesehen. Im Anschluss schließt sich die Entscheidung über weiterführende hydraulische Maßnahmen sowie sonstige Maßnahmen zum Umgang mit der bestehenden Grundwasserkontamination an.		
35.17	Folgendes ist inhaltlich neu einzufügen: THALIS: 08330 – Müllerstraße Busbahnhof (ZOB) Im Bereich des neu zu bauenden ZOB in der Müllerstraße kam es durch die vormalige Tankstellennutzung der früheren Busplatzbetreiber zu einer Schadstoffeintragung in den Boden und folgend in die grundwasserführende Bodenschicht. Im Zuge des ZOB Neubaus wird parallel eine Bodensanierung durchgeführt. Im Zuge der Planung wurde zur Erfassung der Grundwasserbeeinträchtigung ein Grundwassermessnetz bestehend aus 5 Messstellen (zweimal Anstrom, dreimal Abstrom) errichtet. Während der Baumaßnahmen und auch nachfolgend ist ein Grundwassermonitoring wie folgt durchzuführen: - 1. Messkampagne vor Beginn der Tiefbauarbeiten zur Bodensanierung (Beweissicherung vorher) - 2. und 3. Messkampagne während der Tiefbauarbeiten zum Zwecke der Bewertung von Einflüssen der Tiefbaumaßnahmen. - auf den Grundwasserzustand - 4. bis 9. Kampagne im halbjährlichen Abstand (Frühjahr/ Herbst) über einen Zeitraum von drei Jahren beginnend nach Ende der Baumaßnahmen. Zur Bewertung der Grundwasserdynamik werden zu jeder Kampagne die Wasserstände gemessen Zur Bewertung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgt die Messung der Vor-Ort-Parameter sowie die laboranalytische Untersuchung auf MKW (<C10 und C10 bis C40), PAK16 (EPA) inkl. Methylnaphthaline, BTEX sowie die Standard-Schwermetalle. Die jeweiligen Kampagnen werden in Kurzberichten ausgewertet. Nach Abschluss des geplanten Monitoringzeitraumes (3 Jahre nach Sanierung) erfolgt eine Bewertung in der Gesamtschau aller bis dahin gewonnenen Daten in einem Abschlussbericht. Die jeweiligen Kurzberichte sowie der Abschlussbericht ist der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzulegen.	Die Begründung wird unter Pkt. 12.2.1 im Absatz THALIS: 08330 – Müllerstraße Busbahnhof, Flur: 56 / Flst: 5623/1, 5624, 5625, 5626, 5627/4 wie folgt ergänzt. *„Im Bereich des neu zu bauenden ZOB in der Müllerstraße kam es durch die vormalige Tankstellennutzung der früheren Busplatzbetreiber zu einer Schadstoffeintragung in den Boden und folgend in* *die grundwasserführende Bodenschicht. Im Zuge des ZOB Neubaus wird parallel eine Bodensanierung durchgeführt. Im Zuge der Planung wurde zur Erfassung der Grundwasserbeeinträchtigung ein Grundwassermessnetz bestehend aus 5 Messstellen (zweimal Anstrom, dreimal Abstrom) errichtet. Während der Baumaßnahmen und auch nachfolgend ist ein Grundwassermonitoring durchzuführen:“* Die Aussagen zum Grundwassermonitoring werden unter Pkt. 12.5.2 der Begründung dargestellt und speziell für den Bereich des Busbahnhofes Müllerstraße gemäß der Vorgabe der UBB (Punkte 1 bis 9) aufgezeigt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.18	Nachsorge- und Kontrollprogramm Betrifft: THALIS: 08359 - Standort ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co." Innerhalb der Sanierungszone II (Hang sowie ehem. B19 Trasse und Teilfläche Waldhausstraße) sind die bestehenden Restkontaminationen gegen jeglichen Eintritt von Niederschlagswasser gesichert bzw. abgedichtet wurden. Der Bereich des Hanges (SZ IIa) wurde mit einem technischen Drain- und Dichtsystem sowie mit einer Niederschlagswasserfassung und -ableitung versehen.	Die Aussagen zur Nachsorge und dem Kontrollprogramm werden unter Pkt. 12.5.2 der Begründung dargestellt und speziell für den Standort der ehemaligen Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co.“ aufgezeigt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

	Der Bereich der ehem. B19 Trasse wurde mit einer Asphaltdichtung in Straßenbauweise gesichert. Die Ränder wurden mit Heißbitumen ausgegossen. Der Bereich der Waldhausstraße (SZ II b), welche unmittelbar nördlich an die ehem. B19 Trasse angrenzt, wurde ebenfalls mit einer Asphaltdichtung zur Unterbindung des Sickerwassereintritts versehen. Die Randstöße wurden auch hier mit Heißbitumen abgedichtet. Die vorhandenen Sicherungseinrichtungen sind dauerhaft zu erhalten und nach notwendigen Eingriffen in den Untergrund wieder gleichwertig herzustellen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist vorher über jegliche Maßnahmen zu informieren und entsprechend einzubinden. Mit den Bescheiden vom 20.12.2012 (Az. Abn. Entscheidung/ 36.11/DMT/Arzberger/EA) und vom 11.04.2013 (Az. Abn. Entscheidung/36.11/DMT/Arzberger/EA) der unteren Bodenschutzbehörde wurde zur Überwachung der o.g. Sicherungseinrichtung ein Nachsorge- und Kontrollprogramm angeordnet. Das Nachsorgeprogramm umfasst folgende Maßnahmen: - Das Drän- und Dichtsystem erfordert eine jährliche Begehung im Frühjahr nach erfolgter Schneeschmelze mit Kontrolle auf Rissbildungen und Erosionen. - Mahd des Bewuchses einmal jährlich im Spätsommer außerhalb der Vogelbrutzeiten, um das Ansiedeln von tiefwurzelnden Büschen und Bäumen und den Wurzelwuchs in die Drainageschicht zu verhindern. - Die Dränagen des Entwässerungsgrabens sind jährlich zu überprüfen. - Die Dränagen zur Oberflächenentwässerung sind alle 3 Jahre zu spülen und zu kontrollieren. Nach 6 Jahren ist über die weiteren Kontrollintervalle zu entscheiden. - Jährliche Begehung der abgedichteten Flächen (ehem. B19 Trasse, SZ IIb - Waldhausstraße) zur optischen Kontrolle des Zustandes der Asphaltdichtung (Risse an den Fugen, Abplatzungen, Hebungen durch Blasenbildung (Ablösung der Asphaltdeckschicht von der Asphalttragschicht) - Die Vorlage der Ergebnisse hat bis spätestens zum 31.12. des jeweiligen Kontrolljahres zu erfolgen. Die Durchführung der Kontroll- und Nachsorgemaßnahmen ist vorher der zuständigen Behörde anzukündigen. Das Nachsorge- und Kontrollprogramm ist derzeit unbefristet durchzuführen. Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.		
35.19	Die genannten Punkte bitte ich zu beachten und insofern möglich aufzunehmen sowie die jeweiligen Kapitel der Begründung und des Umweltberichtes zu ergänzen.	Der Umgang mit den einzelnen Hinweisen / Anregungen ist in den Punkten 35.1 – 35.18 der Anlage 1 zur Abwägung dargestellt.	Kein Beschluss erforderlich
35.20	Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen zum 3. Entwurf keine Anmerkungen.	Die Aussage der UAB wird zur Kenntnis genommen. Änderungen / Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich

36.	**Stadtverwaltung Eisenach, Bau-und Umweltamt, Abt. Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) vom 28.01.2014**		
36.1	Im Zusammenhang mit dem Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen sind die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) mit den darin enthaltenen Immissionsgrenzwerten als abwägungsrelevante Kriterien für die städtebauliche Planung zu Grunde zu legen. In diesem Zusammenhang soll anfangs bereits darauf hingewiesen werden, dass bestehende akustische Sanierungsfälle im Rahmen der Neuplanung hinsichtlich Minimierung der Belastungssituation und gem. Vorsorgegebot in der Planung zu untersuchen und reduzieren sind. Sanierungsfälle gem. VlärmSchRL für Bundesfernstraßen sind gegeben, wenn Beurteilungspegel wie folgt überschritten sind (Tag/ Nacht): - Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen, in reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebieten 70 dB(A)/ 60 dB(A) - in Kern-, Dorf- und Mischqebieten 72 dB(A)/ 62 dB(A) - in Gewerbegebieten 75 dB(A)/ 65 dB(A) Das ist bei 7 IP der Fall. Hierzu sind detailliertere Aussagen erforderlich. Gemäß Pkt. 9. des o. a. Gutachtens ist die 16. BlmSchV anzuwenden, wenn bei einem baulichen Eingriff der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) auf 70 dB(A) nachts bzw. 60 dB(A) tags erhöht wird. Nach § 1 Abs. 2 der 16. BlmSchV ist die Änderung jedoch wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Ein griff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Es ist zu untersuchen, inwieweit sich hierdurch Änderungen hinsichtlich Schallschutz ergeben. Hierbei sollten auch Verkehrswege außerhalb des B-Planbereiches untersucht werden, wenn sie durch geänderte Verkehrsführung/ Belegung als Folge des Planvorhabens in den Geltungsbereich der 16. BlmSchV fallen. Demzufolge ist die aktuelle Situation hinsichtlich Geräuschbelastung innerhalb und angrenzend am Plangebiet der geplanten Entwicklung gegenüberzustellen. Bei Überschreitung von Grenzwerten sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BlmSchV im Bebauungsplan konkret festzuschreiben. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit bei einer erheblichen Grenzwertüberschreitung (z .B. IP 07 nachts 11,7 dB(A)) ausreichender passiver Schallschutz möglich ist.	Das Gutachten LG 108/15 zur Verkehrslärmbelastung wird nach Maßgabe und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) überarbeitet vorgelegt. Insbesondere werden: • der Untersuchungsraum des Gutachtens und der Geltungsbereich der 16. BImSchV abgeglichen, • für die sieben angeführten Sanierungsfälle gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie Lösungsansätze erarbeitet und - vom überarbeiteten Gutachten abgeleitet - verbindlich in den Bebauungsplan übernommen, • geänderte Anforderungen an den Schallschutz überprüft und verbindliche Festsetzungen zu Maßnahmen getroffen, soweit sich eine Erforderlichkeit ergibt, • ergänzende Hinweise und Empfehlungen zum Schallschutz direkt in den Bebauungsplan aufgenommen, • Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert. Hierdurch können im Bedarfsfalle alle aufgezeigten Konflikte hinsichtlich des Straßenverkehrslärms noch planerisch bewältigt werden. Der Bebauungsplan wird in der Folge erneut zur öffentlichen Auslegung gebracht. Damit werden alle geänderten Parameter der Verkehrslärmbetrachtung einer neuerlichen Abwägung zugänglich. Unrechtmäßige Lärmzustände, die zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Grundeigentums führen können, werden in jedem Falle vermieden, alternativ werden Maßnahmen zu deren Ausgleich festgelegt. Die Stadt Eisenach wird als Trägerin der Planungshoheit ihrer Verantwortung und ihren Verpflichtungen diesbezüglich vollumfänglich gerecht werden.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
36.2	Zur Minderung der Lärmbelastung wird die Begrenzung der Maximalgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgeschlagen. Die Geschwindigkeitsreduzierung ist für die konkret zu benennenden Straßenabschnitte im Bebauungsplan festzusetzen.	Geschwindigkeitsreduzierungen, veränderte Verkehrsführungen oder optimierte Ampelschaltungen können geeignete Maßnahmen darstellen, um Straßenverkehrslärm zu mindern. Es wird in Abstimmung mit der UIB eine geeignete Verfahrensweise zum Umgang mit solchen ergänzenden Lärmminderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Solche Festsetzungen sind nicht städtebaulich determiniert und dürfen nicht	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

		per Bebauungsplan festgesetzt werden.	
36.3	2. Erläuterungsbericht LG 107/15 des Ing.büros Frank & Apfel Schallimmissionsprognose zur Lärmkontingentierung Das angewandte Kontingentierungsverfahren ist nachvollziehbar. Der Lage und Anzahl der Immissionspunkte wird zugestimmt. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen / Ergänzungen zum Belang Anlagenlärm sind nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
37.	**Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (UNB) vom 11.03.2016 und 18.04.2016**		
37.1	Die untere Naturschutzbehörde stimmt der Planung unter Beachtung folgender Hinweise zu: 1. In der Begründung zum B-Plan unter Punkt 12.2 wird dargestellt, dass insbesondere Vorkommen von Fledermäusen und Turmfalken untersucht wurden. Es wurden in den Aufnahmen allerdings auch Aussagen zu anderen vorkommenden Vogelarten gemacht, sodass der Begriff Turmfalken durch Vögel ersetzt werden sollte.	Die Begründung unter Punkt 12.2 wird wie folgt ergänzt: *„Im Plangebiet wurden insbesondere die Vorkommen der Fledermäuse und der Vögel untersucht.“*	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
37.2	2. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Abrisses der Bahnhofstraße 38 werden derzeit getätigt, da der Ausgleich in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen muss, sodass die Erhaltung der ökologischen Funktionalität gegeben bleibt (es darf z. B. eine Lebensstätte erst entfernt werden, wenn schon eine neue angeboten wird) Allerdings konnten aufgrund des Mangels an Gebäuden keine gleichwertigen Quartiere bereitgestellt werden. So werden die Nistkästen für Turmfalken an Bäumen angebracht (11. KW 2016). Da diese aber bevorzugt Nischen in Gebäuden besetzen, ist das bereitgestellte Nistangebot nicht optimal. Die im Bebauungsplan geforderten Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz als Kompensation für den Eingriff (nicht nur Entfernung des Gebäudes in der Bahnhofstraße 38, sondern auch Fällung von Bäumen, die Fledermäusen häufig auch als Quartier dienen,) sollten daher, wie im B-Planentwurf dargelegt, an den neuen Gebäuden im Sondergebiet mindestens im genannten Umfang realisiert werden.	Der Anregung wird mit dem Bebauungsplan bereits entsprochen. An den textlichen Festsetzungen (Pkt. 6.2) zum Artenschutz wird festgehalten. Erläuternde Darstellungen zum Inhalt der Maßnahme werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 13.2.3 entsprechend der Stellungnahme der UNB ergänzt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
37.3	Hinweis: Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Gehölze scheint in Bezug auf die entfernten Gehölze sehr gering. Hier ist noch einmal Rücksprache mit dem Baumschutz nötig.	Im Bebauungsplan sind lediglich die Baumstandorte verortet bzw. mit einer Stückzahl untersetzt, die im Zuge der Grünordnung des Bebauungsplanes als planungsverbindlich anzusehen sind (Pflanzverpflichtung). Generell kann aus heutiger Sicht nicht abschließend definiert werden, wie viele Bäume im Zuge von baulichen Maßnahmen entfallen werden und somit gemäß "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach“ ausgeglichen werden müssen. Im Falle von Baumrodungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach anzuwenden. Standorte für die Ersatzpflanzungen sind fortlaufend in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. in Rücksprache mit dem Baumschutz festzulegen. Dies erfolgt in	Kein Beschluss erforderlich.

		Folgeverfahren, nicht aber im Bebauungsplanverfahren. Die Anregung ist insoweit für die Abwägung nicht relevant. Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb von Baufeldern sowie im Bereich von Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Objekt- und Ausführungsplanungen diverse Standortmöglichkeiten für Baumpflanzungen entstehen.	
37.4	Ergänzung zur Stellungnahme der UNB vom 18.04.2016: Es gibt im Bereich Artenschutz neue Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten im B-Plan-Gebiet. Im Bereich Busplatz / Waldhausstraße wurde eine Vielzahl überfahrener Erdkröten entdeckt. Die Baugruben wurden daraufhin von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf Amphibienlaich untersucht. Innerhalb der Gruben haben Erdkröten in die Nassbereiche abgelaicht. Das Gebiet stellt somit eine Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes dar. In der Folge muss nun durch ein Gutachten geklärt werden, wie mit den diesjährigen Jungtieren umgegangen wird. Des Weiteren sind Erdkröten standorttreue Laicher. Sie wandern jährlich in das gleiche Laichgewässer zurück. Daher müssen in dem Gutachten ebenso Aussagen zur zukünftigen Verfahrensweise gegeben werden. Es muss ein Konzept zum Ausgleich des Eingriffes erstellt werden. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Der Ausgleich muss vor der nächsten Laichzeit erfolgen, da es sonst auf der Baustelle zu massiven artenschutzrechtlichen Problemen kommen wird. Mit Schreiben vom 18.04.16, vorbehaltlich der Unterschrift durch den Amtsleiter, wird …. *[der Investor]*…..über diese Forderungen informiert. Ich bitte darum, den betreffenden Belang in die Abwägung zum Bebauungsplan einzustellen.	Die Erstellung des geforderten Gutachtens ist zu veranlassen. Das Ergebnis des Gutachtens ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Die festgelegten Maßnahmen sind in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und im Umweltbericht zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ist erneut zur öffentlichen Auslegung zu bringen, so dass die hinzutretenden Belange in den neuerlichen Beteiligungsprozess (umweltrelevante Informationen) eingebunden werden können und einer erneuten Abwägung zugänglich werden. Entscheidungen hinsichtlich der Planreife nach § 33 des Baugesetzbuches können zwischenzeitlich nur getroffen werden, soweit die vorgetragenen Belange bereits konfliktfrei in die Planung eingestellt werden können. Das ist der Fall, wenn gesichert wird, dass die Umsetzung der gutachterlich geforderten Maßnahmen zugesichert, von der zuständigen Naturschutzbehörde begleitet und entsprechend abgenommen wird.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
38.	**Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) vom 05.02.2016**		
38.1	Die Untere Denkmalschutzbehörde nimmt zum Bebauungsplan Nr. 6 wie folgt Stellung: Die denkmalfachlichen Bedenken und Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen. Alle Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu kennzeichnen. Vorbehaltlich der Prüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege sind nach Durchsicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde alle Denkmale im Plangebiet enthalten.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen / Ergänzungen sind nicht erforderlich. Das *T*hüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zu den einzelnen Fachbereichen aufgefordert. Die Stellungnahmen wurde in die Abwägung der Stadt Eisenach eingestellt.	Kein Beschluss erforderlich.
38.2	Die Denkmalausweisung zum Verkehrspavillon, Bahnhofstraße 34 vom 2.6.2015 sende ich Ihnen im Anhang. Hinsichtlich des geplanten Abrisses desselben ist eine Klärung mit der Denkmalfachbehörde herbeizuführen. Alle anderen Denkmalausweisungen dürften Ihnen vorliegen.	Dem Hinweis wird mit Verweis auf Punkt 38.1 gefolgt. Eine Entscheidung wird im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren herbeigeführt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

39.	**Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 04.01.2012**		
39.1	Bedenken: Der Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung "Innenstadt und Georgenvorstadt" ist mit dem B-Plan abzugleichen und Festlegungen für Werbeanlagen sind zu definieren, da die Umsetzung von Werbekonzeptionen für konkret abgestimmte Bereiche (siehe Markscheffelshof) wenig praktikabel sind.	Dem Hinweis wird mit dem Bebauungsplan bereits gefolgt. Der in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellte Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung "Innenstadt und Georgenvorstadt" entspricht der Darstellung der Anlage 01 - Karte des Geltungsbereiches der o.g. Satzung vom 06.03.2002. Eine Korrektur ist somit nicht erforderlich. Unter Pkt. 3 der der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Sondergebietsflächen diverse Festlegungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Vorgaben existieren somit für diesen Bereich bereits. Für die übrigen Teilbereiche besteht kein besonderes Regelungsbedürfnis, hier werden keine Festsetzungen getroffen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
39.2	Hinweis: Das Gebäude Bahnhofstraße 5g. Flur 56. Flurstück 5614 ist katastermäßig nicht erfasst (siehe Anlage).	Die Grundlage für den Bebauungsplan stellt ein aktueller Katasterplan dar. Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde eine Prüfung der Plangrundlage durchgeführt und Ergänzungen/ Korrekturen eingebracht. Diese werden in die Überarbeitung des Bebauungsplanes integriert. Die Plangrundlage entspricht dann dem derzeitig aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters.	Der Anregung wird ohnehin gefolgt. Kein Beschluss erforderlich.
40.	**Stadtverwaltung Eisenach, Ordnungsamt, Untere Straßenverkehrsbehörde vom 04.02.2016**		
40.1	Nach Sichtung der aktuellen Unterlagen und nachfolgender persönlicher Besprechung am 04.02.2016, ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" keine Bedenken in Bezug auf die geplante Verkehrsführung.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
40.2	Mit Verlegung des Kreisverkehrs vor das derzeitige Gebäude der Bahnhofstraße 38 wird dieser aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde soweit in Richtung Osten verschoben, dass die Bedenken der vorherigen Stellungnahmen ausgeräumt sind. Der Hauptfußgängerstrom wird sich im Bereich zwischen dem Bahnhofsgebäude und den Einkaufsmärkten bewegen. Die dort geplante Lichtsignalanlage für Fußgänger und die geplanten Querungshilfen im o. g. Kreisverkehr werden als ausreichend erachtet.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich. Die Übernahme der Verkehrstrassen basiert auf den in Abstimmung mit den zuständigen Stellen erarbeiteten Erschließungsplanungen (ZOB, Müllerstraße, Kreisel Waldhausstraße, Kreisel Eichrodter Weg) sowie der Verkehrsbegleitplanung zum Bebauungsplan.	Kein Beschluss erforderlich
40.3	Die geplante Zufahrtsstraße, welche zur Belieferung des Hotels oder zum Einchecken für Hotelgäste geplant ist, könnte ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Dazu sollte diese, wie andere gleichartige Bereiche auch, niveaugleich ausgebaut werden und keine Trennungen zwischen den einzelnen Verkehrsarten aufweisen. Wir schlagen vor, diese Straße nur aus Richtung Waldhausstraße anzubinden und die Ein- bzw. Ausfahrt auf die Bahnhofstraße zu sperren. Das hätte den Vorteil, dass diese Fläche vorrangig dem Fußgängerverkehr zur Verfügung stünde. Für die Belieferung des Hotels bzw. zum kurzzeitigen Halten, zur Anmeldung der Hotelgäste, wäre diese Straße trotzdem nutzbar.	Da es sich bei diesen Verkehrsflächen um Verkehrsflächen der inneren Erschließung handelt, die durch den jeweiligen Vorhabenträger realisiert werden, sind die genannten Regelungen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen bzw. mit den Straßenverkehrsbehörden hinsichtlich der Aufbindung auf die Bahnhofstraße abzustimmen. Die Festlegung verkehrsorganisatorischer Belange obliegt der zuständigen Behörde und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Abstimmungen zur Straßenraumgestaltung sind demnach auch zwischen Vorhabenträger und Fachbehörde direkt vorzunehmen.	Kein Beschluss erforderlich

	Der Fahrverkehr wäre jedoch auf ein Minimum reduziert, was sicherlich auch den Hotelgästen zu Gute käme.	Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.	

Anlage 2:

Abwägungsprotokoll
Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 3. Entwurf, Stadt Eisenach

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

INHALT

I. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
I.2 Anregungen der Öffentlichkeit, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

I. Prüfung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Posteingang / Mail vom
Ö 1 Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Thüringen e.V. Kreisverband Wartburgkreis, Am Weidenhofe 26, 99819 Krauthausen	07.03.2016	09.03.2016
Ö 2	11.02.2016	15.02.2016
Ö 3 Bund Deutscher Baumeister, Landesverband Thüringen, Waisenstraße 2, 99817 Eisenach	09.03.2016	09.03.2016
Ö 4 Bundesverband mittelständischer Wirtschaft, Am Ofenstein 15, 99817 Eisenach	09.03.2016	11.03.2016
Ö 5 Bürger für Eisenach, Querstraße 11a, 99817 Eisenach	10.03.2016	11.03.2016
Ö 6 Bürgerverein Mosbach e.V., Theodor-Neubauer-Straße 56, 99817 Eisenach	07.03.2016	10.03.2016
Ö 7	09.03.2016	09.03.2016
Ö 8	09.03.2016	09.03.2016
Ö 9	09.03.2016	09.03.2016
Ö 10	10.03.2016	11.03.2016

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Posteingang / Mail vom
Ö 11	11.03.2016	14.03.2016
Ö 12	11.03.2016	15.03.2016
Ö 13	17.02.2016	14.03.2016
Ö 14	10.02.2016	16.02.2016
Ö 15 Verein zur Erhaltung des Eisenacher Südviertels e.V., Fritz-Koch-Straße 11, 99817 Eisenach	11.03.2016	15.03.2016
Ö 16	10.03.2016	10.03.2016
Ö 17 Waldorfkindergarten Eisenach e.V., Eichrodter Weg 1, 99817 Eisenach	08.03.2016	10.03.2016
Ö 18	09.03.2016	10.03.2016
Ö 19	10.03.2016	10.03.2016
Ö 20	18.01.2016	18.01.2016
Ö 21	10.03.2016	10.03.2016
Ö 22	10.03.2016	10.03.2016

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Posteingang / Mail vom
Ö-23	04.03.16	04.03.16
Ö-24	11.03.16	11.03.16
Ö-25	22.02.16	23.02.16
Ö-26	20.01.16	20.01.16
Ö-27	10.03.16	11.03.16
Ö-28	08.03.16	10.03.16
Ö-29	09.02.16	09.02.16
Ö-30	09.03.16	09.03.16
Ö-31	10.03.16	10.03.16
Ö-32	16.02.16	16.02.16
Ö-33	15.02.16	17.02.16
Ö-34	25.02.16	29.02.16

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Posteingang / Mail vom
Ö-35	02.03.16	07.03.16
Ö-36	23.02.16	23.02.16
Ö-37	24.02.16	24.02.16
Ö-38	08.02.16	11.02.16
Ö-39	15.02.16	25.02.16
Ö-40	08.03.16	17.03.16
Ö-41	09.03.16	29.03.16
Ö-42	08.03.16	08.03.16
Ö-43	10.03.16	10.03.16
Ö-44	01.04.16	01.04.16
Ö-45	09.03.16	22.03.16
Ö-46	17.02.16	17.02.16

Öffentlichkeit	Stellungnahme vom	Posteingang / Mail vom
Ö-47	15.02.16	15.02.16
Ö-48	04.03.16	04.03.16
Ö-49	12.02.16	12.02.16
Ö-50	10.03.2016	10.03.16
Ö-51 Seniorenbeirat Eisenach	11.03.2016	11.03.2016
Ö-52	10.03.2016	11.03.2016
Ö-53	10.03.2016	11.03.2016

I.2 Anregungen der Öffentlichkeit, die zur Kenntnis genommen werden, und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen, die in die Planung eingearbeitet bzw. zurückgewiesen werden

Nr.	Stellungnahme		
	I. Inhalt der Anregung	**II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt Eisenach**	**III. Beschluss-fassung**
Ö 1	**Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Thüringen e.V. Kreisverband Wartburgkreis vom 07.03.2016**		
Ö1.1	Sehr geehrte Damen und Herren, die Stellungnahme bezieht sich auf den Verkehrsplan, die Teil der Baumaßnahmen des Bebauungsplanes „Bahnhofvorstadt Eisenach“ sind. Sie zielt besonders auf die damit verknüpften Aspekte der künftigen Radverkehrsanlagen in der Bahnhofstraße. Wir begrüßen das Ziel der Stadtverwaltung, unabhängig von dem Vorhaben des Investors, die Verkehrsplanung so zu gestalten, dass z. B. die Thüringer Städtekette zum Teil über die der Waldhausstraße geführt wird und Radverkehrsanlagen in der Bahnhofstrasse errichtet werden sollen Folgende Eckpunkte werden vom ADFC Wartburgkreis gefordert und sollten nach ERA 2012 realisiert werden: Bahnhofstraße: 1) Einrichtungsradweg mit Regelmaß von 2,00 Meter Breite, stadtauswärts im Zuge der Thüringer Städtekette bis zur Einmündung zwischen Sanitätshaus Schindewolf und Hotel. Ein Sicherheits- Trennstreifen zur Fahrbahn und Begrenzungsstreifen zum Gehweg sollte vorhanden sein. 2) Weiterführung der Thüringer Städtekette über die Waldhausstraße von und zum Eichrodter Weg. 3) Radverkehrsanlage stadteinwärts (z.B. Schutzstreifen oder Radspur) vom Kreisverkehr, am Bahnhof vorbei bis zum Geschäftshaus „Elektro-Blitz“. Ausführung analog Mühlhäuser Straße. 4) Die Führung dieser beiden Radverkehrsanlagen, stadteinwärts und stadtauswärts sind so zu gestalten das eine optimale Anbindung von- und zum Nikolaitor gegeben ist. (stadtauswärts ab Apotheke). 5) Wartburgallee, Ecke Nikolaiplatz, Errichtung eines aufgeweiteten Radaufstellstreifens (ARAS) für Radfahrer die in Richtung Nikolaitor oder Bahnhofstraße links oder rechts abbiegen wollen.	Die Anregungen – zur Gestaltung der Radverkehrsführung auf der Bahnhofsstraße bzw. zur Führung der überregionalen Radwege – werden zur Kenntnis genommen. Soweit es der vorhandene Straßenraum in seiner Dimensionierung und die Verkehrsorganisation erlauben, werden die Anregungen bei der Detailplanung der Verkehrsführung Bahnhofstraße im Rahmen der kommunalen Bauaufgabe berücksichtigt. Die funktionelle und organisatorische Durchbildung der Verkehrsflächen ist nicht Angelegenheit der Bauleitplanung und kann in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Ein Bebauungsplan stellt nur verallgemeinernd „Straßenverkehrsflächen“ dar.	Kein Beschluss erforderlich

	6) Eine sichere Querung der Bahnhofstraße in Höhe des Bahnhofs muss für den Radverkehr aus Richtung Waldhausstraße gewährleistet werden, um den Bahnhof bzw. die Radverkehrsanlage stadteinwärts zu erreichen. Dafür muss der Radweg auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße bis zu dieser Stelle für den Verkehr in zwei Richtungen ausgelegt werden.		
Ö1.2	Gabelsbergerstraße: 1) Errichtung von geeigneten Radabstellanlagen. Mindestanforderung: Überdachung, ausreichende Beleuchtung, Anlehnbügel (in der Planung enthalten). Zusätzlich wären in ausreichender Anzahl (z. B. für Radtouristen mit Gepäck) verschließbare Fahrradboxen wünschenswert.	Bei der Planung des ZOB wurden geeignete überdachte Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl bereits berücksichtigt. **Der Anregung wird teilweise bereits gefolgt. Die Notwendigkeit von Fahrradboxen bzw. alternativer Möglichkeiten der Gepäckaufbewahrung wird geprüft.** Die Planung von konkreten Radabstellanlagen ist nicht Angelegenheit der Bauleitplanung und wird in einem Bebauungsplan üblicher Weise nicht festgesetzt.	Kein Beschluss erforderlich
Ö1.3	2) Für die zügige und komfortable Erreichbarkeit des Bahnhofes aus nördlicher Richtung, insbesondere aus den nördlich der Rennbahn befindlichen Wohngebieten, muss die Öffnung der Gabelsbergerstraße in nörd- und südlicher Richtung für Radverkehr ermöglicht werden! 3) Ggf. Errichtung einer Radverkehrsanlage am nördlichen Bahndamm Gabelsbergerstraße.	Die Gabelsbergerstraße wird im Zuge der Errichtung des Zentralen Omnibusbahnhofs ihren Charakter als reguläre Verkehrsstraße verlieren und dem ZOB-Gelände zugerechnet, sie ist somit grundsätzlich nicht weiter für den Individualverkehr freigegeben. Inwiefern eine Freigabe des ZOB-Geländes für den Radverkehr vor dem Hintergrund der Verkehrssicherheit und der Betriebsorganisation möglich ist, wird geprüft. Allerdings sind – wie unter Punkt 1 erwähnt – verkehrsorganisatorische Maßnahmen nicht Angelegenheit der Bauleitplanung und werden in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Möglichkeit einer Errichtung einer Radverkehrsanlage am nördlichen Ende der Gabelsbergerstraße (Bahntunnel) besteht nicht, da es sich dort um gewidmete Bahnflächen handelt, die sich der Planungshoheit der Stadt Eisenach entziehen.	Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.
Ö1.4	Sonstiges: 1) Am Bahnhof sollte eine entsprechende Übersichtskarte angebracht werden. 2) Im gesamten Verlauf sollte entsprechend eine Beschilderung erfolgen.	Die Beschilderung von Radverkehrsanlagen wird entsprechend der regulären Vorgaben erfolgen (Minimumvariante) und bei Bedarf gegebenenfalls zusätzlich ergänzt. **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, sind für den Bebauungsplan nicht relevant.**	kein Beschluss erforderlich
Ö1.5	Die Verkehrserschließung, einschließlich Darstellung der Rad- und Fußwegeführung sollte im Bebauungsplan gesichert und dargestellt werden. Das gilt auch für die Darstellung der überregionalen Radwege (Städtekette, Anschluss Herkules-/Werra Radweg vom Bahnhof aus).	Die Festsetzung einer detaillierten Verkehrserschließung sowie der Rad- und Fußwegeführung im Bebauungsplan ist in einem Bebauungsplan nicht möglich, ebenso nicht die Darstellung von überregionalen Radwegen und ihrer Anbindung. Ein Bebauungsplan stellt nur verallgemeinert „Straßenverkehrsflächen“ dar.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden.
Ö 2	**vom 11.02.2016**		
Ö2.1	bezugnehmend auf unser konstruktives Gespräch am 11.02.2016, bezüglich der Eintragung eines Geh - und Fahrrechtes zugunsten von Anliegern über unser Firmengrundstück, legen wir Widerspruch ein. Begründung: Es führt zu Einschränkungen unserer Betriebsabläufe. Wenn firmenfremde Personen und Fahrzeuge, welche nicht im geschäftlichen Zusammenhang mit der Firma […] stehen, unser Gelände nutzen, käme es zudem zu rechtlichen	Das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger hinter den Gebäuden Bahnhofstraße 5-21 wird – auch im Zusammenhang mit Bedenken anderer Anlieger – aus dem Bebauungsplan gestrichen.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Problemen (u. a. Streupflicht, Schäden an Fahrzeugen durch betriebliche Vorgänge). Weiterhin würde es für uns einen enormen Aufwand bedeuten, unser Grundstück, die Werkstätten, sowie sämtliche Gebäude vor unbefugtem Betreten und Diebstahl zu schützen (Schutz von Kundeneigentum). Da bereits eine Anliegerzufahrt besteht, möchten wir, dass die Geh- und Fahrrechte nicht auf unserem Grundstück gelten. Geh- und Fahrrechte sollten wie gewohnt an unserem Firmentor enden. Die östliche Grenze des Geh- und Fahrweges wäre die Grundstücksmauer des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße [Haus-Nr.]. Somit ist die Zufahrt zu allen beteiligten Grundstücken gewährleistet und die Sicherheitsbedenken ausgeräumt. Des Weiteren wären bei einem Geh- und Fahrrecht keine Neubauten für Investitionen unserseits mehr möglich. Ich bitte Sie, bei der Planung für unser Grundstück die als mögliche Baufläche eingezeichneten Flächen zu berücksichtigen, um für unser Unternehmen Planungssicherheit und Arbeitsplätze sicher zu stellen und um einen Fortbestand der Firma nicht zu gefährden. Wir bitten um zeitnahe Rückmeldung, ob unsere Einwände berücksichtigt wurden.		
Ö 3	**Bund Deutscher Baumeister, Landesverband Thüringen** **vom 09.03.2016**		
Ö3.1	Feststellungen zum Teil A: 1. Die Gebietsausweisung weicht vom Flächennutzungsplan ab. 2. Die Höhe der zulässigen Bebauung in der Bahnhofstraße ist auf 17,5 Meter auf der 2. Baulinie festgesetzt. 3. Die Ausweisung von 11 Bestandsbäumen entlang der B19 ist fehlerhaft. 4. Der großzügige Gehweg vor der Eckbebauung Gabelsbergerstraße-Bahnhofstraße ist nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. 5. Die Einbindung der Waidhausstraße auf die B1 9 ist weit nach Osten verschoben. 6. Im östlichen Planbereich ist die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen bereits vorgegeben.	*siehe Punkte Ö2-Ö9 der Abwägung, dort Erörterung im Einzelnen*	kein Beschluss erforderlich
Ö3.2	Anregung: Zu 1. Die Bebauung der nordöstlichen Bahnhofstraße sollte entsprechend des F-Planes als Mischgebiet ausgewiesen werden. Die vorhandene Nutzung Wohnen ist damit erheblich eingeschränkt bzw. bei Neuvermietung nicht mehr mög-	Der betreffende Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) als Mischbaufläche (Planzeichen M) ausgewiesen. Zur Mischbaufläche gehören die Baugebietskategorien Kerngebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet. Der Bebauungsplan steht insoweit nicht im Widerspruch zum FNP-Entwurf. *Exkurs: Der FNP beinhaltet in seiner Legende das Planzeichen MK (Kerngebiet),*	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	lich.	*weist aber nirgendwo ein Kerngebiet aus. Dieser Fehler wird auf dem FNP vor Inkraftsetzung geheilt, indem das Planzeichen MK von der Legende entfernt wird. Das ist im Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.* Entsprechend des Punkts 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" (3. Entwurf) werden weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen, sodass sich in den Obergeschossen ein marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen.	
Ö3.3	Zu 2. Die gegenüberliegende vorhandene Bebauung soll Maßstab für die Neubebauung sein. Eine Traufhöhe von maximal 15 Meter auf der zweiten Baulinie sollte bindend festgeschrieben werden.	Im östlichen Straßenabschnitt der nördlichen Bahnhofstraße wurden Gebäudehöhen bis über 25 Meter ermittelt. Es ist insoweit zu überprüfen, inwieweit dort an der Höhenbegrenzung von 15 Metern festgehalten werden kann. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach städtebaulich gewünscht, dass auf der südlichen Straßenseite adäquate stadtmaßstäbliche Verhältnisse entstehen. Dies ist bei einer Straßenbreite von 15-25 Metern nur mit einer präsenten Bebauung zu erzielen. In der Arbeit der Projektgruppe der AG „Tor zur Stadt“ wurde das Thema Gebäudehöhen intensiv erörtert. Für den östlichen Teil der Neubebauung wird die Höhenfestlegung beibehalten und sogar bis auf den Bahnhofsvorplatz – Baukorridor zur Stadthalle – erweitert. Westlich des zentralen Eingangsbereiches (Bereich Müllerstraße) wird der Verzicht auf ein Parkdeck geprüft. Dieser Gebäudeteil soll aber auf jeden Fall etwas niedriger ausgeführt werden. Die derzeitige Festsetzung des Planes erlaubt beide Projektalternativen, daran soll festgehalten werden. Im Zuge der Neuauslegung des Planes wird es eine projektgetreue Anpassung der Höhenfestsetzung geben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö3.4	Es wird weiterhin empfohlen eine Dachlandschaft zur Gestaltung der Höhenstaffelung und der Stellplatzfläche zu schaffen. Pergolenartige Konstruktionen, die begrünt werden und/oder Solaranlagen tragen, sind zu empfehlen.	**Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.** Entsprechende Überlegungen wurden bereits angestellt, sollen aber nicht verpflichtend in den Bebauungsplan übernommen werden. **Die Empfehlung wird geprüft**.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö3.5	Zu 3. Die Bestandsbäume sollen nach der Darstellung erhalten werden. Nach unserer Auffassung ist das nicht möglich, weil sie bereits gefällt sind.	Die fehlerhafte Darstellung von Bestandsbäumen entlang der Bahnhofsstraße wird in der Planzeichnung korrigiert, soweit es sich nicht um Darstellungen auf der Katastergrundlage handelt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö3.6	Entlang der B19 sollten im Abstand von 15 m mindestens 10 großkronige Bäume (Winterlinden sind besonders widerstandsfähig) im B-Plan ausgewiesen werden. Bessere Gestaltung des Straßenraumes und Kaschierunq der Parkdecks.	In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist an der Südseite der Bahnhofstraße die Anpflanzung einer Baumreihe als Gestaltungselement vorgesehen. Die Festsetzungen zur Entwicklungsmaßnahme Ö3 werden hinsichtlich der Baumstandorte konkretisiert. Es wird eine durchgängige Baumreihe mit einem Kronendurchmesser von 8 Metern und einem Pflanzrhythmus von 12 Metern festgesetzt. **Der Anregung wird somit teilweise bereits gefolgt.**	Der Anregung wird ohnehin gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö3.7	Zu 4. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollte von der Eckbebauung weiter abrücken, damit ein größerer Gehweg verbleibt, um eine gestaltete Fläche, die nicht vom Bus-/Fahrverkehr belastet ist, zu belassen.	Die Ausgestaltung eines großzügigen Gehwegs vom Bahnhof über den Eingang zum ZOB in Richtung Innenstadt auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (ZOB) sowie auf der Straßenverkehrsfläche ist beabsichtigt. Die Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung vom Bahnhof / ZOB in Richtung Innenstadt ist städtebauliches Ziel. Die Ausweisung einer Verkehrsfläche für besondere Zweckbestimmung steht dem nicht entgegen, da ein fußgängerfreundlicher Zugang Bestandteil der ZOB-Planung und damit dieser Verkehrsfläche ist. **Der Anregung wird somit bereits gefolgt.**	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö3.8	Zu 5. Eine Verschiebung in westliche Richtung hätte den Vorteil, dass der Verkehrslärm durch topografische und vegetative Maßnahmen zum Waldorf-Kindergarten besser abgeschirmt werden könnte.	An der Lage des Kreisverkehrs wird festgehalten. Die Lage des Knotenpunkts Bahnhofsstraße-Waldhausstraße ist bedingt durch eine bereits vorhandene, der Waldhausstraße gegenüberliegende Einmündung auf das derzeitige Bahngelände. Teile des heutigen Bahnareals sollen angesichts einer dauerhaft fehlenden Bahnbetriebsnotwendigkeit einer gewerblichen Folgenutzung zugeführt werden (GE 2), die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB festgelegt und ab der Freistellung des Bereiches von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zulässig ist. Die zukünftige Gewerbefläche benötigt eine Anbindung an die Verkehrserschließung, die über die vorhandene Zufahrt ohne Eingriff in bahngewidmete Flächen realisiert werden soll. *Hinweis: Aufgrund einer entsprechenden Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird der Teil des Bahnareals gegenüber der geplanten Einmündung der Waldhausstraße weiterhin als Bahnanlage dargestellt, das Gewerbegebiet 2 (GE 2) wird dementsprechend verkleinert. Eine gewerbliche Nutzung wird von Seiten der Stadt Eisenach jedoch perspektivisch auch für den Teil des Bahnareals gegenüber der geplanten Einmündung der Waldhausstraße angestrebt, so dass die Sicherung einer zukünftigen Erschließung planerisch notwendig ist.*	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö8.9	Zu 6. Wenn es noch keine Planung für diese Grünfläche gibt, sollte man das Großgrün nicht schon im B-Plan festlegen. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche wäre völlig ausreichend.	**Der Anregung wird gefolgt**, die zu pflanzenden Bäume werden aus der Öffentlichen Grünfläche Ö2 herausgenommen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 4	**Bundesverband mittelständischer Wirtschaft vom 09.03.2016**		
Ö4.1	Begründung Zu 3. Verfahrensablauf Auf Seite 6 Pkt. 3, wird die Integration der aktuellen Planung des ZOB genannt. In den Auslegungsunterlagen fehlen die Unterlagen zu den Verkehrsströmen und ein entsprechendes Verkehrsgutachten zu den verschiedenen Tageszeiten, dies ist ein erheblicher Mangel der öffentlichen Auslegung. Dieser Mangel kann nur durch eine erneute Auslegung des 3. Entwurfes behoben werden.	Die Planung des ZOB ist abgeschlossen, die Anlage ist genehmigt und befindet sich in Bau. Sie ist in den zum Bebauungsplan erarbeiteten verkehrsplanerischen Fachbeiträgen als Bestandsanlage und Teil des Erschließungssystems berücksichtigt und im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Bei der Überprüfung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Erschließungssystems im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes und der zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sowie bei der Prognose der Verkehrsbelegung wurde die Anlage ZOB berücksichtigt. Die Erkenntnisse der verkehrsplanerischen Überlegungen zum ZOB wurden - wie andere Fachbeiträge auch - in der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt, selbst aber nicht dessen Bestandteil. Die verkehrsplanerischen Voruntersuchungen waren schon aus diesen systematischen Erwägungen weder den Stadtratsunterlagen	Kein Beschluss erforderlich

		beizufügen noch zwingend zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und – wie die umweltbezogenen Informationen - dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit bereitgehalten, weil sie einen Einfluss auf die Verkehrslärmproblematik haben und insoweit indirekt auf Umweltbelange nehmen. Hiermit wurden nach Auffassung der Stadt Eisenach alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt. Der ZOB als bereits durchgeplante und genehmigte Anlage war jedoch nicht etwa Bestandteil der verkehrsplanerischen Vorüberlegungen zum Bebauungsplan, sondern wurde als bereits fertiges Projekt in diese Überlegungen eingestellt. Die mit der Projektierung des ZOB in Zusammenhang stehenden Unterlagen (Verkehrsuntersuchungen SHP von 2008) waren der integrierten Verkehrsbegleitplanung freiwillig vervollständigend und zur besseren Verständlichkeit beigefügt. Das Fehlen bestimmter verkehrsplanerischer Unterlagen zum ZOB in den Auslegungsunterlagen kann kein Mangel am Planverfahren sein, sonst hätten Unterlagen zu jeder in der Vergangenheit genehmigten oder gebauten Anlage beigefügt werden müssen. Es kommt lediglich darauf an, dass die Auswirkungen des ZOB sachverständig in die Bebauungsplanung eingestellt wurden. Dies war schon daraus erkennbar, dass wesentliche Unterlagen des Feststellungsentwurfes zum ZOB vom September 2015 Eingang in die Verkehrsbegleitplanung und die Verkehrslärmbegutachtung gefunden haben. Zuletzt ist anzumerken, dass eine etwaige Fehlerhaftigkeit des Planverfahrens einschließlich der öffentlichen Auslegung, wie vom Beteiligten zu bedenken gegeben, gar nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein kann. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant**.	
Ö4.2	Zu 4. Planerische Ausgangssituation Hier: 4.4.2. Planung des ZOB Die textliche Aussage, dass zwischen ZOB und HBF attraktive Umsteigebeziehungen entstehen, ist falsch, denn der ZOB befindet sich nicht in Sichtweite des Ausganges des HBF. Die Laufstrecke ist zu lang, Konzepte z.B. in Schmalkalden verwenden stillgelegte Bahnsteige als Bushaltestellen. Forderung: Überarbeiten der Verbindungswege mit dem Ziel, diese zu verkürzen.	Der ZOB befindet sich wenige Meter vom Hauptbahnhof entfernt in nordwestlicher Richtung, sein Servicegebäude als zentrale Anlaufstelle wird vom Haupteingang direkt sichtbar sein. Der ZOB wird ohne Straßenquerung vom Gehweg vor dem Hauptbahnhof direkt erreichbar sein, die erste und nächste Bushalteposition befindet sich bereits im Eingang der heutigen Gabelsbergerstraße. Die Projektentwicklung - es entsteht einer der modernsten und komfortabelsten Busbahnhöfe Thüringens - erfolgte in engster Abstimmung mit TBMV, DBAG, KVG und NVS, so dass die vorgetragenen Argumente nicht nachvollzogen werden können.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö4.3	Hier: 4.4.3. Projekt Tor zur Stadt Im 3. Entwurf werden 600 Einstellplätze genannt, die steht im Widerspruch zum SR Beschluss vom 7.4.2015, hier sind 450 Einstellplätze festgelegt. Forderung: Reduzierung auf 450 Einstellplätze, wie SR Beschluss, so wird auch die Verkehrsbelastung reduziert	In dem angeführten Beschluss des Stadtrates vom April 2015 wurde die Zahl 450 PKW-Einstellplätzen nicht als Obergrenze beschlossen. Insoweit wird mit Blick auf das Parkraumkonzept und basierend auf der Tatsache, dass sich durch Hotel und Tagungsgebäude eine erhöhte Anzahl von notwendigen Stellplätzen ergibt, an der Überlegung festgehalten, hier 550 bis 620 Parkplätze vorzusehen. In den Bebauungsplan wird eine diesbezügliche Obergrenze nicht aufgenommen. Die letzte überschlägliche Berechnung notwendiger Stellplätze führte zu einem Ergebnis von	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		536 Stellplätzen, sodass eine Zahl von etwa 85 frei verfügbaren Stellplätzen verbleiben würde. In die Überlegung zur Erstellung des Parkraumkonzeptes war ein Anteil von bis zu 200 öffentlichen Parkplätzen einbezogen, so dass im Vergleich dazu sogar eine Minderung von etwa 100 öffentlichen Parkplätzen eintritt. Die Kompensation des Mehrbedarfs an notwenigen Stellplätzen durch die Minderung von frei zugänglichen öffentlichen Parkplätzen wird als vertretbar eingeschätzt und eine Zahl von 600 Parkplätzen ausdrücklich begrüßt. Eine Begrenzung von KFZ-Einstellplätzen in dem betreffenden Sondergebiet kommt aus vorgenannten stadtentwicklungspolitischen Erwägungen nicht in Betracht. Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die beabsichtigte Mehrausweisung von Parkplätzen unbeherrschbare Verkehrskonflikte im oder außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnten.	
Ö4.4	Zu 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen Hier: 7.1. Art der baulichen Nutzung Im Sondergebiet werden bis 8.000 qm Handelsfläche zugelassen, diese Größe stellt eine erhebliche Belastung für die Innenstadt dar. Forderung: maximal 5.000 qm werden zugelassen.	Das vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Eisenach begründet die Ausweisung von großflächigem Einzelhandel im Bereich „Tor zur Stadt“ auf Seite 10 wie folgt: *„… Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m² Verkaufsraumfläche wurde wiederholt gutachterlich thematisiert. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m², während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m² erreicht wird.* *Eine Einzelhandelsansiedlung im Bereich der Bahnhofsvorstadt kann das Verhältnis der Verkaufsflächen zu Gunsten der Altstadt verschieben. Hierbei werden mittlere Ladengrößen mit differenzierten Sortimentsvorgaben präferiert, um die bekannten Strukturprobleme und Branchendefizite der Einkaufsinnenstadt ausgleichen zu können. Innerhalb des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan sind diesbezügliche Festsetzungen so zu treffen, dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann. Mit der Umsetzung der Planungsziele soll eine Stärkung der Versorgungszentralität der Stadt Eisenach und eine Aufwertung ihrer Innenstadt einher gehen...“* Der mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz folgt dem Ziel des Zentrenkonzeptes und somit der Beschlusslage des Stadtrates. Die Forderung nach einer Reduzierung auf 5000 m² Verkaufsfläche ist vom Beteiligten nicht nachvollziehbar begründet. Eine mehrheitlich beschlossene Beschränkung von 10.000 m² auf 8.000 m² Verkaufsfläche sollte den geäußerten Bedenken jedoch teilweise Rechnung tragen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö4.5	Hier: 7.1.2. Ausweisung eines Kerngebietes Forderung: Keine Ausweisung eines Kerngebietes. Im Flächennutzungsplan ist kein Kerngebiet ausgewiesen, der Flächennutzungsplan müsste ebenso geändert werden.	Der betreffende Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind ausschließlich Mischbaugebiete (Planzeichen M) ausgewiesen. Zu den Mischbauflächen gehören Kerngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete. Der Bebauungsplan steht insoweit nicht im Widerspruch zum FNP-Entwurf. *Exkurs: Der FNP beinhaltet in seiner Legende das Planzeichen MK (Kerngebiet), weist aber nirgendwo ein Kerngebiet aus. Dieser Fehler wird auf dem FNP vor Inkraftsetzung getilgt, indem das Planzeichen MK von der Legende entfernt wird. Das ist im Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.* Da bei Misch- und Kerngebieten identische Lärmorientierungswerte bestehen, soll an der Festsetzung von Kerngebieten festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in den betreffenden Gebieten keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). Es werden weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen, sodass sich in den Obergeschossen ein marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö4.6	Hier: 7.4. Gebäudehöhen. Die Gebäudehöhe von 22 m des Hotels wird abgelehnt. Auf der nördlichen Straßenseite befindet sich die Bebauung im Bereich des Städtebaulichen Denkmalschutzes, diese Bebauungsart wird wesentlich durch den sog. "Leuchtturm" entwertet. Die prägende Stellung des Turmes der Nicolaikirche, der den Eingang zum historischen Zentrum der Stadt prägt, wird durch den "Leuchtturm" erheblich zurück gesetzt. Der Bereich des Bahnhofvorplatzes ist nicht durch diese Gebäudehöhe vorgeprägt. Die Flächenbilanz lässt zu, dass bei einer Höhe von 15 m die Zimmeranzahl auch erreicht wird. Forderung: Reduzierung der Hotelhöhe auf 15 m.	An der Höhe des Hotels soll grundsätzlich festgehalten werden, eine Reduzierung auf 21 Meter bei zurückgesetztem 5. OG ist vorgesehen. Die hier vorgetragenen Bedenken betreffen den städtebaulichen Denkmalschutz (Erhaltensrecht nach § 172 ff BauGB), welcher im westlichen Straßenabschnitt endet und über Gebäudehöhen bis über 25 Meter verfügt. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach gerade gewünscht, dass sich am Bahnhofsvorplatz - südöstlich der gründerzeitlichen Häuserzeile auf der anderen Straßenseite gelegen - veränderte stadtmaßstäbliche Verhältnisse ergeben, so auch die dominante Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche angelehnt an das Ergebnis der Jurysitzung von 1994 zum städtebaulichen Wettbewerb „Tor zur Stadt“ neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken soll.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö4.7	Hier. 7.7. Verkehrsflächen Die Beschreibung der Erschließung des Plangebietes ist mehr als dürftig, es fehlen die zu erwartenden Verkehrsbelastungen, die Fahrzeugbewegungen und die vorgesehenen Verkehrsleiteinrichtungen, wie Ampelanlagen. Aus den dürftigen Unterlagen ist nicht zu erkennen, welche Auswirkungen und Engpässe bei dem ÖPNV und individual Verkehr auftreten werden. Auf Nachfrage wurde dem Verfasser die Verkehrsplanung des ZOB vom 30.9.2015 vorgelegt, diese ist unvollständig. Die Verkehrsströme durch das Nicolaitor wurden nicht erfasst. Die Abhängigkeiten der Signalanlagen 1. Nicolaitor Einbindung Müllerstraße, 2. Einbindung Gabelsbergerstra-	Die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes zu den Verkehrsflächen unter Punkt 7.7 (ab Seite 30) werden ergänzt. Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte. In der Darstellung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen war die Bedingung eines durchfahrbaren Nikolaitores berücksichtigt, die entsprechenden Zahlen waren in der bereit gehaltenen Unterlage (Lageplan Übersicht Verkehrsbeziehungen, Blatt 5/2) enthalten. Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann einschließlich seiner Lichtsignal geregelten Knotenpunkte seine Erschließungsaufgabe erfüllen. **Den vorgetragenen Bedenken wird nicht gefolgt. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungs-**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	ße, 3. Waldhausstraße, 4. Eichrodter Weg und 5. Altstadtstraße auf einer Strecke von 500m wurden nicht untersucht. Forderung: Neuauslegung des 3. Entwurfes mit der entsprechenden Verkehrsplanung	**planes wird jedoch - einschließlich seiner großräumigen Verkehrsauswirkungen - in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbarer kommentiert werden.** Auch hier ist wiederholend anzumerken, dass eine etwaige Fehlerhaftigkeit des Planverfahrens einschließlich der öffentlichen Auslegung, wie vom Beteiligten zu bedenken gegeben, gar nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein kann. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant.** Eine Neuauslegung des Bebauungsplanentwurfes ist dennoch vorgesehen.	
Ö 5	**Bürger für Eisenach vom 10.03.2016**		
Ö5.1	Folgende Anregungen und Bedenken werden gegeben: Teil A Plandarstellung hier: Gebietsausweisung Die Ausweisung eines Kerngebietes im nord-östl. Bereich der Bahnhofstr. entspricht nicht dem FNP. Anregung: Änderung Kerngebiet in ein Mischgebiet	Der betreffende Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind ausschließlich gemischte Bauflächen (Planzeichen M, § 1 Absatz 1 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung – BauNVO) ausgewiesen. Zu den Mischbauflächen gehören Kerngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete. Der Bebauungsplan steht also nicht im Widerspruch zum FNP-Entwurf. *Exkurs: Der FNP beinhaltet in seiner Legende das Planzeichen MK (Kerngebiet), weist aber nirgendwo ein Kerngebiet aus. Dieser Fehler wird auf dem FNP vor Inkraftsetzung getilgt, indem das Planzeichen MK von der Legende entfernt wird. Das ist im Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.*	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö5.2	Höhenfestlegung SO-H1/S0 -H2 Die gegenüber liegende Bebauung in der nördlich en Bahnhofstr. ist mit einer max. Höhe von 15,00 m festgelegt. Mit einer Höhe von bis 17,50 m im Sondergebiet und möglichen Dachaufbauten wird die Dominanz des Einkaufzentrums noch mehr betont und das unter Denkmalschutz stehende Ensemble negativ beeinträchtigt. Anregung: Änderung einer Höhenbegrenzung im Sondergebiet auf bis zu 15,00 m.	Im östlichen Straßenabschnitt der nördlichen Bahnhofstraße wurden Gebäudehöhen bis über 25 Meter ermittelt. Es ist insoweit zu überprüfen, inwieweit dort an der Höhenbegrenzung von 15 Metern festgehalten werden kann. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach städtebaulich gewünscht, dass auf der südlichen Straßenseite adäquate stadtmaßstäbliche Verhältnisse entstehen. Dies ist bei einer Straßenbreite von 15-25 Metern nur mit einer präsenten Bebauung zu erzielen. In der Arbeit der Projektgruppe der AG „Tor zur Stadt“ wurde das Thema Gebäudehöhen intensiv erörtert. Für den östlichen Teil der Neubebauung wird die Höhenfestlegung beibehalten und sogar bis auf den Bahnhofsvorplatz – Baukorridor zur Stadthalle – erweitert. Westlich des zentralen Eingangsbereiches (Bereich Müllerstraße) wird der Verzicht auf ein Parkdeck geprüft. Dieser Gebäudeteil soll aber auf jeden Fall etwas niedriger ausgeführt werden. Die derzeitige Festsetzung des Planes erlaubt beide Projektalternativen, daran soll festgehalten werden. Im Zuge der Neuauslegung des Planes wird es eine projektgetreue Anpassung der Höhenfestsetzung geben.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö5.3	Höhenfestlegung SO-BT Die Gebäudehöhe des Hotelbaus ist bis 22,00 m zugelassen. In unmittelbarer Umgebung des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofgebäudes widerspricht ein so hohes Ge-	An der Sechsgeschossigkeit des Hotels soll grundsätzlich festgehalten werden, es ist aber eine **Reduzierung der zulässigen Höhe auf 21 Meter bei um 3 Meter zurück gesetztem 5. OG durch Einfügen einer weiteren Baugrenze** vorgesehen. Die straßenseitige „Traufhöhe“ wird somit unter 18 Metern liegen. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach gerade gewünscht,	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie

	bäude der gegebenen Rücksichtnahme. Im Bereich des Bahnhofvorplatzes gibt es keine Vorprägung, die eine Höhe von 22 m zulassen würde. Anregung: Die Gebäudehöhe ist auf max. 18,00 m festzulegen.	dass sich am Bahnhofsvorplatz - südöstlich der gründerzeitlichen Häuserzeile auf der anderen Straßenseite gelegen - veränderte stadtmaßstäbliche Verhältnisse ergeben, so auch die dominante Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche angelehnt an das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Tor zur Stadt“ von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken soll. Soweit die hier vorgetragenen Anregungen den landesrechtlichen Denkmalschutz betreffen, welcher im übertragenen Wirkungskreis keine Angelegenheit der planenden Gemeinde darstellt, sind diese mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu erörtern und gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 5 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.	nebenstehend.
Ö5.4	Grün Der Bereich des Kreisels (Fläche Bahnhofstr. 28) ist zum Schutz der östlich und südlich angrenzenden Bebauung (Kindergarten) entsprechend Ö2 zu begrünen und der Weg vom Stadtpark als Grünzug auf die Bahnhofstr. zu führen. (siehe Stellungnahme zum 2. Entwurf)	Die im Bereich der Bahnhofstraße befindliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Rahmen einer kommunalen Planungsaufgabe zu projektieren sein, der mit dem Bebauungsplan – vergleichbar mit Nikolaiplatz und Bahnhofsvorplatz – nicht vorgegriffen werden soll. Einer intensiven Begrünung dieser Fläche steht im Prinzip nichts im Wege. Gerade die Verlängerung der Wegeführung zum bzw. vom Stadtpark über die betreffende Fläche stellt eine sinnvolle Anregung dar. Eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche – vergleichbar mit Ö2 wie angeregt – wird jedoch nicht erwogen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö5.5	Ö3- Baumpflanzung in der Bahnhofstr. Die vorgesehene Bepflanzung mit 3 Solitärbäumen ist völlig unzureichend. Bei der Größe des Gebäudes würden die 3 Bäume in keiner Weise wahrgenommen werden. Anregung: Anlage einer stadtbildprägenden Attraktivitätsstiftenden Baumallee als Eintrittspforte in die unmittelbare Innenstadt.	Die Festsetzungen zur Entwicklungsmaßnahme Ö3 werden einschließlich der Baumstandorte konkretisiert. Es wird eine durchgängige Baumreihe mit einem Kronendurchmesser von 8 Metern und einem Pflanzrhythmus von 12 Metern festgesetzt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö5.6	Teil B Begründung, hier: 7.1.4 Sondergebiet Handel Die genannte Handelsfläche von 8.000 qm ist als maximale Obergrenze festzuschreiben.	Die Obergrenze der Verkaufsraumfläche ist unter Punkt 1.5.1 und 1.5.2 der Textfestsetzungen des Bebauungsplanes mit jeweils 4000 m² festgesetzt. Der Anregung ist damit bereits entsprochen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
Ö5.7	Sondergebiet Handel 1 "der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten darf im SB-Warenhaus max. 30 % betragen" Im Sondergebiet Handel 2 sind ebenfalls zentrenrelevante Sortimente zulässig. Das kann zu einer Konkurrierenden Einzelhandelskulisse zur Innenstadt führen. Anregung: Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente im SB-Warenhaus auf max. 20 %	Festgelegt ist bislang, dass der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten im SB-Warenhaus maximal 30 % betragen kann, eine Festlegung zur Erfüllung der 30 % besteht jedoch nicht. Aufgrund der Anregung wurde eine nochmalige Recherche zur Betriebsform „SB-Warenhaus“ des Lebensmitteleinzelhandels angestellt. Es ist im Ergebnis möglich, dass der zulässige Anteil auf 25 % reduziert wird. Ein noch geringerer Anteil könnte dazu führen, dass die übliche Betriebsform „SB-Warenhaus“ gar nicht verwirklicht werden kann. Dies würde eine in sich widersprüchliche Festsetzung bezüglich der Einzelhandelsflächen bedeuten, die so nicht vorgenommen werden kann, weil Festsetzungen eindeutig bestimmt sein müssen. Dies trifft für sortimentsbezogene Festsetzungen in besonderem Maße zu, weil diesbezügliche Festsetzungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erforderlichkeit besonders schwer gerichtsfest begründbar sind. Es ist jedoch vorgesehen, neben einem SB-Warenhaus – alternativ - nunmehr auch andere Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels auf der Grundstücksfläche zuzulassen, die eine höhere Marktgängigkeit, aber regelmäßig eine deutlich geringere Randsortimentsstruktur haben. Der Bebauungsplan wird dadurch flexibler und der Anregung dem Sinne nach besser entsprochen. **Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten im SB-Warenhaus wird auf 25 % reduziert.**	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö5.8	7.1.2 Kerngebiet Die Änderung der im FNP als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche im Bereich der östl. Bahnhofstr. / Müllerstr. zum Kerngebiet kann nicht nachvollzogen werden. Von dem Betreiber des ZOB ist die Einhaltung der schalltechnischen Werte an der vorhandenen umliegenden schutzwürdigen Bebauung nachzuweisen. Anregung: Erhalt des Mischgebietes mit zu realisierenden schalltechnischen Maßnahmen.	Da für Misch- und Kerngebiete identische Lärmorientierungswerte bestehen, soll an der Festsetzung des Kerngebietes festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in dem betreffenden Gebiet keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). Es werden weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen, sodass sich in den Obergeschossen ein selbstregulierter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht eine vielfältigere und intensive Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen. Im Übrigen wird auf Punkt 1 verwiesen. Der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Lärmwerte des ZOB wurde gutachterlich erbracht, entsprechende Lärmminderungsmaßnahmen werden umgesetzt (Schallschutzwand, besondere Überdachungskonstruktionen). **Der Anregung zur Ausweisung eines Mischgebiets wird nicht gefolgt**.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö5.9	Verkehr Die Erschließung des Plangebietes wird in der Begründung kurz erläutert. (Seite 31-32) Die Planung des ZOB wird nur nachrichtlich übernommen. Ebenso liegt eine detaillierte Verkehrsplanung nur mit dem Feststellungsentwurf "Neubau Verkehrsanlage ZOB und Müllerstr." vor. Diese Planung kann auf Verlangen der Bürger eingesehen werden und ist nicht Bestandteil der Auslegung, so dass die Verkehrsproblematik nicht wahrgenommen wird. Aus den ergänzenden Unterlagen kann nicht erkannt werden, welche Auswirkungen die Verkehrsbelastung auf das Plangebiet hat. Da bei der 1. Beratung zur Auslegung Bedenken bezüglich der Verkehrsbelastung der Bahnhofstr. hinsichtlich der Stellplatzgröße im Parkhaus geäußert wurden, fand am 9.3. 2016 eine Beratung mit dem Planungsbüro Steffan Ruppe statt. Hier wurde nachdrücklich bestätigt, dass die im Feststellungsentwurf angegeben 548 Stellplätze dem Bedarf des neuen Gebäudekomplexes entspricht. Eine Größenordnung von 550 Stellplätzen sieht auch das Parkraumkonzept vor. Somit kann die Größenangabe von 600 Stellplätzen in der Begründung nicht nachvollzogen werden, da eine weitere Belastung der Bahnhofstr. vermieden werden sollte. Anregung: Die Stellplatzanzahl ist auf 550 Plätze zu beschränken.	Soweit aus den Unterlagen zur Verkehrsbegleitplanung durch die Beteiligten nicht erkannt werden konnte, welche Auswirkungen die Verkehrsbelastung auf das Plangebiet hat, wurde dies den Beteiligten im Rahmen des Beteiligungsprozesses am 09. März 2016 in den Räumen der Planungsverwaltung erläutert. Mit Blick auf das erwähnte Parkraumkonzept und basierend auf der Tatsache, dass sich durch Hotel und Tagungsgebäude eine erhöhte Anzahl von notwendigen Stellplätzen ergibt, wird an der Überlegung festgehalten, hier 550 bis 620 Parkplätze vorzusehen. **In den Bebauungsplan soll eine Obergrenze für die Zahl der Einstellplätze in der Parkierungsanlage nicht aufgenommen werden**. Die Festlegung einer Obergrenze für Stellplätze erscheint unter den gegebenen Umständen planerisch nicht geboten, da im ausgewiesenen Sondergebiet im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände zu bewältigen sind und hier auch zu Spitzenzeiten eine komfortable Abwicklung der Parkierungsverkehrs erwünscht ist. Ein ausreichendes Angebot von jederzeit verfügbaren Parkplätzen wird Parksuchverkehre in der Innenstadt vermeiden helfen und begünstigt die Akzeptanz der Parkhäuser allgemein. Weiterhin wird das zusätzliche Angebot von Parkplätzen den Wirtschaftsstandort Bahnhofsstraße stärken, weil dort seit Jahren ein drastisches Unterangebot an Kunden- und Patientenparkplätzen besteht, das auf diese Weise gedeckt werden würde. Die letzte überschlägliche Berechnung notwendiger Stellplätze für das Bauprojekt führte zu einem Ergebnis von 536 Stellplätzen, sodass eine Zahl von etwa 85 frei verfügbaren Stellplätzen verbleiben würde. In die Überlegung zur Erstellung des Parkraumkonzeptes war ein Anteil von bis zu 200 öffentlichen Parkplätzen einbezogen, so dass im Vergleich dazu sogar eine Minderung von etwa 100 öffentlichen Parkplätzen eintritt. Die Kompensation des Mehrbedarfs an notwenigen Stellplätzen durch die Minderung von frei zugänglichen öffentlichen Parkplätzen wird in Anbetracht der zu erwartenden Gleichzeitigkeitsfaktoren (Tagung, Beherbergung, Einkaufen) als vertretbar eingeschätzt und eine Zahl von 600 Parkplätzen ausdrücklich begrüßt. Eine Begrenzung von KFZ-Einstellplätzen in dem betreffenden Sondergebiet kommt aus vorgenannten stadtentwicklungspolitischen Erwägungen nicht in Betracht. Es ist nicht vorstellbar, dass durch die beabsichtigte Mehrausweisung von einigen Parkplätzen unbeherrschbare Verkehrskonflikte entstehen könnten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö 6	**Bürgerverein Mosbach e.V.** **vom 07.03.2016**		
Ö6.1	Der Bürgerverein Mosbach gibt im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme ab: I Kritische Verkehrsstruktur Im Bereich der Wartburgallee und der Bahnhofstraße herrschen in den Spitzenstunden kritische Verkehrsverhältnisse (Staubildung und Stillstand). Aufgrund des Rückganges des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße B 19 über die Hohe Sonne 1 hat sich die Situation in den vergangen Jahren leicht entspannt. Durch die geplante Bebauung im o. g. Bebauungsplangebiet wird es wieder zu einer Zunahme der Verkehrsdichte kommen. Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird im Prognosejahr 2020 mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um ca. 45% gerechnet. Wie der zusätzliche Verkehr durch die an die Belastungsgrenze angelangten v. g. Straßen aufgenommen werden soll, geht aus den Planungsunterlagen nicht bzw. nicht nachvollziehbar hervor. Insbesondere die Abflussmöglichkeiten des Verkehrs sind – aufgrund der Bahnunterführungen – eingeschränkt. Es ist vollkommen unverständlich wie der Stadtrat einerseits einer Verlegung der B 19 aufgrund der angespannten Verkehrssituation fordert und anderseits mit den Planungen zum "Tor zur Stadt" einer Verkehrszunahme von über 45 % im Bereich der Bahnhofsstraße in Kauf nimmt. Hier liegt eine strake Diskrepanz vor, die im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan zwingend aufzulösen ist. Es ist es nach derzeitigem Sachstand äußert fraglich, ob es zu einer Umverlegung der B 19n überhaupt kommen wird. Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2015 befindet sich in der Fortschreibung. Für den Zeitraum nach Ostern 2016 ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Referentenentwurf BVWP 2015 angekündigt. Ob, bzw. in wie weit die Umverlegung der B 19 angesichts der Kostenexplosion des Projektes (201,8 Mio. €), der demografischen Entwicklung des Wartburgkreises und dem daraus resultierenden geringen Kosten/Nutzungsfaktor noch einmal aufgenommen wird, lässt sich derzeit nicht abschätzen. Die Stadt Eisenach hat nach wie vor kein tragbares Verkehrskonzept. Dies ist angesichts der Verkehrsprobleme nicht nur unverständlich, sondern auch für die vorliegende	In den Unterlagen der aktuellen integrierten Verkehrsuntersuchung findet sich keinerlei rechnerischer Nachweis zu der beschriebenen 45 %-igen Zunahme des Verkehrsaufkommens und auch kein sonstiger einschlägiger Bezug. Insofern ist diese Behauptung nicht an den ausgewiesenen Prognosezahlen für 2020 im untersuchten Planungsabschnitt nachzuvollziehen. Insofern hier durch den Verfasser des Einwands ein Bezug zur Zählstelle der Bundesanstalt für Straßenwesen an der „Hohen Sonne“ hergestellt worden ist, um die relative Zunahme zu begründen, ist diese dem Grunde nach unrichtig bzw. unvollständig und auch irrelevant. Der dauerhaft gezählte Bundesstraßenverkehr bildet nur einen Teil des Quell- und Zielverkehrs im Planungsabschnitt ab und kann daher weder zum absoluten noch relativen Vergleich dienen. Wenn man diesen Ansatz tatsächlich vergleichen würde, müsste man z.B. gebietsinternen innerstädtischen Quell- und Zielverkehr heraus rechnen. Die behauptete grundsätzliche 45 %-ige Zunahme lässt sich über diesen Ansatz nicht herleiten und bleibt demgemäß nicht nachvollziehbar. Die Prognosezahlen aus der integrierten Verkehrsbetrachtung sind auch durch aktuelle Zählungen im Planungsraum sehr gut belegt. Die behauptete 45 %-ige Zunahme des Verkehrsaufkommens ist kein Ergebnis der aktuellen Verkehrsbetrachtung. Eine diesbezügliche Diskrepanz besteht also nicht. Ebenso besteht kein sachlicher Zusammenhang mit den Planungen zur Umverlegung der B 19neu. Dieser ist schon a priori planungsräumlich-maßstäblich nicht möglich. Dem Grunde nach sind Umgehungsstraßen jedoch langfristig konzeptionell dafür ausgelegt, Ortslagen zu entlasten und insbesondere schweren Verkehr in den innerörtlichen bzw. innerstädtischen Bereichen zu reduzieren. Die Verkehrsbelastungen für den Planungsabschnitt B6 sind zum einen gut mit aktuellen Zählungen belegt und zum anderen mit den tatsächlich zu erwartenden Verkehrsführungen im innerstädtischen Bereich synchronisiert. Insofern ist sachlich nicht begründbar, dass das Verkehrsaufkommen mangels Konzept steigt und dies insbesondere nicht in der behaupteten Größenordnung von 45 %. Die Stadt Eisenach wird sich im Übrigen im Rahmen des erwähnten Beteiligungsprozesses dafür verwenden, dass die Maßnahme B 19neu mit erhöhter Prioritätsstufe in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen wird. Weiterhin ist anzumerken, dass das vorliegende Planungskonzept weder zum Verkehrsentwicklungsplan noch zum mittelfristigen Verkehrskonzept der Stadt Eisenach Widersprüche erkennen lässt. Die Stadt Eisenach plant das – hinsichtlich der Verkehrsauswirkungen jeweils in etwa vergleichbare – Vorhaben am „Tor zur Stadt“ seit über 20 Jahren. Die Aussage, dass die Stadt Eisenach kein tragfähiges Verkehrskonzept habe, muss ebenso pauschal zurückgewiesen werden. Die Aktualisierung der vorliegenden Konzepte wird ab 2016 stufenweise erfolgen, dabei ist eine durchgreifende konzeptionelle Kehrtwende keinesfalls zu erwarten.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Planung äußerst nachteilig. Mit einer schlüssigen Konzeption und dessen Umsetzung könnten die bestehenden Verkehrsprobleme im angrenzenden Planungsgebiet (insbesondere B 19) durchaus gelöst werden. Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass das Verkehrsaufkommen – ohne ein Verkehrskonzept im Planungsgebiet – um ca. 45 % steigt und es zu erheblichen Belastungen für die Bürger der Stadt gerade im Hinblick auf die Wohn- und Verkehrsqualität kommen wird. Es sei hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dies im Widerspruch zu o. g. Stadtratsbeschlüssen (Stellungnahmen ROV B 19n) steht!		
Ö6.2	II Kongressstandort Eisenach Nach den vorliegenden Planungen ist die Errichtung einer Kongresshalle mit einer Kapazität von 500 Personen möglich. Ab 2017 wird das ICE-Drehkreuz in Erfurt fertiggestellt Hier ist der Bau eines neuen Stadtteils "ICE-City" geplant. Der Schwerpunkt dieser Planungen liegt in der Entwicklung Erfurts als Kongressstandort. Gerade im Bereich von Kongressen von bis zu 500 Personen wird "ICE-City" ein starker Kongruent sein. Zudem werden Kongresse in dieser Größenordnung im Kaisersaal angeboten. Auch die Multifunktionsarena Erfurt bietet Plätze bis zu 1000 Personen an. Weiterhin wird es in Eisenach aufgrund des Ausbaus des ICE-Netzes weniger ICE-Halte geben. Dies macht Eisenach für Kongresse unattraktiv. Es ist zu befürchten, dass Eisenach aufgrund des starken Konkurrenzdruckes als Kongressstandort weniger oder nur sehr eingeschränkt geeignet ist. Ein kostendeckender Betrieb wird kaum möglich sein.	Bei der vorgesehenen Stadthalle mit bis zu 550 Plätzen wird auf ein konkurrenzfähiges Marktsegment im Tagungsgewerbe abgestellt, welches nicht mit den Möglichkeiten der Landeshauptstadt konkurrieren soll, sondern sich insbesondere im Wettstreit der Thüringer Mittelstädte durchaus behaupten kann. Gutachterliche Voruntersuchungen auch bis ins Randhessische haben hier eine grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Die Etablierung einer Beherbergungs- und Tagungsstätte entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Eisenach sowie der Bestimmung als Ort mit Tourismus- und Erholungsfunktion. Gemäß Regionalplan Südwestthüringen (siehe dort G 4-32) gehört Eisenach zu den Städten, in denen neben den Aufgaben im Bereich des Kultur- und Bildungstourismus der Tagungs- und Kongresstourismus entwickelt werden soll. Eisenach setzt vor allem auf seine langen Traditionen als Kongressstadt, seine überaus vorteilhafte Lage- und Verkehrsgunst inklusive des ICE-Haltepunktes, seine besondere kulturelle Anziehungskraft, die privilegierte landschaftliche Einbindung und nicht zuletzt auf den vor Ort bestehenden Eigenbedarf. Die beabsichtigte Hallengröße ergänzt die bestehende Saalkapazität in Eisenach zielgerichtet und wird vom Hotel- und Gastgewerbe ausdrücklich begrüßt. Die Halle wird finanziell nicht von der Stadt unterstützt, die wirtschaftliche Betreibung wird privatwirtschaftlich sicherzustellen sein.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 7	**vom 09.03.2016**		
Ö7.1	Sehr geehrte Damen und Herren, das […] hat sicherlich durch die Umwandlung von Mischgebiet in Kerngebiet keine Nutzungseinschränkungen. Inwiefern die höhere Lärm- und Emissionsbelastung Einfluss auf die Auslastung des Hotels hat, bleibt abzuwarten. Wäre mir die Umwidmung in Kerngebiet bei Sanierung bekannt gewesen, hätte ich einen Fenstertyp mit höhere Schallschutzklasse eingebaut. Wenn diese Aufrüstung notwendig wird, werde ich prüfen, ob die Maßnahme von der Stadt Eisenach getragen werden muss.	Da für Misch- und Kerngebiete identische Lärmorientierungswerte bestehen, sind keine nachteiligen Veränderungen bezüglich der zulässigen Lärmbelastungen zu erwarten. In von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die Werte für ein Mischgebiet eingehalten werden **Eine Veränderung der Bausubstanz (Erneuerung der Fenster zu Schallschutzzwecken) wird im Zuge dieser Planfestsetzung nicht erforderlich.**	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö 8	**vom 08.03.2016**		
Ö 8.0	Sehr geehrte Damen und Herren, zunächst zeigen wir an, dass wir die Interessen der [...] anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht können wir im Bedarfsfall gerne nachreichen. Die Mandantin ist ein Unternehmen der […] und sowohl Eigentümerin von Grundstücken im vom Entwurf überplanten Gebiet in der Sandgasse (Gemarkung Eisenach, Flur 56, Flurstücke 5669 und 5670) als auch Teil einer Erbengemeinschaft, die das Eigentum an den ebenfalls dort gelegenen Grundstücken Gemarkung Eisenach, Flur 55, Flurstücke 5457 und 5458 hält. Insoweit machen wir die folgenden Einwendungen sowohl im Namen der […] als Mitglied der Gemeinschaft als auch im Namen der Gemeinschaft geltend. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir form- und fristgerecht folgende Stellungnahme zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes ab:	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
Ö8.1	1. Städtebauliche Erforderlichkeit/ Abwägungsgebot. Zunächst ist unklar, warum einerseits andere Vorhaben der Saller Gruppe die noch dem (faktischen) Kerngebiet bzw. dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt zugeordnet sind - durch die Stadt Eisenach offenbar so unerwünscht sind, dass sie verhindert werden (Bebauungsplan "Östliche Karl-Marx Straße") und nunmehr an anderer Stelle u.a. ein SB-Warenhaus mit 4.000 m² Verkaufsfläche (geplant ist ein „Kaufland-Markt“) sowie weitere Fachmärkte in zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel errichtet werden sollen. Für die Festsetzung der Sondergebiete besteht in dieser Größenordnung daher weder die städtebauliche Erforderlichkeit, noch ist das Vorhaben gerecht abgewogen worden. Insbesondere verstößt es offensichtlich gravierend gegen die eigenen Stadtentwicklungskonzepte, die Innenstadt weiter zu beleben und dort Kaufkraft zu erhalten, wenn man an den Rand der Innenstadt solche Vorhaben innerhalb zweier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel zulässt. Dieser Vorgang ist am Ende genauso wenig nachvollziehbar wie das Zustandekommen des Bebauungsplanes in Stregda für den Media-Markt. Die Sondergebiete würden nicht zuletzt das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach, Teilbereich Einzelhandel - Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept)" vom August 2013 ad absurdum führen, da es mitten zwischen dem Innenstadtbereich als zentralen Versorgungsbereich und dem Nahversorgungszentrum Petersberg liegt und erheblichen Abzug von Kaufkraft aus beiden Zen-	Die Ausweisung der beiden Sondergebiete als Einzelhandelsstandort entlang der Bahnhofstraße entspricht den Zielen des Zentrenkonzepts – im Gegensatz zum Standort der östlichen Karl-Marx-Straße, wie auch in der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf festgehalten ist (siehe Punkt Nr. 11): *„Die Ziele des Zentrenkonzepts (Stand 2013) werden berücksichtigt. Das Einzelhandelsangebot der Einkaufsinnenstadt hat bezüglich der Verkaufsfläche einen Entwicklungsbedarf und ist strukturbedingt durch einen zu hohen Anteil kleinteiliger Betriebe geprägt. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt soll mit der Ausweisung der Sonderbaufläche gestärkt und zielgerichtet flächen- und sortimentsgruppengerecht ergänzt werden.“* Standortalternativen gleicher räumlicher und funktionaler Qualität 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 im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Da der vorhandene Einzelhandel ergänzt und kein Konkurrenzangebot geschaffen wird, ist nicht mit einem Abzug von Kaufkraft zu rechnen, sondern vielmehr mit einer Stärkung der Innenstadt als attraktiver Einkaufsstandort auch in der Region. Das Zentrenkonzept der Stadt Eisenach begründet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Tor zur Stadt“ auf Seite 10 wie folgt: *„… Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage -*	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	tren verursachen und diese entsprechend schädigen würde.	*geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m² Verkaufsraumfläche wurde wiederholt gutachterlich thematisiert. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m², während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m² erreicht wird. …“* Das Vorhaben entspricht auch explizit dem Ziel des Stadtentwicklungskonzepts (1. Fortschreibung, Stand 2006, Seite 25), mit der Ansiedlung von Einzelhandel auf der Brachfläche der ehemaligen Farbenfabrik einen Beitrag zur Innenstadtstärkung zu leisten. Auch ein erheblicher Abzug von Kaufkraft aus dem Nahversorgungszentrum Petersberg ist nicht zu erwarten. Nahversorgungszentren haben eine beschränkte Größe und ein beschränktes Sortimentsangebot; sie dienen dazu, die wohnungsnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs eines umgebenden Wohngebiets zu sichern. Diese Funktion steht nur bedingt in Konkurrenz zur Versorgungsfunktion des ergänzten zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt und bleibt daher erhalten.	
Ö8.2	2. Festsetzungen der einzelnen Baugebiete 2.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger und generell zulässiger Nutzungen in den Mischgebieten und im Kerngebiet Grundsätzlich ergibt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Katalogen der einzelnen einschlägigen Normen über die Baugebiete der BauNVO. Es bedarf daher besonderer städtebauliche Gründe, soweit die dort ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten letztendlich für generell unzulässig erklärt werden. Das gilt erst recht und in verschärfter Form für den Ausschluss von generell zulässigen Nutzungen. Solche städtebaulichen Gründe liegen nicht vor und lassen sich auch der Begründung nicht nachvollziehbar entnehmen. Das betrifft insbesondere die textlichen Festsetzungen 1.1-1.2.	Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 sowie § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO werden in der Begründung zum B-Plan erläutert (siehe auch 7.1.1 und 7.1.2 der Begründung). Mischgebiet MI 1: Die städtebauliche Struktur der geschlossenen Blockrandbebauung und die damit verbundenen Grundstückszuschnitte sind nicht geeignet für die Realisierung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, letztere sind 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 (vorrangig im Mischgebiet MI 3). Mit der Festlegung der maximalen Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe soll dem Gebietscharakter entsprochen und der Erhalt einer kleinteiligen Ladenstruktur der für Eisenach typischen, innerstädtischen Ladengrößen gewährleistet werden. Mischgebiet MI 2: wie MI 1 Für das Mischgebiet MI 3 – für welches eine Ausprägung als Mischnutzungsgebiet mit Vergnügungsstätten angestrebt wird – fehlt die Begründung, weshalb auch hier die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden. **Die städtebaulichen Gründe sind jedoch vergleichbar wie für die Gebiete MI 1 und MI 2 und werden in der Begründung ergänzt.** Während Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Zielstellung des Zentrenkonzepts der Stadt Eisenach (Stand August 2013) in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nur bis max. 150 m² Ver-	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		kaufsfläche zulässig sind, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Mischgebiet MI 1 auf 200 m² angehoben. Die geringfügige Ausweitung der Einzelhandelsnutzung liegt in der Lage des Mischgebiets MI 1 an der Achse zwischen den Sondergebieten (Einzelhandel) in der Bahnhofsvorstadt und der Innenstadt begründet, das Gebiet kann somit eine bessere Verklammerungsfunktion übernehmen. Des Weiteren kann nach § 1 Abs. 6 BauNVO in einem Bebauungsplan für dieselben Baugebiete festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen nicht Bestandteil des B-Plans werden. Ob Ausnahmen eine städtebauliche Rechtfertigung haben müssen, ist in der Rechtsprechung streitig, zumindest wenn sie der planerischen Konzeption der Gemeinde folgen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ergibt sich aus den städtebaulichen Gründen für die Konzentration von Vergnügungsstätten im Mischgebiet MI 3. Der Ausschluss einzelner, nach § 7 Abs. 2 zulässigen Nutzungen im Kerngebiet MK ist ebenfalls in der Begründung zum B-Plan begründet: Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) 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 kommt das Kerngebiet aufgrund der zu erwartenden Grundstückswerte und der geringen Größe bei realistischer Betrachtung nicht für eine derartige Nutzung in Frage. Nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO) sind nur ausnahmsweise zulässig – aufgrund der beabsichtigten vorrangigen Nutzung des Areals im Bereich Einzelhandel und mit Einrichtungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Die Festsetzungen für das Kerngebiet werden dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf, wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – weitergehend ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Den Anregungen wird somit teilweise gefolgt.	
Ö8.3	2.2 Gebietscharakter des festgesetzten Kerngebiets Entsprechendes gilt auf besondere Art und Weise für die Festsetzung des Kerngebiets (1.2). Eine den Gebietscharakter wesentlich prägende Nutzungsart eines Kerngebiets ist die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels. Erst diese macht ein Kerngebiet von einem Mischgebiet unterscheidbar. Diese Nutzungsart wurde jedoch ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei insoweit aufgrund des Ausschlusses der den Gebietscharakter wesentlich prägenden Nutzungsart um eine nicht zulässige Festsetzung.	Das Kerngebiet (§ 7 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur und ist geprägt von einer Mischung unterschiedlichster Nutzungen; die Existenz großflächigen Einzelhandels ist nicht durchgreifend maßgeblich für die Beurteilung eines Kerngebietscharakters. Der wesentliche Unterschied zu einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO liegt vor allem in einer fehlenden gleichberechtigten Mischung von Wohnen und Gewerbe (quantitativ und qualitativ ausgewogenes Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe).	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö8.4	Es ist höchst fragwürdig, ob es wirklich einer positiven Stadtentwicklung zuträglich ist, ein solches Kaufland nebst einem Fachmarktzentrum direkt in die Bahnhofsvorstadt zu	Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Frage nach der Betreiberschaft der zulässigen Einzelhandelsnutzungen nicht relevant. Entsprechend können ausgehend von einem potentiellen Betreiber keine Schlussfolgerungen für die Stadtent-	Den Bedenken- wird nicht gefolgt. Der Stadtrat

	platzieren.	wicklung gezogen werden. Soweit die Bedenken die Einordnung eines SB-Warenhauses betreffen, ist zu bemerken, dass auch andere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels zugelassen werden sollen, weil ein diesbezügliches Branchendefizit besteht. Bei dem „Fachmarktzentrum“ handelt es sich um fünf große Läden, die die Einzelhandelslandschaft von Bahnhofstraße und Innenstadt strukturell ergänzen sollen. Eine Einzelhandelsansiedlung im Bereich der Bahnhofsvorstadt kann das Verhältnis der Verkaufsflächen zu Gunsten der Altstadt verschieben. Hierbei werden mittlere Ladengrößen mit differenzierten Sortimentsvorgaben präferiert, um die bekannten Strukturprobleme und Branchendefizite der Einkaufsinnenstadt ausgleichen zu können. Innerhalb des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan wurden diesbezügliche Festsetzungen so getroffen, dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann. Mit der Umsetzung der Planungsziele sollen eine Stärkung der Versorgungszentralität der Stadt Eisenach und eine Aufwertung ihrer Innenstadt einher gehen.	beschließt wie nebenstehend.
Ö8.5	Weiterhin ist in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, wie angesichts des tatsächlichen Sortiments eines Kauflands gewährleistet werden soll, dass in dem Kaufland der "Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten ... im SB-Warenhaus max. 30 % betragen" muss (Festsetzung 1.5.1). Dies erscheint nicht möglich.	Festgelegt ist bislang, dass der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten im SB-Warenhaus maximal 30 % betragen kann, eine Festlegung zur Erfüllung der 30 % besteht jedoch nicht. Der Anteil soll auf 25 % reduziert werden, nach eingeholten Informationen ist dieser Anteil für die Betriebsform eines SB-Warenhauses hinreichend.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 9	**vom 10.03.2016**		
Ö 9.1	Sehr geehrte Damen und Herren, in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der […], Bahnhofstraße [Haus-Nr.], 99817 Eisenach, vertreten durch Geschäftsführer […], vertreten. Wir verweisen auf anliegende Originalvollmacht. Ausweislich anliegender Vollmacht sind wir beauftragt, eine umfassende Stellungnahme zum 3. Entwurf der Stadt Eisenach zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Anhörung zu privaten und öffentlichen Nachbarbelangen abzugeben. Unsere Mandantschaft wendet sich insoweit gegen die Begründung und den Planentwurf. Diese Stellungnahme wird per Boten überbracht. Wir bitten darum, den Eingang auf einer Kopie zu bestätigen. Unsere Mandantschaft nimmt Stellung, soweit Anlass der Planung, der Geltungsbereich des Plans, der Verfahrensablauf, planerische Ausgangssituation sowie die Bestandsdarstellung, die Darstellung des Planungskonzeptes und des Planungsziels sowie die Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen angegriffen werden, verbunden mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, so wie sie in der Begründung des Entwurfs vorgelegt werden. Damit einhergehend nimmt unsere Mandantschaft Bezug auf den Umweltbericht, den Grünordnungsplan, die grünordnerischen	Nebenstehende Vorbemerkungen haben keine Abwägungsrelevanz.	kein Beschluss erforderlich

	Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen sowie die Auswirkungen der Planung. Unsere Mandantschaft ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Eisenach, Flur 57, Flurstück [Nr.]. Wir überreichen diesbezüglich in der Anlage 2 einen Auszug aus einer Flurkarte, in dem das besagte Grundstück, mithin die dortige Fläche, gelb schraffiert ist. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Gebäude- und freifläche von ca. 733 qm. Wir überreichen in Anlage 3 die notwendigen Informationen des Grundbuchamtes zum auf unsere Mandantschaft verzeichneten Grundeigentum. Vorsorglich überreichen wir ebenfalls zum Nachweis der gewerblichen Tätigkeit unserer Mandantschaft die Auskunft aus dem Gewerbezentralregister als Anlage K4.		
Ö 9.2	Das Objekt lag bisher in einem Bereich, für den die Nutzung als "Mischgebiet" ausgewiesen war. Einen Bebauungsplan gab es nicht. Für die bauliche und sonstige Nutzung galten deshalb die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Besonderheiten des Denkmalschutzes lagen nicht vor. Das Gebiet war ein Mischgebiet, die Immobilie wurde als Gewerbeimmobilie genutzt. Namentlich betreibt unsere Mandantschaft ein Gebäudereinigungs- und Sicherheitsdienstleistungsunternehmen. Wir nehmen Bezug auf Anlage K5, den Handelsregisterauszug. Dabei wird das Gelände des Grundstückes zum Befahren für die Fahrzeuge des Unternehmens, insbesondere Fahrzeuge für die Bewachung und für die Gebäudereiniger, genutzt. Das Gebäude darüber hinaus als Lager und Bereitstellungsfläche für Fahrzeuge, wobei in naher Zukunft ein Ausbau zum Bürokomplex erfolgen sollte. Der Erwerb der Immobilie und der Betrieb des Gewerbebetriebes im östlichen Stadtkern im Bereich der "Bahnhofstraße" war bislang privilegiert durch die mäßige Wohn- und Geschäftslage, bedeutet, dass nahe des Bahndammes und der Unterführung und insbesondere nahe des gewerbliche genutzten Gebietes Eichrodter Weg ein Zusammentreffen mit privaten Belangen von Wohnnutzern ausgeschlossen werden konnte. Wie der Stadt Eisenach sicherlich bekannt ist , wird in der Nachbarschaft des Grundstückes, insbesondere auf den Grundstücken 5701 bis 5695 (von Ost nach West) nur eine Nutzung durchgeführt für Dienstleistungsunternehmen wie z.B. dem Ponyhof, die Firma Wärmemessdienst Weise, die Firma Piepen brock, Dienstleistungsunternehmen Caesars Palace und die Firma Schindewolf und Schneider.	Das betreffende Grundstück ist ohne Bebauungsplan dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) zuzuordnen; Bauvorhaben regelt hier der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Im unbeplanten Innenbereich kann ein faktisches Baugebiet nur nach der Eigenart der näheren Umgebung und somit nur vergleichbar mit den Kategorien der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschätzt werden. Nach dieser Einschätzung entspricht das betreffende Areal dem Charakter nach am ehesten einem von gewerblicher Nutzung geprägten Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Hauptsächlich sind die Grundstücke durch nicht störendes Gewerbe, Erlebnisgastronomie bzw. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie teilweise auch durch Wohnnutzung – hier auch durch die per Sperrbezirksverordnung zulässige gelegentliche Wohnungsprostitution – genutzt. Die vom Betroffenen genannten – insbesondere immissionsschutzfachlichen – Privilegierung einer gewerblichen Nutzung bzw. der etwaige Ausschluss von Wohnen trifft wie vom Beteiligten beschrieben nicht zu. Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Konzeption für das betreffende Plangebiet festgesetzt. Fragen der Einfügung in die umgebende Bebauung im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches stellen sich insoweit dann nicht mehr. Die Einschätzung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation und der verkehrlichen Anbindung im Bestand sind im Übrigen nicht abwägungsrelevant.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Die Firmen haben insbesondere den Vorteil, die Firmengelände sowohl von der Bahnhofstraße als auch vom Eichrodter Weg aus befahren zu können. Darüber hinaus ist die notwendige Infrastruktur, die Nähe zum Bahnhof, die Nähe zur Autobahnauffahrt und eine durchgehende Bundesstraße vorhanden, die den entsprechenden Zugang und die kurzen Zugriffszeiten zu den jeweiligen Tätigkeitsorten gewährleistet. Eine Bebauung zu Wohnzwecken im nahen Umfeld ist nahezu unmöglich. Insoweit sind Immissionen, die gewerbeüblich sind, hier bislang gebietsprägend, insbesondere im unmittelbaren Zusammenhang mit Straßen- und Schienenverkehr. Da das Grundstück von einer offenen Wohn- und Geschäftsbebauung begeben ist , die überwiegend aus mittleren Gebäudegrößen besteht, wäre es bislang auch ohne Weiteres möglich gewesen, eine Erweiterung des vorhandenen Geschäftsbaus vorzunehmen. Hierfür spricht auch die Topografie des Grundstückes, die bisherige Nutzung und die Ausweisung durch die Stadt Eisenach, insbesondere als erschließungsfähig und Bauland. Dementsprechend waren bisher auch die Preisgestaltungen für den Bodenwert gegeben. Der Planentwurf sieht als aktueller Geltungsbereich gemäß der Planzeichnung Teil A als äußere Grenzen vor: • im Norden den Verlauf von Schillerstraße und den Anlagen der Deutschen Bahn, • im Süden der Verlauf der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße, der Stadtpark und der Verlauf des Eichrodter Weges bis zur Bahnunterführung Langensalzaer Straße im Osten, • im Westen die Wartburgallee bis zur Einmündung Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße, das Nikolaitor und das westliche Ende der Schillerstraße.		
Ö 9.3	Während die Grundstücke 5701 bis 5694 (von Ost nach West) ausgewiesen sind als "MI 3", damals als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, wird das Grundstück unserer Mandantschaft als "öffentliche Grünfläche" ausgewiesen. Hier sollen Planung, Nutzungsregelung , Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausschließlich zulässig sein, also Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB in der unmittelbaren Verschwenkung der Straße als Straßenfläche mit Straßenbegrenzungslinien und Verkehrsflächen im Sinne von § 9 BauGB klassifiziert. Es ist weder verständlich die diesbezüglich planerische	Die Umwidmung von Teilen des betreffenden Gewerbegrundstückes zur öffentlichen Grünfläche ist ausschließlich dem Umstand geschuldet, dass im Zuge der Ertüchtigung der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19 hier – unter anderem – vom Straßenbaulastträger (Freistaat Thüringen) auch Vorplanungen zur Umgestaltung der Verkehrsflächen vor der Bahnunterführung Langensalzaer Straße bestehen und dafür weitere Teilflächen des Gewerbegrundstückes als Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden sollen, da hier eine Kreisverkehrsanlage zur Aufbindung von Bahnhofstraße und Eichrodter Weg entstehen soll. Die Genehmigungsgrundlage für die Verkehrsanlage wird zwar durch den städtischen Bebauungsplan geschaffen, die Abstimmung darüber erfolgt jedoch mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, der an dieser Planungsüberlegung aktuell festhält. Der Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ hat in seinen Vorverfahren bereits seit	Den Bedenken wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Ausgangssituation soweit hier eine Unterscheidung zu den eben zitierten Nachbarobjekten vorgenommen wird. Zum anderen ist nicht ersichtlich die konzeptionelle Überlegung, ausgerechnet diesen Bereich im Rahmen des Stadtumbaus Ost herauszunehmen und für eine zukünftige gewerbliche Nutzung, verbunden mit einer gestalterischen Neuplanung, herauszunehmen. Insbesondere geht die Planung und die Begründung unter Ziffer 5.3 im Hinblick auf die vorhandene Nutzung davon aus, dass eine mischgebietstypische Nutzung durch Wohngebäude mit umlagernden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen stattfindet. Der Bereich des Bahnhofs wird besonders behandelt, logischerweise aufgrund der Nutzung durch die Deutsche Bahn AG. Es wird zu Recht festgestellt, dass die Südseite der Bahnhofstraße durch die gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe und Vergnügungsstätten geprägt ist. Bezeichnend ist, dass die Vergnügungsstätten in der zukünftigen Planung privilegiert und geduldet werden, der Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft mit derzeit ca. 100 Mitarbeitern aber nicht. Die Stadt Eisenach mag berücksichtigen, dass die Tatsache, dass zukünftige Planvorhaben auf das Grundstück nicht mehr umsetzbar sein könnten, auch zu einer Existenzgefährdung des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes unserer Mandantschaft führen kann. Denn eine Expansion kann dann unmöglich sein, was bis zur Schließung des Betriebes führen kann. Umso unverständlicher ist das Planvorhaben, als dass die Begründung selbst feststellt, dass vorliegend eigentlich nur Dienstleistungsbetriebe nutzen und Wohnungen eher die Ausnahme sind. Wir nehmen Bezug auf die Ausführungen unter Ziffer 5.2. Gleiches trifft zu für die Einschätzung in der Begründung zum Eichrodter Weg, der die Nordseite und den rückwärtigen Bereich der gewerblichen Nutzung prägt. Es dürfte kaum vertretbar sein, eine lediglich gemutmaßte Erhöhung von Gebäudeleerständen dazu zu nutzen, das Grundstück unserer Mandantschaft aus dem zukünftigen Mischgebietscharakter herauszunehmen, zumal etwaig einschränkende Kriterien (hier werden Einschränkungen für die Nutzung der Wohngebäude an der Hangseite vorgenommen) nicht für das Grundstück und die Bebauung unserer Mandantschaft zutreffen. Auch ist die Verkehrsanbindung im Kreuzungsbereich zur Unterführung nahe des Grundstückes unserer Mandantschaft kein Merkmal dafür, das Grundstück unserer Mandantschaft zukünftig und faktisch in den quasi unbe-	2010 stets diese Kreisverkehrsvariante beinhaltet. Der östliche Teil der Kreisverkehrsanlage ist bereits durch den sich anschließenden, seit 02.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 41.1 „Ehemaliger Güterbahnhof I“ genehmigt. Die beginnenden Planungen des Freistaates reichen noch weiter zurück. Der Ausbau des Eichrodter Weges erfolgte bereits im Hinblick auf die zu errichtende Kreisverkehrsanlage. Die Kreisverkehrsanlage mit all ihren notwendigen Flächen, wie Verkehrs-, Abstands- und abrundenden Grünflächen wurde aus den vorliegenden Vorplanungen frühzeitig in den Bebauungsplan übernommen. Eigentümer der dort von den Planungen betroffenen Grundstücke wurden seither – neben den durchgeführten öffentlichen Beteiligungsverfahren 2010, 2011 und 2016 – auch bei Anträgen zu baulichen Vorhaben stets über diese informiert. Wird die Planung der Kreisverkehrsanlage geometrisch wie vorgesehen baulich umgesetzt, so würden die betroffenen Grundstücke (soweit notwendig) erworben bzw. bei Wertminderung vom zuständigen Träger der Straßenbaulast entschädigt. An der Straßenplanung wird aus vorgenannten Erwägungen festgehalten. Soweit die Begründung des Bebauungsplanes missverständlich scheint, wird diese geprüft und erforderlichenfalls überarbeitet und ergänzt.	

	planbaren Bereich hinein zu verschieben. Die Einmündung und der Kreuzungsbereich wurden erst vor Jahren neu erstellt entsprechend den Qualitäten und Ausmaßen einer Ortsdurchgangsstraße und einer Bundesstraße. Erweiterungen oder Verkehrsberuhigungen können hier nicht durchgeführt werden und sind sicherlich auch nicht angedacht. Sie sind planerisch auch nicht angezeigt. Die Einführung eines Kreisverkehrs im unmittelbaren Kreuzungsbereich dürfte auch möglich sein, ohne das Grundstück unserer Mandantschaft faktisch oder planerisch zu tangieren. Die Maße dürften hier ohne Weiteres unter Berücksichtigung der Vorgaben für den Straßenbau einzuhalten sein, ohne dass für die vorliegend angedachte Planung eine Notwendigkeit besteht. Auch die Topografie und die Umweltsituation gebietet es nicht, das Grundstück unserer Mandantschaft abweichend zu beplanen.		
Ö 9.4	Auffällig dabei ist, dass das Planverfahren sehr durch eine einseitige Gewichtung geprägt ist, was gewissen Großeigentümer betrifft. Dies betrifft insbesondere den Investor Farbenfabrik, die DB AG, kirchliche Einrichtungen, die KVG und die Städtische Wohnungsgesellschaft nebst der Stadt Eisenach selbst. Vorliegend sind durch die eigentlich belastenden Maßnahmen vor allem private Eigentümer belastet. Das Planungskonzept und das Planungsziel lassen sich insoweit auch ohne den hier befürchteten Eingriff umsetzen. Es gibt auch entsprechende Planungsalternativen, die vorliegend offensichtlich ermessensfehlerhaft nicht einbezogen wurden.	Die Bedenken hinsichtlich einer einseitigen Gewichtung des Planverfahrens werden nicht geteilt. Planungsalternativen ergeben sich nicht, da hier höherrangige Planungsabsicht in den Bebauungsplan dem Sinne nach nur nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird, weil dieser alternativ zu einem Planfeststellungsverfahren des Freistaates die Genehmigungsgrundlage der Verkehrsanlage werden soll. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Freistaat eine Kommunalisierung der Ortsdurchfahrt wünscht, diesbezüglich erforderliche Verwaltungsvereinbarungen bislang aber nicht zu Stande kamen. Abschließend ist bemerken, dass die etwaige Ermessensfehlerhaftigkeit einer Abwägung nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung selbst sein kann. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über die Fehlerhaftigkeit der Gewichtung von Belangen in der Abwägung nicht bereits im Rahmen des Abwägungsprozesses selbst entscheiden.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 9.5	Wir nehmen hier Bezug auf die Feststellungen auf Seite 50 oben. Hier wird auf das Grundstück unserer Mandantschaft Flur 57, Flurstück 5705/1, 5706/1 und 5706/3 eingegangen. Vorliegend erfolgt die Nutzung durch ein Gebäudereinigungsunternehmen als Abstell- und Lagerflächen, aber auch bereits zur Büronutzung. Hier halten sich täglich Mitarbeiter auf. Wie gesagt beschäftigt das Unternehmen unserer Mandantschaft ca. 100 Mitarbeiter, Tendenz steigend.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
Ö 9.6	Letztendlich wird mit der naturbezogenen Planung (Grünordnungsplanung) empfindlich in die Eigentümerrechte unserer Mandantschaft und die Rechte des Unternehmers (eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb) eingegriffen. Denn ein zukünftiges Bauvorhaben wird damit zunichte gemacht. Gleichzeitig findet eine empfindliche Entwertung des Geländes statt, da dieses nicht mehr anders genutzt	Bei der festgesetzten öffentlichen Grünfläche handelt es sich um Splitterflächen am Rande der öffentlichen Verkehrsfläche. Sie stellt eine grünordnerische Begleitmaßnahme dar, sorgt für entsprechende Sicherheitsabstände zu bebauten Flächen und eröffnet erforderlichenfalls die Möglichkeit von Lärmminderungsmaßnahmen. Soweit die planerische Konzeption des Straßenbaulastträgers umgesetzt wird, müssen die privaten unternehmerischen Belange des Eigentümers zurückstehen und die wertmindernden Umstände der Maßnahme ausgeglichen werden. Das öffentliche	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	werden kann, als es steht und liegt. Das Unternehmen lebt aber davon, auch Investitionen vornehmen zu können und sich auch infrastrukturell weiterentwickeln zu können. Das ist damit empfindlich unterbunden in einem Maße, dass jede Verhältnismäßigkeitsgrundsätze überschreitet. Insoweit dürfte auch jegliche Ermächtigungsgrundlage fehlen. Insoweit wird durch den Planungsträger offensichtlich auch verkannt, dass das Grundstück ausschließlich so nutzbar ist, wie die oben genannten und in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen Grundstücke. Eine gesonderte und abweichende Auszeichnung ist hier nicht geboten. Insoweit ist die derzeitige Planung nicht gebietsverträglich, insbesondere unter städtebaulichen Aspekten.	Interesse an einer Verkehrsbaumaßnahme des Landes Thüringen ist als öffentlicher Belang hier gewichtiger in den Abwägungsprozess einzustellen, da die Verkehrsanlage das Gewerbegebiet Eichrodter Weg / ehemaliger Güterbahnhof / Große Güldene Aue ebenso leistungsfähig an die Bundesstraße anbinden soll wie die städtische Busbereitstellunganlage, welche 2016 fertig gestellt wurde. Sie dient nicht zuletzt maßgeblich der Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße als Hauptanbindung der Mischgebiets- und zukünftigen Gewerbegebietsflächen entlang der östlichen Bahnhofstraße.	
Ö 9.7	Die von der Stadt Eisenach beschriebenen Planungsziele sind auch anders erreichbar, ohne das Grundstück unserer Mandantschaft gesondert zu behandeln und herauszunehmen. Vorliegend lässt der Bebauungsplan Einzelvorhaben so gut wie nicht mehr zu, so dass die Auswahl und Bewertung des Standortes nach hiesiger Auffassung fehlerhaft ist. Denn die Beeinträchtigungen, die Vor- und Nachteile des Standortes sind nicht anders, als die der daneben liegenden und Richtung Westen verlaufenden Grundstücke und Bebauungen. Insbesondere ist nicht zu erkennen, dass die Planung sich im Rahmen des Ermessens mit der Besonderheit des Grundstückes unserer Mandantschaft befasst. Es ist erstaunlich, dass der daneben liegende Ponyhof anders behandelt wird. Es wird gebeten, die Planung nochmals zu überdenken und den Widerspruch unserer Mandantschaft entsprechend einzuarbeiten und die Klassifizierung der Immobilie unserer Mandantschaft, mithin der Grundstücksfläche, anders vorzunehmen.	Den vorgetragenen Bedenken wurde mit der Erörterung unter den Punkten Ö9.2-Ö9.4 bereits Rechnung getragen. Die Kreisverkehrsanlage wurde standortoptimiert vorgeplant. Es versteht sich von selbst, dass sie soweit wie möglich nach Osten gerückt wurde und somit westlich gelegene benachbarte Grundstücke nicht tangiert.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 10	**vom 10.03.2016**		
Ö10.0	Sehr geehrte Damen und Herren, den derzeit ausliegenden B-Plan habe ich eingesehen und Frau Wiegand hat alle Fragen vorbildlich erläutert. Als Eisenacher Landschaftsarchitekt möchte ich Sie auf einige Punkte hinweisen:	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
Ö10.1	1. Die Fläche zum Stadtpark ist als Grünfläche dargestellt, jedoch nicht begehbar, da hier eine Folie eingebaut ist, die eindringendes Wasser verhindern soll, damit keine Schwermetalle ins Grundwasser gewaschen werden. Diese Fläche bietet sich aber insofern an, als dass man den Stadtpark in Richtung Bahnhof so erweitern könnte, dass	Die Fläche ist im Bebauungsplan als private Grünfläche dargestellt. Eine grünordnerische Gestaltung kann durch den Eigentümer mit den notwendigen technischen Mitteln (z.B. Wurzelschutz, um die Abdichtung nicht zu zerstören) durchgeführt werden. Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) sind dann auf jeden Fall bezüglich Bepflanzungswahl und technischer Realisierung der Bepflanzung sowie der	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	ein Tor zur Landschaft' entstehen kann. Der Aufwand ist nicht so erheblich, es bedarf nur einer Wurzelschutzfolie, in Anlehnung an eine Dachbegrünung.	Erhaltung von Wartungswegen zur Kontrolle des Dichtungssystems erforderlich. Eine weiterführende gärtnerische oder parkähnliche Gestaltung wäre wünschenswert und ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Zum Schutz des integrierten Dichtungssystems und aufgrund der bestehenden Geländeausformung (Hanglage) sollte eine Begehbarkeit nicht angestrebt werden. Die Grünfläche beeinflusst das Stadtbild mit ihrer optischen Wirkung bereits und stellt, in Verbindung mit dem Stadtpark ein innerstädtisches Rückzugsgebiet für die Tier- und Pflanzenwelt dar.	
Ö10.2	2. Die Fläche zwischen Tagungsgebäude und Einkaufszentrum sollte keine Straße sein, sondern eine Grün- und Wegeverbindung z.B. zum Stadtpark. Vor den Fenstern des Tagungsgebäudes mehr als einige Blumenträger und Autos.	Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baugrenzen zwischen SO-H2 und SO-BT werden beide zurückversetzt, so dass ein breiterer Baukorridor (derzeit 12-16 Meter) entsteht, welcher eine Frischluftschneise zwischen Stadthalle und Fachmarktzentrum mit beidseitiger Baumpflanzung und Blickbeziehung zum Stadtpark ermöglicht. **Der Korridor wird jedoch nicht als Grünfläche ausgewiesen** und wird (ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan) seine Erschließungsfunktion als privater westlicher Zuweg zur Einfahrt der Parkierungsanlage und als Übergang von der Stadthalle zu den Parkplätzen behalten**.**	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö10.3	3. Für die Fläche an der Bahnhofstraße sind derzeit keine Großbäume eingezeichnet, aber in den Besprechungen wurde dies zugesagt. Aus gestalterischer Sicht wären hier geschnittene Kastenbäume den freiwachsenden Großbäumen vorzuziehen, da hier eine sehr städtische Situation entsteht. Da dies noch auszudiskutieren wäre, sollte im B-Plan beides möglich sein.	Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzungen zur Entwicklungsmaßnahme Ö3 werden einschließlich der Baumstandorte konkretisiert. Es wird eine durchgängige Baumreihe mit einem Kronendurchmesser von 8 Metern und einem Pflanzrhythmus von 12 Metern festgesetzt. Die Pflanzliste wird gemäß Anregung überprüft.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö10.4	4. Die entstehenden Freiflächen sollten eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen, wie z.B. der Platz vor dem Nikolaitor, mit der Ausbuchtung zum Neubau.	Der Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Grünflächen) wird im Rahmen der Projektierung der jeweiligen öffentlichen Bauaufgabe zu bewerkstelligen sein. Diese Aufgabe ist in einer anderen Planungsebene, der Erschließungsplanung, abzuarbeiten. Im Rahmen des B-Planes werden die grundlegenden Voraussetzung zu geplanten Hauptnutzung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) geschaffen.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö 11	**vom 11.03.2016**		
Ö 11.1	Wir nehmen Bezug auf das o.g. Bebauungsplanverfahren und bitten um Berücksichtigung der beiden nachfolgend aufgeführten Punkte: 1. Sondergebiet Handel 1 (SO-H1) - Nutzungserweiterung Um eine breitere Nutzung des Gebietes SO-H1 z.B. auch mit Lebensmitteleinzelhandel zu ermöglichen, sollte die Nutzung auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels in den Betriebsformen Discounter und Vollsortimenter mit mindestens 1.200 m2 Verkaufsfläche und maximal 4.000 m2 Verkaufsfläche ausgeweitet werden. Im Gebiet SO-H1 sollten mehrere Betriebe möglich sein.	Gemäß Zentrenkonzept werden „*…mittlere Ladengrößen mit differenzierten Sortimentsvorgaben präferiert, um die bekannten Strukturprobleme und Branchendefizite der Einkaufsinnenstadt ausgleichen zu können*….“. Der Lebensmitteleinzelhandel ist eine der defizitären nahversorgungsrelevanten Branchen, die am Standort Bahnhofsvorstadt zentrumsergänzend angesiedelt werden sollen. Diese Zielstellung ist nicht an die Betriebsform „SB-Warenhaus“ gebunden. Wenn an Stelle des SB-Warenhauses andere Lebensmittelgeschäfte angesiedelt werden würden, so entspräche das sogar noch eher dem Entwicklungsgedanken des Zentrenkonzepts, hier Ladenbetriebe mittlerer Größenordnung zu etablieren. Soweit an der bisherigen Flächenbegrenzung des Bebauungsplanes festgehalten wird – maximal 8.000 m² Verkaufsfläche – können an die Stelle eines SB- Warenhauses auch andere Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels treten. Die Zahl der Betriebe ist dabei nicht entscheidend, diesbezüglich muss keine Festsetzung getroffen wer-	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		den. Zu erwarten ist, dass die Anteile zentrenrelevanter Randsortimente in bei Lebensmittel-Vollversorgern und Lebensmittel-Discountern deutlich unter der Quote eines SB-Warenhaus liegen würden. Für alle Betriebsformen wird eine einheitliche Obergrenze von 25 % für zentrenrelevante Randsortimente festgelegt. **Die Textfestsetzung 1.5.1. wird geändert. Das Teilgebiet SO-H1 erhält die Bezeichnung „Lebensmitteleinzelhandel“. Der fünfte Abschnitt wird wie folgt gefasst**: **„Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, deren Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten 25 % nicht übersteigt (Sortimentenliste siehe 1.2).“**	
Ö11.2	2. Sondergebiet Handel 1 (SO-H1) - Erhöhung Verkaufsfläche Im Falle einer Realisierung von z.B. zwei Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels im Gebiet SO-H1 könnte es zu einer Überschreitung, der für dieses Gebiet momentan festgelegten maximalen Verkaufsfläche von 4.000 m² kommen. Grund könnten z.B. die geringeren Nebenflächen dieser beiden Betriebe im Vergleich zu einem SB-Warenhausbetrieb sein. Um dennoch eine Realisierung zu ermöglichen, sollte die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Gebiet SO-H1 daher auf 4.500 m² erhöht werden. Die Summe der maximal möglichen Verkaufsfläche in den Gebieten SO-H1 und SO-H2 soll weiterhin 8.000 m² betragen. Gerne steht Ihnen der Unterzeichner für Fragen zur Verfügung.	**Die Textfestsetzung 1.5.1. wird geändert. Der vierte Abschnitt wird wie folgt gefasst: Die max. zulässige Verkaufsfläche wird mit 4.500 m² festgesetzt.** Wenn die Summe der Lebensmitteleinzelhandelsbetreibe im SO-H1 die bisherige Obergrenze vom 4.000 m² Verkaufsfläche überschreitet, so würde dies bei Einhaltung der 8.000 m² Gesamtverkaufsfläche zu einer Erhöhung des nahversorgungsrelevanten Sortimentsanteils und somit indirekt zur Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimentsanteile führen. Dies ist – auch im Sinne diverser Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren – als innenstadtverträglich einzuschätzen. **Es bedarf** nun jedoch **einer weiteren Textfestsetzung unter 1.5. Nach dem zweiten Satz wird eingefügt: „Die maximale Gesamtverkaufsfläche von SO-H1 und SO-H2 beträgt 8.000 m².**“ **Klarstellend wird ergänzend unter 1.5 festgesetzt: „Sollte ein Betrieb in einem Sondergebietsteil die geometrische Grenze zum anderen Sondergebietsteil überschreiten, so ist die betreffende Laden(teil)fläche auf die Flächenbilanz des jeweils anderen Sondergebietsteils anzurechnen. Auf die Zahl der zulässigen Betriebe im anderen Sondergebietsteil ist eine solche Ladenteilfläche nur anzurechnen, wenn sie dort über einen eigenständigen Zugang verfügt. Eine Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn damit die Festsetzungen hinsichtlich der Sortimentsbeschränkungen eingehalten werden.“**	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 12	**vom 11.03.2016**		
Ö12.1	Anmerkungen zum geplanten Baurecht der Flurstücke 5674/2 und 5674/3, beide Flur 56 in Eisenach Wir nehmen Bezug auf das o.g. Bebauungsplanverfahren. Auf Basis des ausliegenden Bebauungsplanes sollen die beiden o.g. Flurstücke als Grünflächen qualifiziert werden. Wir bitten um Prüfung, ob die ursprünglich im Bebauungsplanverfahren Nr. 6 aus dem November 2011 geplante bauliche Nutzung auf den o. g. Flurstücken entlang der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße als eingeschränktes Gewerbegebiet oder Mischgebiet wieder festgesetzt werden kann. Die seinerzeit gemachten baulichen Festsetzungen in Bezug z.B. auf das Baufeld, die Grundflächenzahl (0,3) oder die Gebäudehöhe (9 m) erscheinen uns sinnvoll, so dass eine mögliche Realisierung von attraktiven und in die Gebietskulisse passenden Nutzungen auf diesen beiden Flurstücken	Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB mitgeteilt, dass für den sich an die Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße anschließenden oberen Hangbereich ein Altlastenverdacht nicht mehr gegeben ist. Eine Bebauung dieser Fläche scheint derzeit dennoch nicht ohne Weiteres möglich. Die entsprechenden Randbedingungen wären aktuell zu prüfen. Insbesondere gilt es, die Lärmauswirkungen des Sondergebietes auf diese Fläche zu prüfen, die Einfluss auf eine mögliche Bebaubarkeit haben können. Gutachterliche Betrachtungen sind zur Bewertung einer möglichen Bebaubarkeit ggf. ebenfalls erforderlich. Es wird daher vorgesehen, die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche für nichtstörende Büronutzungen u. ä. - eine Wohnnutzung ist voraussichtlich wegen der benachbarten Kontaminationsflächen auszuschließen - wieder in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen, diese Festsetzung mit der neuerlichen Planauslegung zur öffentlichen Diskussion zu stellen und in einem weiteren Abwägungsverfahren endgültig zur Entscheidung zu bringen. Eine solche Planfestsetzung wäre übrigens im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnnutzung auch mit dem Flächen-	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	zu einem späteren Zeitpunkt möglich wäre.	nutzungsplan konform, der die Gesamtfläche als gemischte Baufläche darstellt.	
Ö 13	**vom 09.02.2016**		
Ö13.1	Der dem Stadtrat in seiner Sitzung am 25.01.2016 vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes sieht südlich der Waldhausstraße die Ausweisung von privaten Grünflächen vor. Davon "betroffen" ist auch das im Eigentum der […] stehende mit einem leerstehenden Wohngebäude bebaute Grundstücke Waidhausstraße 26, Flur 56, Flurstück 5680, groß 4.037 m². In dem Gebäude befinden sich zwei Wohnungen, die bis Ende des Jahres 2000 bewohnt waren. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Nutzung und Verwertung des Grundstückes nicht mehr möglich. Sofern es keine zwingenden Gründe gibt, das bebaute Grundstück als private Grünfläche aus zu weisen, bitten wir um Änderung. Andernfalls bitten wir um Darlegung der Gründe, da innerhalb "Konzern" Stadt dann abgewogen werden muss, ob ein Übernahmeverlangen mit Entschädigungsanspruch gestellt werden müsste.	Tatsächlich ist mit dem Bebauungsplan vorgesehen, das betreffende Grundstück als private Grünfläche auszuweisen. Dies begründet sich daraus, dass der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich nur die im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gelegenen und mit einer Hauptnutzung bereits bebauten Grundstücke als Baugebietsflächen ausweisen soll. Grundstücke, auf denen die bisherige bauliche Nutzung aufgegeben wurde, sollen - soweit im direkten Rückraum der zukünftigen Sondergebietsflächen gelegen – keine Möglichkeit einer baulichen Entwicklung erhalten. Soweit sich hieraus Entschädigungspflichten für die Stadt Eisenach ergeben, weil eine bauliche Nutzung der Grundstücksflächen bislang nach den Maßstäben des Bauplanungsrechtes zulässig gewesen wäre, sind diese ggf. durch die Stadt Eisenach als Trägerin der Planungshoheit zu leisten. Die Übernahme von Entschädigungsleistungen ist dadurch als verhältnismäßig anzusehen, dass sich durch die Wertminderung der Grundstücke hinsichtlich der Erschließungsbedingungen (keine öffentliche Straße mehr), durch Verlärmung (Verkehrsauswirkungen), Einschränkungen der Lagegunst, etc. anderweitige Entschädigungspflichten ergeben können, deren Höhe nicht absehbar ist und die ggf. in vergleichbarer Höhe anzusetzen wären. **Eine teilflächige Darstellung des Grundstückes Waldhausstraße 26, Flurstück 5680, als Baugebietsfläche wird abgelehnt.** Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Eisenach, die sich nach Westen bis zur Sandgasse anschließende Hangkante zukünftig von Bebauung freizuhalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 14	**vom 10.02.2016**		
Ö14.1	Wir nehmen Stellung als Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße [Haus-Nr.] in Eisenach. Das Gebäude wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, nämlich mit 8 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten. Das Gebäude ist Teil eines historischen Ensembles und steht deshalb unter Denkmalschutz. Das Gebäude wurde vor etwa 100 Jahren bereits für die jetzige Nutzung errichtet und ist auch für eine rein gewerbliche Nutzung ungeeignet. Der gesetzliche Bestandsschutz greift gerade bei diesen Baudenkmälern nicht weit genug. Es ist sehr schwierig, in historischen Gebäuden Mieter zu finden, deshalb sind längere Leerstände einzelner Einheiten nicht auszuschließen. Auch der Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand für das Gebäude ist nicht unerheblich. Gerade wurde mit erheblichem finanziellem Aufwand eine energetische Sanierung durchgeführt.	Die Festsetzungen für das Kerngebiet werden dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – weitergehend ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Da bei Misch- und Kerngebieten identische Lärmorientierungswerte bestehen, soll an der Festsetzung von Kerngebieten festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in den betreffenden Gebieten keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). Es werden weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen, sodass sich in den Obergeschossen ein **freier, marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen** ergeben kann. Die Kerngebietsfestsetzung ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

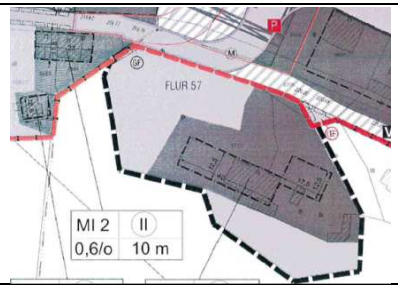
	Eine Ausweisung als Kerngebiet ohne die nachhaltige Nutzung für Wohnungszwecke greift in erheblichem und unverhältnismäßigem Umfang in unsere Eigentümerrechte ein. Wir verlangen deshalb, dass gerade in der denkmalgeschützten Häuserzeile entlang der Bahnhofstraße eine Wohnraumnutzung auch ausdrücklich im Bebauungsplan zugelassen wird. Wir verlangen auch einen Schutz dieser Bebauung in benachbarten Bebauungsplänen, insbesondere geeignete Maßnahmen zum Schallschutz bei privaten und öffentlichen Nutzungen für Gebäude und Verkehr, soweit diese nicht durch die jeweiligen Vorhabenträger durch entsprechende bauliche Maßnahmen an unserem diese Baumaßnahmen betroffenen Gebäude zu Lasten der Vorhabenträger kompensierbar sind. Es ist nicht hinzunehmen und geradezu widersinnig, dass einerseits Gebäude durch die Unterschutzstellung als Denkmal in ihrem Bestand gesichert werden sollen, anderseits die historische Nutzung dieser Gebäude verboten wird.	Der Nachweis zur Einhaltung der zulässigen Lärmwerte des ZOB wurde gutachterlich erbracht, entsprechende Lärmminderungsmaßnahmen werden umgesetzt (z. B. besondere Überdachungskonstruktionen am ZOB). Für die Bebauung der Sondergebietsflächen Handel und die im B-Plan festgesetzte Gewerblichen Bauflächen wurde ebenfalls eine Lärmprognose erstellt, in deren Ergebnis die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln erfolgte. Auf diese Weise können negative Beeinträchtigungen der angrenzenden und umgebenden Nutzungen ausgeschlossen werden. Zusätzliche Festlegungen sind somit nicht erforderlich.	
Ö 15	**Verein zur Erhaltung des Eisenacher Südviertels e.V.** **vom 11.03.2016**		
Ö15.1	Sehr geehrte Damen und Herren, zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" nehmen wir als Verein zur Erhaltung des Südviertels e.V. wie folgt Stellung: 1. Dachgestaltung Der Bebauungsplan sollte für den gesamten zu regelnden Bereich, vor allem im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude, klar definierte Aussagen zu möglichen Dachformen enthalten. Dabei ist nicht gemeint, dass der B- Plan diverse Dachformen ermöglichen soll, sondern er soll vielmehr den Erhalt der ortstypischen, stadtprägenden Dachlandschaft sicherstellen! Eine Formulierung könnte beispielsweise lauten: "Im Bereich des B-Planes sind Dächer zulässig mit mindestens 30° und maximal 60° Dachneigung. Flachdächer sind nur bis zu einer Fläche von max. 100m² und nicht aneinandergereiht zulässig. Einzelne Dachflächen sind bis zu einer Gesamtfläche von 200 m² zulässig. Zwischen den einzelnen Dachflächen muss eine vom Straßenraum aus deutlich erkennbare Zäsur oder ein Höhenversprung ausgebildet werden. (Für die Dachdeckung sind folgende Materialien zulässig: rote bis braune Ziegel, schwarzer Schiefer.) Ausnahmen von diesen Vorgaben bedürfen einer Befreiung, die nur auf Grund einer außergewöhnlichen architektonischen Ge-	Für Großteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, hier insbesondere die östlich und nordöstlich an die Altstadt angrenzenden Bereiche bis zum Hauptbahnhof, gelten die Vorschriften der Baugestaltungssatzung „Innenstadt und Georgenvorstadt“. Hier sind weitergehende Gestaltungsvorschriften weder erforderlich noch zweckmäßig, da Festsetzungen zur Dachform bereits getroffen sind. Für den übrigen Geltungsbereich besteht nicht die Absicht, Vorschriften zur Dachform zu erlassen. Es wird eingeschätzt, dass die bestehenden Festsetzungen zur Materialität der Dächer und zu ihrer Begrünung ausreichend sind. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Industriebrache ist eine Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung steiler Dachformen nicht geboten. Auch die Durchsicht der Ergebnisse der Planerwerkstatt von 2014 lässt keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass hier das Steildach als Gestaltungsprinzip vorzusehen war. Neue Stadt soll sich auch mit zeitgemäßer Formsprache artikulieren dürfen. Sicher wäre eine diesbezügliche baugestalterische Geste am Übergang der Altstadt in die neue Vorstadt nicht unvorteilhaft gewesen, eine Stückelung der Dachlandschaft in jeweils 100 m² Grundfläche – wie vorgeschlagen – wäre in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklungsaufgabe aber kontraproduktiv. Sie würde z. B. in Kombination mit der Festsetzung von Steildächern den Bau von offenen und/ oder geschlossenen Parkdecks nahezu unmöglich machen. **Steildächer sind zulässig, werden aber nicht vorgeschrieben**. Die vorgeschlagene Ausnahmeregelung ist formulierungsseitig rechtlich und städtebaulich unbestimmt und so nicht in einem Bebauungsplan festsetzbar.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	samtqualität erteilt werden kann und von einer unabhängigen Gestaltungskommission, die sich aus anerkannten Fachleuten zusammensetzt, bestätigt wird. "		
Ö15.2	2. Parzellierung Die Bahnhofstraße verbindet den Bahnhof mit der historischen Altstadt. Deshalb wird sie auch als das "Tor zur Stadt" bezeichnet. Besucher der Stadt, die die Stadt mit dem Bus oder der Bahn erreichen, erhalten hier den ersten Eindruck. Deshalb muss durch den B-Plan eine ortstypische, stadtprägende Bebauungsstruktur sichergestellt werden (nicht nur ermöglicht werden)! Der B-Plan ist ein Instrument der Stadtplanung. Er soll nicht maximale Freiheiten ermöglichen. Sondern er soll städtebaulich relevante Qualitätsmerkmale sicherstellen! Eine Formulierung könnte beispielsweise lauten: "Die ortstypische Parzellierung ist bei Neubauvorhaben zu berücksichtigen. Parzellen sind in einer Breite zwischen 4 und 22 Metern auszubilden. Benachbarte Parzellen müssen sich in ihrer Breite um mindestens 4 Meter unterscheiden. Gebäudelängen über 22 Meter sind nicht zulässig! Ausnahmen von diesen Vorgaben bedürfen einer Befreiung, die nur auf Grund einer außergewöhnlichen architektonischen Gesamtqualität erteilt werden kann und von einer unabhängigen Gestaltungskommission, die sich aus anerkannten Fachleuten zusammensetzt, bestätigt wird."	Es entspricht nicht der mit dem Bebauungsplan verfolgten stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielstellung der Stadt Eisenach, auf dem Gelände der ehemaligen Farbenfabrik eine altstadttypische, parzellierte Baustruktur zu etablieren. Der Bebauungsplan generiert seine städtebauliche Planfigur aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Tor zur Stadt“ von 1994 sowie der Planerwerkstatt von 2014. Daran soll festgehalten werden. Eine faktische Parzellierung wie vorgeschlagen würde die Erfüllung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Bauaufgabe – Hotel - Stadthalle - Fachmarktzentrum – unverhältnismäßig erschweren. Eine virtuelle Parzellierung im Fassadenbild kann zwar dem Ansinnen einer behutsamen Stadtreparatur entsprechen, sollte aber nicht Zielstellung der städtebaulichen Neufassung eines brachgefallenen Vorstadtquartiers werden. Hier soll der Versuch unternommen werden, ein neues Stück Stadt mit zeitgemäßer Baustruktur und Formensprache zu entwickeln (vgl. Punkt 1). **Gebäudelängen werden nicht vorgeschrieben**. Die vorgeschlagene Ausnahmeregelung ist formulierungsseitig ebenso (vgl. Punkt 1) rechtlich und städtebaulich unbestimmt und so nicht in einem Bebauungsplan festsetzbar.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö15.3	3. Parkierung Da wir uns im Innenstadtbereich befinden, sollten die erforderlichen Parkplätze sowohl in ihrer Anzahl als auch in der Ausgestaltung möglichst optimiert werden. Es sollte eher ein Fokus auf Alternativen zum Autoverkehr gelegt werden: Taxistellplätze, Fahrradstellplätze, Fahrradwege, Ladestationen für E-Bikes oder Elektroautos, Plätze für Mietautos... Die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Pkw-Stellplätze muss nach einem deutlich niedrigeren Schlüssel erfolgen als auf der grünen Wiese, da ja gerade diese Vorzüge der Innenstadt die geplante Nutzung überhaupt rechtfertigen. Eine Formulierung könnte beispielsweise lauten: "Der errechnete Pkw-Stellplatzbedarf kann auf dem zu bebauenden Grundstück nur zu maximal 50% abgedeckt werden. Die Parkplätze sind so auszubilden, dass die Mindestmaße nach DIN nicht überschritten werden.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Taxistellplätze, Fahrradstellplätze, Fahrradwege, Ladestationen und Mietwagenstellplätze vorhanden oder vorgesehen. Solcherlei Festsetzungen trifft der Bebauungsplan jedoch nicht. Für die Berechnung des erforderlichen Stellplatzbedarfs werden landesrechtliche Vorschriften herangezogen. Gesonderte Vorschriften zur Untersagung oder Einschränkung der Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Einstellplätzen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht - zumindest nicht per Bebauungsplan - erlassen werden. Sofern für Teilbereiche des Bebauungsplanes planerisch sinnvoll, wäre dies durch Satzung nach § 88 der Thüringer Bauordnung möglich. Eine Integration in den Bebauungsplan wäre aber weniger praktikabel. Die erforderliche Differenzierung des räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches der betreffenden Regelungen würde zu einem konstitutiven Ungleichgewicht im Bebauungsplan führen. Weiterhin ist anzumerken, dass eine entsprechende generelle Satzungsregelung für das Stadtgebiet von Eisenach bereits besteht. Insofern wäre ohne Aufhebung der bestehenden Satzung kaum vermeidbar, dass die Doppelung von Bestimmungen zwangsläufig zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen könnte. Sofern die Anregung auf die Sondergebietsflächen am „Tor zur Stadt“ reflektiert, ist nicht einzusehen, warum gerade im Zuge von Neubaumaßnahmen – hier im Besonderen eines Hotels, einer Stadthalle und von Fachmärkten – zum Zwecke der Flächeneinsparung auf den Nachweis erforderlicher Stellplätze für Kfz oder auf eine komfortable Stellplatzgeometrie verzichtet werden sollte. Eine begrenzende Festle-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		gung von Stellplätzen erscheint planerisch nicht geboten, da im ausgewiesenen Sondergebiet im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände zu bewältigen sein werden und hier auch zu Spitzenzeiten eine komfortable Abwicklung der Parkierungsverkehrs erwünscht ist. Ein ausreichendes Angebot von jederzeit verfügbaren Parkplätzen wird Parksuchverkehre in der Innenstadt vermeiden helfen und wird die Akzeptanz aller Parkhäuser verbessern. Weiterhin wird ein ausreichendes Angebot von Parkplätzen den Wirtschaftsstandort Bahnhofsstraße stärken können, weil dort seit Jahren ein drastisches Unterangebot an Kunden- und Patientenparkplätzen besteht, das auf diese Weise besser gedeckt werden würde. Eine Zahl von ca. 600 verfügbaren Parkplätzen wird ausdrücklich begrüßt. Eine Begrenzung von Kfz-Einstellplätzen in dem betreffenden Sondergebiet kommt aus vorgenannten stadtentwicklungspolitischen Erwägungen nicht in Betracht. Es ist in Anbetracht komfortabler Zufahrtsbedingungen auch nicht zu erwarten, dass durch die geplanten Parkplätze unbeherrschbare Verkehrszustände entstehen könnten.	
Ö15.4	Vom Straßenraum der Bahnhofstraße aus und von den umliegenden Höhenzügen, insbesondere von der Wartburg, dürfen die Pkw-Stellplätze nicht sichtbar sein. Die Autos sind im Gebäude vorzugsweise in den Untergeschossen unterzubringen. Oberirdische Parkdecks sind nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn die Fläche in den Untergeschossen nicht ausreicht und sie müssen als Ausnahme befreit werden, die nur auf Grund einer außergewöhnlichen architektonischen Gesamtqualität erteilt werden kann und von einer unabhängigen Gestaltungskommission, die sich aus anerkannten Fachleuten zusammensetzt, bestätigt wird."	Die Unterbringung von Einstellplätzen in Untergeschossen scheidet aus verschiedenen, insbesondere umweltfachlichen, gebäudelogistischen und betriebswirtschaftlichen Gründen aus. Mit dem Ziel eines verbesserten Erscheinungsbildes der Parkdecks von den umliegenden Höhenzügen befinden sich derzeit verschiedene Optionen in der Prüfung. Um den Investitionserfolg nicht zu gefährden, wird der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Einhausung von Parkdecks enthalten, zumal damit auch keine Garantie für eine allseits zufriedenstellende baugestalterische Lösung gegeben werden könnte. Die Abstimmungen hierzu bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö15.5	4. Kindergarten Durch die im B-Plan vorgesehene Verkehrsführung ist der Kindergarten an der Waldhausstraße extremen Belastungen ausgesetzt (hoher Geräuschpegel, hohe Emissionswerte bei eingeschränkter Frischluftzufuhr durch den massiven Baukörper, stark erhöhtes Verkehrsaufkommen in unmittelbarer Nähe). Die Vorgaben im B-Plan sind den sich daraus ergebenden Erfordernissen anzupassen (Aufteilung des Baukörpers in kleinere Einheiten usw.)	Der Abstand des Kindergartens von der Kreisverkehrsanlage ist so groß, dass durch diese Verkehrsbaumaßnahme keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf den Kindergarten zu erwarten sind. Die neue Erschließungsanlage führt mit einem Abstand von mindestens 35 Metern an den Gebäuden Waldhausstraße 50 und von 70 Metern zum Gebäude Eichrodter Weg 1 vorbei. Zwischen Erschließungsstraße und den betreffenden Gebäuden befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich. Die neu entstehende Kreisverkehrsanlage wird weitere 30 Meter entfernt sein. Soweit sich durch veränderte bauliche und Erschließungsbedingungen auch geänderte Lärmverhältnisse ergäben, sind diese nicht in einem planungsrelevanten Ausmaß zu erwarten. Sollten sich diesbezüglich in der Praxis andere Erkenntnisse ergeben, so wären Maßnahmen zur Lärmsanierung zu ergreifen. Dies ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. **Die Wechselwirkungen der Kreisverkehrsanlage mit dem benachbarten Kindergarten werden aber nochmals gutachterlich überprüft. Geeignete Maßnahmen werden gegebenenfalls im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen oder – soweit es sich als erforderlich erweist - ändernd in den Bebauungsplan aufgenommen**. Hinsichtlich der Frischluftzufuhr sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese vom Osten unverändert hereinströmen kann. Der Kaltluftstrom von den Hängen im Süden wird ebenfalls nicht gestört. Von Norden und Westen	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		sind üblicherweise keine stadtklimarelevanten Frischluftströme zu erwarten. Wind- und Wetterereignisse können auf die Grundstücke unbeeinträchtigt einwirken. Inwieweit die weitere Aufteilung der Baukörper am „Tor zur Stadt“ eine mikroklimatische Verbesserung für den Kindergarten bewirken sollte, kann insbesondere vor dem Hintergrund nicht nachvollzogen werden, dass es gerade zwischen Stadthalle und Fachmarktzentrum einen breiten, bepflanzten Baukorridor geben wird, der die Frischluftzufuhr in den östlichen Teil der Bahnhofstraße erheblich begünstigen sollte. Ein weiterer, bis zu 16 Meter breiter Baukorridor wird als Erschließungsweg zwischen Hotelgebäude und Bahnhofstraße 36 entstehen, darauf folgt eine 70 Meter breite Baulücke, die womöglich einen stärkeren Eintrag von Straßen- und Bahnlärm verursachen kann (siehe Punkt 5), aber keinerlei Luftstrom behindert.	
Ö15.6	5. Verkehrsführung Es sind unbedingt übergeordnete Verkehrskonzepte einzubeziehen. Eine Beschränkung auf die lokalen Gegebenheiten zwischen Langensalzaer-Str., Müllerstr. und Nikolaitor ist keinesfalls ausreichend. In der jetzigen Situation müsste sich der gesamte, die Südstadt mit der Innenstadt verbindende, Verkehr die Verkehrsflächen ab der Einmündung in die Bahnhofstr. am Kaiserhof bis zur Müllerstr. mit dem Durchgangsverkehr auf der B 19 und dem Ziel- sowie Quellverkehr des Einkaufszentrums teilen. Das bedeutet für die Bewohner der Südstadt eine deutliche Verschlechterung im Hinblick auf Ihre Mobilität und lässt darüber hinaus erhebliche Beeinträchtigungen für den Tourismusverkehr zur Wartburg, zum Bach- sowie Lutherhaus und umgekehrt erwarten.	Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass die vom Fachmarktzentrum generierten Quell- und Zielverkehre zu deutlichen gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen führen und dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte. Dies gilt explizit auch für die in Richtung Süden abfließenden touristischen Verkehre. Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann einschließlich seiner Knotenpunkte seine Erschließungsaufgabe erfüllen. **Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplanes wird - einschließlich seiner großräumigen Verkehrsauswirkungen - in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbarer kommentiert werden.** Die verkehrsplanerischen Grundsätze widersprechen im Übrigen weder dem Verkehrsentwicklungsplan noch dem mittelfristigen Verkehrskonzept.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö15.7	6. Umwandlung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße in ein Kerngebiet Durch die Umwandlung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße in ein Kerngebiet wird eine zukünftige Wohnnutzung ausgeschlossen. Das führt aus städtebaulicher Sicht zu einer weiteren Verödung der Bahnhofstraße. Hinsichtlich des enormen Bedarfes an Wohnraum in Eisenach kann diese Änderung nicht nachvollzogen werden. Es sollten eher weitere Gebiete als Mischgebiet ausgewiesen werden. Für die Eigentümer dieser Grundstücke entstünde dadurch ein wirtschaftlicher Schaden, der zwangsläufig zu Regressforderungen führen würde, die auf die Stadt zukämen. Wir empfehlen an dieser Stelle die Beibehaltung des Mischgebietes.	Da für Misch- und Kerngebiete identische Lärmorientierungswerte bestehen, soll an der Festsetzung von Kerngebieten festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in den betreffenden Gebieten keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). **Es werden weitergehende Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung getroffen, so dass sich in den Obergeschossen ein freier, marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann.** Die Kerngebietsfestsetzung ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung oder Verödung gerade entgegen. **Der Anregung kann teilweise gefolgt werden, den vorgetragenen Bedenken nicht**.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 16	**vom 10.03.2016**		
Ö16.1	als Eigentümerin des Flurstückes 5623/1 erheben wir Einwände zum oben genannten Bebauungsplan, da unser Grundstück als ein mit Geh- und Fahrrechten zu belastendes Grundstück (GF-Fläche) benannt ist. Bei Durchführung	**Den Anregungen wird gefolgt,** das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger hinter den Gebäuden Bahnhofstraße 5-21 wird – auch im Zusammenhang mit Bedenken anderer Anlieger - aus dem Bebauungsplan gestrichen.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie

	dieses Projektes entsteht uns ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden, der derzeitig noch nicht zu beziffern ist.		nebenstehend.
Ö 17	**Waldorfkindergarten Eisenach e.V.** **vom 08.03.2016**		
Ö17.0	Hiermit legen wir fristgerecht unsere Stellungnahme zum ausliegenden 3. Entwurf des B-Planes Nr. 6 'Bahnhofsvorstadt' der Stadt Eisenach vor. Der Waldorfkindergarten Eisenach e. V. ist eingetragener Eigentümer des Grundstückes Waldhausstraße 50 (Flur 57, Flurstück 5721). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfes und ist von den beabsichtigten Festlegungen mittelbar und unmittelbar betroffen. Die vorhabenbezogenen Bestandteile des B-Plan-Entwurfes (Verlegung der B-Straße 19, Neuordnung und Erschließung von Grundstücken am 'Tor zur Stadt', Bau eines Einzelhandelszentrums mit Parkhaus, eines Hotels und einer Kongresshalle sowie Ver- und Zusammenlegung der Omnibusbahnhöfe) haben Einfluss auf das direkte Umfeld: Dies betrifft Verkehrsführung, Verkehrsaufkommen mit entsprechender Lärm-, Schmutz- und Schadstoffbelastung sowie Veränderung der Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Vorfeld des Kindergartens. Die von den vorerwähnten Vorhaben unabhängigen, grundstücksbezogenen Festlegungen des B-Plan-Entwurfes schränken die Nutzbarkeit des Grundstücks unmittelbar ein: dies betrifft Bebaubarkeit, Baufelder, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen, Erschließung, Geh- und Fahrrechte etc. Zur Wahrung unserer Interessen als Grundstückseigentümer und Träger eines Kindergartens sehen wir folgende Änderungen des Planentwurfes als notwendig an: 1) Verlegung des Kreisverkehrs vor der Kfz-Stellplatzanlage der Deutschen Bahn bzw. der geplanten Einmündung der Waldhausstraße in die Bahnhofstraße um ca. 25 Meter in westliche Richtung, damit verbunden die Verlegung der geplanten Kfz-Stellplatzanlage 'Bahnhofstraße 38' nach Osten 2) Belastung des Weges zwischen den Flurstücken 5720 (Eichrodter Weg 1) und 5721 (Waldhausstraße 50) mit einem Fahrrecht zugunsten der anliegenden privaten Grundstücke 3) Anpassung des Geltungsbereiches des B-Planes unter Ausgrenzung unseres Grundstücks	Den Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Bedenken werden nachfolgend im Einzelnen erörtert.	Kein Beschluss erforderlich.

			
Ö17.1	Zu 1) Der geplante Neubau des Kreisverkehrs in der Bahnhofstraße, der Ausbau der Waldhausstraße und Ihrer Anbindung an den Kreisel (Nr. stt01-03 der Emissionsprognose) wird in deutlicher Weise die Belastung unseres Grundstücks mit Verkehrslärm, Staub, Schmutz und Luftschadstoffen erhöhen. Die Emissionsprognose geht von einer zukünftigen Beanspruchung der neuen Wege durch 2.500 Kfz. täglich aus, wovon die meisten Fahrten - entsprechend der Nutzung am 'Tor zur Stadt' - auf die Werktage tagsüber entfallen. Das bedeutet, dass zu Betriebszeiten des Kindergartens die höchste Belastung zu erwarten ist, während unserer Schließzeiten die geringste. Sollte die Beanspruchung höher als 2.500 Kfz. täglich ausfallen, ist die Belastung entsprechend größer. Für die Nordfassade unseres Gebäudes kann der Emissionsprognose ein zu erwartender maximaler Verkehrslärmpegel von 60 dB(A), für die östlich angrenzende Außenspielfläche von 55-60 dB(A) entnommen werden. Hier halten sich die Kinder hauptsächlich auf. An der Nordfassade befinden sich die Gruppenräume und die Räume, in denen die Kinder mittags schlafen.	An der Lage des Kreisverkehrs wird festgehalten. Die Kreisverkehrsanlage erschließt auch die zukünftigen Gewerbebauflächen auf heutigem Gelände der Deutschen Bahn AG. Eine Verlagerung des Kreisverkehres würde einen Eingriff in die heute bahngewidmeten Flächen erfordern. Dies würde eine zeitnahe Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unmöglich machen. Der Abstand des Kindergartens ist so groß, dass keine unmittelbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrsbaumaßnahmen zu erwarten waren. Die Erschließungsanlage führt mit einem Abstand von mindestens 35 Metern an den Gebäuden Waldhausstraße 50 und von 70 Metern zum Gebäude Eichrodter Weg 1 vorbei. Zwischen Erschließungsstraße und den betreffenden Gebäuden befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich. Die neu entstehende Kreisverkehrsanlage ist weitere 30 Meter entfernt. Soweit sich durch veränderte bauliche und Erschließungsbedingungen auch geänderte Lärmverhältnisse ergäben, sind diese nicht in einem planungsrelevanten Ausmaß zu erwarten. Sollten sich diesbezüglich in der Praxis andere Erkenntnisse ergeben, so wären Maßnahmen zur Lärmsanierung zu ergreifen. Dies ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. **Die Wechselwirkungen der Kreisverkehrsanlage mit dem benachbarten Kindergarten werden aber nochmals gutachterlich überprüft. Geeignete Maßnahmen werden gegebenenfalls im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen oder – soweit es sich als erforderlich erweist - ändernd in den Bebauungsplan aufgenommen**. Im Übrigen wird auf die Baugenehmigung für das Vorhaben Waldorf-Kindergarten Waldhausstraße 50 (AZ: 00287-11-54) und Eichrodter Weg 1 (AZ: 00668-05-54) verwiesen, in denen auf die Lage, anstehende Planungen – auch verkehrsrelevante - sowie deren mögliche Auswirkungen hingewiesen wurde. Dabei wurde den Antragstellern – hier den Betroffenen – vor Erteilung der Genehmigung zu bedenken gegeben, dass der Standort für einen Kindergarten in der Waldhausstraße 50 und am Eichrodter Weg 1 aus bauplanerischer Sicht äußerst problematisch sei.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö17.2	Das Gutachten scheint die besondere Topographie des Grundstücks, insbesondere den 'Geländetrichter', der sich zur Bahnhofstraße öffnet, nicht zu beachten. Denn in Plänen und Massenmodellen sind im Bereich unseres Grundstücks keine Höhenschichtlinien angegeben. Die Belastung könnte also evtl. noch höher als angegeben ausfallen.	Soweit erforderliche Höhenangaben oder Höhenlinien zur Plausibilisierung der Planzeichnung fehlen, werden diese im Bebauungsplan ergänzt. Soweit sich durch veränderte bauliche und Erschließungsbedingungen auch geänderte Lärmverhältnisse und sich diesbezüglich in der Praxis andere Erkenntnisse ergeben, so ist der jeweilige Träger der Straßenbaulast verpflichtet, Maßnahmen zur Lärmsanierung zu ergreifen. Dies ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. **Die Planzeichnung wird diesbezüglich überprüft und erforderlichenfalls ergänzt.**	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö17.3	Der prognostizierte Verkehrslärm ist der Beschallung durch die vis-à-vis, weil auf gleicher Höhe gelegenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn noch zuzurechnen. Außerdem ist wegen der Ausweisung des derzeitigen Bahngeländes östlich des Hauptbahnhofes an der Bahnhofstraße als reines Gewerbegebiet eine zusätzliche Belastung durch sich dort ansiedelnde Betriebe möglich. Die Belastung durch Bahnlinie, Gewerbegebiet und Bahnhofstraße wird verstärkt durch den beabsichtigten Abbruch des Gebäudes Bahnhofstraße 38 und die geplante Nutzung als Stellplatzanlage und Verkehrsfläche. Bisher bietet dieses Gebäude Schutz gegenüber der Bahnhofstraße.	Der Berücksichtigung der Verkehrslärmproblematik – von bestehenden Lärmquellen - wurde mit Vorlage des Gutachtens LG 108/15 im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen. Mit der für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen geltenden Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) waren abwägungsrelevante Gesichtspunkte für die städtebauliche Planung zu beachten. Die 16. BImSchV und die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte gelten auch im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, sofern diese Bau und Änderung von Verkehrswegen – hier im Wesentlichen Bahnhofstraße und Müllerstraße - beinhalten. Damit sind sowohl die Anforderungen an den bebauungsplanmäßigen Schallschutz als auch an das zu wählende Berechnungsverfahren festgelegt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung handelt es sich bei den Anforderungen der 16. BImSchV um Mindestanforderungen zum Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind daher als städtebauliches Prinzip im Sinne der Zielsetzung der DIN 18005-1 (Vorsorgeprinzip) wenig geeignet. Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von „Schalltechnischen Orientierungswerten“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze erreicht wird. In diesem Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und dem entsprechenden Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV besteht für die Stadt Eisenach ein Planungsspielraum, um in den Fällen, bei denen in Ermangelung anderer geeigneter Flächen geplante Bebauung an bestehende Verkehrswege heranrückt, die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen treffen zu können. Auch eine Überschreitung der Grenzwerte ist zulässig, da der sachliche Geltungsbereich der 16. BImSchV den Fall einer an eine bestehende Straße heranrückenden Bebauung nicht umfasst und die städtebauliche Planung somit erheblichen Spielraum zur Verfügung hat. Es bedarf allerdings einer plausiblen Begründung, die einer sachgerechten Abwägung standhaltende Argumente für eine Lärmexposition im Grenzbereich der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ liefern kann. Im Falle einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV können Entschädigungsansprüche nach gem. § 42 BImSchG entstehen. Vorbenannte Planungsspielräume und deren Handhabung müssen in der Begründung des Bebauungsplanes umfänglich erörtert werden. **Es ist in diesem Zusammenhang nochmals gutachterlich zu überprüfen, inwieweit Vorschläge zum Schallschutz (Lärmminderungsmaßnahmen) als Festsetzung in den Bebauungsplan ergänzt werden oder anderweitig verbindlich Berücksichtigung finden müssen. Das Ergebnis ist in den geänderten Bebauungsplan aufzunehmen bzw. in der Begründung zu kommentieren. Der Anregung wird insoweit gefolgt.** Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass neben städtebaulichen Maßnahmen auch geeignete ordnungsrechtliche u. a. Maßnahmen in Betracht kommen wie die eine Begrenzung der Verkehrsgeschwindigkeit, veränderte Ampelsteuerungen, etc. Solche Maßnahmen lassen sich per Bebauungsplan nicht festsetzen, können aber im Konfliktfalle einen Lösungsansatz bieten.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö17.4	Eine Verlegung des Kreisverkehrs und der Anbindung der Waldhausstraße um ca. 25 Meter nach Westen bei gleichzeitigem Flächentausch, d. h. Verlegung der Kfz-Stellfläche 'Bahnhofstraße 38' nach Osten neben Bahnhofstraße 40, würde die zu erwartende Mehrbelastung unseres Grundstücks zumindest ein wenig verringern. Die Verlegung bedeutet keinen höheren technischen Aufwand: Der Straßenaus- und neubau in der beabsichtigten Form und Größe soll der Andienung des Einzelhandelszentrums am 'Tor zur Stadt', des Hotels und Kongresszentrums dienen. Für die Erschließung der Grundstücke im Eichrodter Weg und unseres Grundstückes ist die Anlage nicht erforderlich. Die Verlegung würde die Waldhausstraße mit ihrem erhöhten Ausbaustandard verkürzen, und die Baukosten (damit auch die Ausbaubeiträge der Anlieger) verringern. Auch eine Verlegung der Einfahrt zum Kfz-Stellplatz der Deutschen Bahn (bzw. zukünftiger Gewerbebetriebe) und der neu zu errichtende Kfz-Stellfläche 'Bahnhofstraße 38' würde keinen Mehraufwand erfordern, da diese Einfahrten ebenfalls neu errichtet werden müssen.	*siehe Punkt Ö17.1*	siehe Punkt Ö17.1
Ö17.5	Im zweiten Entwurf des B-Planes befand sich der Kreisverkehr noch weiter westlich - vor dem Hauptbahnhof. Leider werden die Verkehrsplanerischen Änderungen gegenüber dem zweiten Entwurf in den vorliegenden Unterlagen nicht begründet. Wünschenswert wäre grundsätzlich eine Änderung, die die Anzahl der Verkehrskonten und Übergänge in der Bahnhofstraße reduziert und die Wege verkürzt. Durch den dritten Entwurf konnte dies nicht erreicht werden. Und die Situation für den Kindergarten hat sich sogar durch Inkaufnahme der Nutzungskonflikte deutlich verschlechtert.	Eine Begründung der Änderung der Lage der Kreisverkehrsanlage gegenüber dem 2. Entwurf war verfahrensbedingt nicht erforderlich, jedoch erschien aus Sicht der Beteiligten die nun gewählte Variante deutlich vorteilhafter und konfliktfreier als die Anordnung der Kreisverkehrsanlage gegenüber des Bahnhofes. Die Wechselwirkungen der Kreisverkehrsanlage mit dem benachbarten Kindergarten werden aber nochmals überprüft. Geeignete Maßnahmen werden gegebenenfalls im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen (vgl. Punkt 3)**. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht**.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö17.6	Zu 2) Im vorliegenden Planentwurf ist die Verkehrsfläche Flurstück 5708 in zwei Teilflächen gegliedert: die erste liegt im Plangebiet und soll verkehrsberuhigte Verkehrsfläche des Eichrodter Weges sein, die zweite ist als kleine private Grünfläche markiert, belastet mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, der übrige Teil liegt außerhalb des Plangebietes. Die letztgenannten beiden Teilflächen stellen einen Zugang zum Stadtpark dar. An diesen besteht auch ein altes Gewohnheitsrecht der beiden Anlieger, Flurstücke 5720 und 5721. Sie nutzen das kurze untere Stück des Weges seit jeher als Zufahrt zu den hinteren Grundstücksteilen, auf deren Terrassen sich die bestehende Bebauung befindet. Auch der Kindergarten nutzt diesen Weg z. B. an jedem Werktag, um das Essen für die Kinder, das extern zubereitet	Die Wegeparzelle 5708 fungiert als fußläufige Anbindung an den Stadtpark und ist als solche innerhalb des Bebauungsplanes mit einem Wege- und Gehrecht für die Öffentlichkeit versehen. Die restliche Wegeparzelle liegt außerhalb des Plangebietes; eine gesonderte Darstellung für diese ist also nicht notwendig. Ein Ausbaugrad für Fahrverkehr besteht für den Hohlweg nicht. Es kann daher zugunsten der Anlieger auch nur ein Fahrrecht für die im Plangebiet liegende Wegefläche eingeräumt werden. Alle anderen Rechtsverhältnisse bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. **Der Anregung wird soweit möglich gefolgt. Es wird ein Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger aufgenommen.** Die Darstellung in der Planzeichnung und der entsprechende Text in den Festsetzungen bzw. der Begründung werden ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	wird, anzuliefern. Er ist auch für andere Lieferzwecke unerlässlich, da das Gebäude sonst nur über eine sehr steile und enge Treppe erreichbar ist. Die Nutzung als Verkehrsfläche bis zu den oberen Grundstückseinfahrten wurde bisher weder eingeschränkt noch in Frage gestellt. Mindestens eine Belastung dieses Weges mit einem zusätzlichen Fahrrecht zugunsten der Anlieger, wie auf der gegenüberliegenden Seite, neben dem Grundstück Waldhausstraße 46, sehen wir als notwendig an.		
Ö17.7	Bei der erstgenannten Teilfläche des Flurstücks 5708, dem verkehrsberuhigten Eichrodter Weg, bitten wir zu beachten, dass, wie bisher, der Anschluss an die Waldhausstraße und eine Befahrbarkeit der Straße in beide Fahrtrichtungen bis zum Grundstück Eichrodter Weg 1 für die Anlieger bestehen bleibt. Die Mehrzahl der ca. 50 betreuten Kinder wird mit dem privaten Kfz. zum Kindergarten gebracht und abgeholt. Das heißt, dass es zu den Bring - und Abholzeiten am Morgen und Nachmittag vor dem Kindergarten zu erhöhtem Verkehr und insbesondere zum Halten mehrerer Fahrzeuge gleichzeitig kommt. Weil sich zu diesen Zeiten teilweise Kinder kurzfristig im Bereich der Straße aufhalten, begrüßen wir eine Verkehrsberuhigung des Eichrodter Weges. Der Eichrodter Weg ist ab der Hausnummer 1 nur einspurig nutzbar, die bisherige Einbahnstraßenregelung ab dem Grundstück Eichrodter Weg 1 hat bisher bereits gut zur Verkehrsberuhigung beigetragen. Die Anbindung an die Waldhausstraße in beide Fahrtrichtungen sollte aber bestehen bleiben, um keine unnötigen Umwege für die Mitarbeiter, Eitern und Gäste des Kindergartens entstehen zu lassen und die Verkehrssituation zu den Bring- und Abholzeiten nicht zu verschärfen. Zu 3) Folgende Festlegungen des B-Plan-Entwurfes schränken das Grundstück des Vereins erheblich ein. In der Summe sind diese Beschränkungen nicht akzeptabel.	Eine Straßenbeschilderung bzw. Einbahnstraßenregelung sind nicht mit dem Instrument der Bauleitplanung zu regeln und deshalb **nicht planungsrelevant**. Diese Planungsaufgabe bleibt der Projektplanung für den im Plan ausgewiesen verkehrsberuhigten Bereich vorbehalten. Die verkehrsberuhigten Bereiche können jedoch, wie erfolgt, dargestellt werden. Die Hinweise werden daher lediglich zur Kenntnis genommen. **Eine Plankonkretisierung ist nicht erforderlich**.	Kein Beschluss erforderlich
Ö17.8	A. Art der baulichen Nutzung: Die Festlegung des Mischgebietes MI 2 für den Bereich südlich des Eichrodter Weges wird damit begründet, dass so die Ergänzung der Wohnnutzung ermöglicht wird. Diese war bereits zuvor und wäre auch zukünftig ohne B-Plan möglich. Andererseits ist die Minimierung der Einzelhandelsflächen auf max. 150 m² beabsichtigt. Diese ist für unser Grundstück nicht relevant, da auf ihm wegen des steil ansteigenden Geländes nur unter unwahrscheinlichem Aufwand größere Einzelhandelsflächen geschaffen werden	Das Grundstück Waldhausstraße 50 (Flurstück 7521) befindet sich in der als Mischgebiet MI 2 dargestellten Baufläche. Bei Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet ist es nicht unüblich, auch die Verkaufsfläche für den Einzelhandel festzusetzen bzw. einzuschränken. Die Reduzierung der Verkaufsfläche auf 150 m² folgt dem Zentrenkonzept der Stadt Eisenach und entspricht der darin genannten Obergrenze. Sie stellt somit keine widersprüchliche oder entbehrliche Festsetzung dar. **Eine Plankonkretisierung ist nicht erforderlich**.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	könnten. Vor allem eine ebenerdige Erschließung würde sich als Problem erweisen.		
Ö17.9	B. Private Grünflächen: Der festgesetzte Anteil an privater Grünfläche auf unserem Grundstück liegt zwar noch weit unter dem aktuellen Wert; Für eine zukünftige Nutzung und Verwendbarkeit des Grundstücks ist aber ihre Verteilung besonders relevant. Die im Entwurf vorgenommene Verteilung der Grünflächen erschwert eine aufgelockerte Bebauung des Grundstücks und kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden. Ursächlich für die Festlegung der Grünflächen auf unserem Grundstück sei eine Vermittlung zwischen bebauter Ortslage und Stadtwald im Bereich Eichrodter Weg durch Sicherung privater Grünflächen. Diese Begründung sehen wir problematisch: a) Der fragliche Nordrand des Pflugensberges steigt im Bereich Eichrodter Weg stellenweise so steil an, dass er trotz dichtem Baumbestande gut als Geländekante erkennbar ist. Verstärkt wird dieser Effekt dadurch, dass - selbst in dem angrenzenden Schutzgebiet, welches vom Forstamt betreut wird - der Baumbestand am Hang regelmäßig drastisch eingeschlagen werden muss, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen oder um für eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke zu sorgen. Die der Geländekante vorgelagerten Flächen sind entweder von der Bebauung verdeckt oder wegen der teilweisen Terrassierung der Grundstücke nicht einsehbar. b) Im Bereich Eichrodter Weg wird die Sicherung privater Grünflächen allein auf unserem Grundstück durch den Plan-Entwurf verfolgt, denn die übrigen Grundstücke befanden sich entweder nie im Plangebiet oder wurden aus diesem entlassen. c) Grundsätzlich kann bei unterschiedlichsten Nutzungsszenarien des Grundstücks immer von einem hohen Grünflächenanteil ausgegangen werden; nicht etwa wegen der festgesetzten offenen Bauweise oder der Grundflächenzahl von 0,6, sondern unter Berücksichtigung der spezifischen Topographie: viele Bereiche des Geländes sind so steil, dass eine andere Nutzung denn als Grünfläche nicht vorstellbar ist. Daher sehen wir die starren Einschränkungen des B-Plan - Entwurfes zum Erhalt einer umfangreichen Durchgrünung als nicht erforderlich an.	Das Grundstück Waldhausstraße 50 (Flurstück 7521) befindet sich auf dem stark mit Bäumen bewachsenen und steil ansteigenden Nordhang (Beginn des Stadtparkes). Es war offensichtlich bereits in der Vergangenheit stets als problematisch bebaubar einzustufen und stellte sich nicht als besonders geeignetes Bauland dar. Insbesondere war es eben gerade nicht ohne Weiteres möglich, Ergänzungsbauten zur Wohnnutzung (nach § 34 des Baugesetzbuches) zu realisieren, da hier der sogenannte Außenbereich bis an die Hinterkante der letzten Bebauung reichte. Zudem standen örtliche Vorschriften, wie die Baumschutzsatzung, die Erhaltungssatzung „Südstadt“ sowie die Anforderungen an eine ausreichende Erschließung bereits weniger gewichtigen Bauvorhaben entgegen. Mit den nun mittels Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird hier eine angemessene Bauflächenerweiterung zulässig. Es erklärt sich nach städtebaulichen Erwägungen von selbst, dass nicht das gesamte Grundstück dazu genutzt werden kann, sondern in Anbetracht der geometrischen und topographischen Verhältnisse bestehende Plateaus dazu genutzt werden sollten. Soweit es hier missverständlicher Weise zu einer Fehlausweisung gekommen sein sollte, so wird das im Zuge der Überarbeitung korrigiert. Es wird jedoch auch darauf verwiesen, dass der Stadtparkwald mittlerweile bis an den Eichrodter Weg heran reicht und allein deshalb hier eine zusammenhängende Bebauung städtebaulich unerwünscht ist. **Eine Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt daher auch im Interesse des Betroffenen nicht. Die bebaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auch private Grünflächen und die Zahl der Vollgeschosse auf dem Grundstück Waldhausstraße 50 werden in Abstimmung mit dem Eigentümer überprüft. Konkretisierende Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe und den entsprechenden Bezugspunkten werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Textfestsetzungen sowie die Begründung zu diesen Festsetzungen werden entsprechend überarbeitet.** Widersprüchliche Formulierungen werden selbstverständlich berichtigt. Im Zuge der beabsichtigten Neuauslegung des Bebauungsplanes besteht eine weitere, Interessen wahrende Beteiligungsmöglichkeit für den Betroffenen.	Der Anregung wird - soweit möglich - gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	C. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: Die Festlegung einer offenen Bauweise wird mit den Vorgaben der Bestandsbebauung und den städtebaulichen Absichten begründet. Als städtebauliche Absichten für diesen Bereich werden der Schutz der vorhandenen, vorgeprägten Solitärstruktur und die Verhinderung erheblicher baulicher Erweiterungen bzw. eines Zusammenwachsens des Gebäude (-gruppen) genannt. Zum einen ist an der Südseite von Waldhausstraße und Eichrodter Weg eine geschlossene Straßenrandbebauung nicht nur vereinzelt zu finden sondern sie ist die überwiegende Bauweise. Auf der anderen Seite wird auf dem Grundstück des Vereins ausschließlich ein größerer zusammenhängender bis zu 57,5 m langer, weit zurückgesetzter Baukörper geduldet und solitäre Bauweise verhindert. Weit stärker noch schränken aber die festgesetzten Baugrenzen den Eigentümer ein. Sie erschweren z. B. eine mögliche Erweiterung des Kindergartens. Lediglich 13,5 % des Grundstücks blieben demnach bebaubar. Die Anordnung dieser kleinen Felder verhindert außerdem eine gestreute Bebauung des Grundstücks mit solitären Baukörpern, wodurch sie dem Ansatz der festgesetzten offenen Bauweise und der Begründung zum Entwurf gewissermaßen widersprechen. Erheblicher ist aber, dass die Baugrenzen die Eigenarten des Geländes und der Bebauung nicht berücksichtigen. Östlich an das Bestandsgebäude schließt die einzige größere zusammenhängende ebene Fläche des Grundstücks an. Die übrigen Teile steigen mehr oder minder stark nach Süden an. Diese Fläche wurde vor einigen Jahren mit Fördermitteln der Stadt Eisenach als befestigte Zufahrt des Gebäudes und Außenspielfläche hergerichtet und kann als Freifläche unter den meisten vorstellbaren Nutzungsarten des Grundstücks nicht entbehrt werden. Westlich an das Bestandgebäude schließen sich ca. 12 bis 13 Meter unter der Geländeoberkante ausgedehnte Gewölbekeller an, die ca. 30 Meter über die Außenwand unseres Gebäudes nach Westen reichen. In diesem Bereich ist eine bauliche Gründung z. B. für Erweiterungs- oder Neubauten nur unter sehr hohem und unwirtschaftlichem Umstand denkbar. Die im Planentwurf gegebenen Baugrenzen (das Bestandsgebäude ausgenommen) gehören also zu den für eine theoretische Bebauung am wenigsten geeigneten Flächen auf dem über einen halben Hektar großen Grundstück. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist nicht mehr gegeben.		

	Auch eine mögliche Teilung des großen Grundstücks wird auf diese Weise unwahrscheinlich gemacht. Eine Anordnung neuer Baukörper auf diesem Grundstück hängt stärker als anderswo von der Topographie, der noch weitgehend unbekannten Beschaffenheit des Baugrundes sowie den der jeweiligen Nutzung entsprechenden planerischen Konzepten ab. Eine starre Festlegung von Grünflächen und Baufeldern ist aus unserer Sicht als planungsrechtliches Ordnungsmittel ungeeignet. D. Zahl der Vollgeschosse: Auch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei erschwert die Errichtung neuer baulicher Anlagen. Ein zwingend zu errichtendes Obergeschoss steht sogar einigen Nutzungszwecken entgegen oder erschwert sie. Warum eingeschossige Baukörper hier unerwünscht sind, wird nicht explizit begründet. Außerdem steht diese Festlegung im Gegensatz zur zulässigen Gebäudehöhe: E. Gebäudehöhe: Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf 10 Meter beschränkt. Bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen erscheint diese Höhe zunächst konsequent. In der Begründung zum Planentwurf wird die Gebäudehöhe allerdings als Höhendifferenz zwischen oberer Dachbegrenzungskante und Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche definiert. Unser bestehendes, zweigeschossiges Gebäude weist nach dieser Definition aufgrund der Geländesituation schätzungsweise eine Höhe von 15 Metern auf. Seine Größe kann aber nur wahrgenommen werden, wenn man sich ihm frontal nähert, von den anderen Seiten kann fast nur das Dach gesehen werden, weil das Gelände westlich und östlich des Hauses durch künstliche Aufschüttungen weit vorragt. Die Festlegungen zu den Gebäudehöhen sollen die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch untypische Gebäudehöhen verhindern; Hierzu seien die gestalterischen, funktionalen und ökonomischen Gesichtspunkte gerecht gegeneinander abgewogen worden. Hierzu sei angemerkt, dass die für das Ortsbild typischen Gebäudehöhen in Sichtweite eine Bandbreite von niedrigen eingeschossigen Wohn- und Nebengebäuden bis zu fünfgeschossigen Geschäftshäusern abdecken. Für die tatsächliche Wahrnehmung der Gebäude ist besonders die Lage des Grundstücks in bestimmten Sichtachsen und das Geländeprofil maßgeblich. Als markantes Beispiel hierfür wird in der Begründung selbst das Gebäude Dr.-		

	Moritz-Mitzenheim-Straße 11 erwähnt. Derzeit ist unser Grundstück kaum einsehbar und wird zukünftig evt. noch zusätzlich von einem 22 Meter hohen Hotel verdeckt. Dieser Umstand wurde unseres Erachtens bei Formulierung der oben bemängelten widersprüchlichen Festlegungen nicht berücksichtigt. Unserer Gebäude bliebe zwar im Rahmen des Bestandsschutzes von der Regelung unberührt. Ein Ausbau des Dachgeschosses aber wäre nach der o. g. Definition nicht möglich, da die Festlegung der Gebäudehöhe eine Anhebung des Dachstuhls verhindern würde, welche wegen seiner geringen Höhe aber notwendig wäre. Auch eine Neubebauung innerhalb der vorgeschriebenen Baugrenzen wäre unmöglich, da sich ein Neubau - allein bei Flachdachbauweise - auf der Ostseite des Bestandsgebäudes um höchstens ca. 4,00 m, auf der Westseite um höchstens ca. 1,50 m über dem Gelände erheben dürfte. Lediglich in unmittelbarer Straßennähe wäre eine Einhaltung der vorgegebenen Gebäudehöhe und Geschossigkeit möglich. Die Festlegung der Gebäudehöhe kann unseres Erachtens nur individuell unter Berücksichtigung der Geländesituation und umgebenden Bebauung sinnvoll erfolgen. In diesem Fall wäre eine Beurteilung nach § 34 BauGB statt nach B-Plan das geeignetere Mittel. Fazit Wir setzen voraus, dass die beanstandeten Festlegungen des vorliegenden Entwurfes die Einfügung zukünftiger Baukörper in das städtebaulich-landschaftliche Umfeld nach Ausdehnung, Anordnung und Höhe regeln sollen. Dies ist auf Grundlage der ohnehin bereits einzuhaltenden Gesetze, Verordnungen und Satzungen in ausreichendem Maße möglich, - im speziellen Falle unseres Grundstücks wegen der Besonderheiten der topographischen und städtebaulichen Situation - nach unserer Auffassung sogar besser möglich, als durch die genannten, teils widersprüchlichen Festsetzungen des B-Plan-Entwurfes. Auf der anderen Seite jedoch schränken diese Festsetzungen die Möglichkeiten des Eigentümers erheblich ein. Daher halten wir eine Entlassung unseres Grundstücks aus dem Geltungsbereich, wie sie - seit Vorlage des zweiten Entwurfes - auch für die Grundstücke Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße 11, Eichrodter Weg 1 und 3 erfolgt ist, für sinnvoll.		
Ö17.10	**Ziele und Zwecke der Planung** Die Ziele und Zwecke des B-Plan-Entwurfes berühren das Grundstück des Kindergartens scheinbar nur am Rande.	Die Aussagen zu den Zielen der Planung sind richtig. Es wird in dem Zusammenhang auf die dem Abwägungsvorschlag vorangestellte Präambel verwiesen, die den Leitfaden der städtebaulichen und stadtpolitischen Planung darstellt und auch verdeutlicht, dass im Einzelfall private, nicht rechtsgeschützte Belange gegenüber	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Aus den öffentlich bekannt gemachten Unterlagen zum B-Planverfahren und der Diskussion in den Medien ist unseres Erachtens als Roter Faden die Absicht zu erkennen, für die Verlegung der B-Straße 19, den Neubau eines ZOB sowie die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums mit Parkhaus, Hotel und Kongresshalle die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Die von diesen Vorhaben nicht unmittelbar betroffenen Grundstücke sollen sich zum einen diesen unterordnen, z. B. durch Einschränkungen zum Schutz vor Emissionen oder Beschränkungen für den Einzelhandel. Zum anderen werden die bestehenden Strukturen planungsrechtlich festgeschrieben, um Veränderungen zu unterbinden. Dies betrifft sowohl die Nutzung, wie z. B. die Festlegungen zu Lage und Größe des Mischgebietes mit zulässigen Vergnügungsstätten (u. a. Prostitution) vor dem Kindergarten, als auch Art und Maß der baulichen Nutzung, bebaubare Flächen etc. in den Randbereichen. Den jeweiligen Begründungen zur Festschreibung bestehender Strukturen auf unserem Grundstück haben wir in den einzelnen Punkten bereits Fakten entgegengesetzt. Aber auch im Allgemeinen müssen wir der Argumentation widersprechen. Denn gerade für den Nordrand des Stadtparks scheint kein stringentes planerisches Konzept vorzuliegen. Der Bereich am Nordrand des Pflugensberges zwischen Waldhausstraße 46 und Eichrodter Weg 3 wird weder vom Stadtteilpass 'Innenstadt' noch vom dem der 'Oststadt' erfasst, weil sich ein geringer Abstand zwischen beiden befindet. In beiden Stadtteilpässen wird für die unmittelbar westlich wie östlich angrenzenden Quartiere die Strategie der Verdichtung durch Neubau verfolgt. Andererseits werden in der Begründung zum B-Plan-Entwurf der »diffusen Übergangssituation «am Nordrand des Pflugensberges »erhebliche Substanzschwächen« und »daraus resultierende eingeschränkte Entwicklungschancen« attestiert. »Alternativen bestehen für diese Bereiche [Bestandsgebiete] nicht, da die Zielstellung in der Erhaltung der städtebaulichen Strukturen auf historischem Stadtgrundriss besteht. Umstrukturierungen in den Bestandsgebieten sind nicht vorgesehen.« (S. 18) Im vorliegenden Entwurf werden also keine Entwicklungsziele formuliert, um vorhandene Schwächen zu beheben. Vielmehr werden die geplante Sicherung bestehender Strukturen und die Verkehrssituation die »rückläufige Ten-	gewichtigen Belangen der Allgemeinheit zurücktreten müssen. Bei der Gewichtung von Belangen sind im Rahmen der gemeindlichen eigenverantwortlichen Planungshoheit die Gesetze und Planungsnormen natürlich einzuhalten. Dem Argument, dass es der Stadt Eisenach an einer planerischen Konzeption im betreffenden Bereich südlich der Hangkante fehle, ist entgegenzutreten. Aus den Ergebnissen der bisherigen Beteiligungsverfahren konnte tatsächlich geschlussfolgert werden, dass es dem östlichen Bereich (Eichrodter Weg) hier – im Gegensatz zu den Mischgebietsflächen entlang der östlichen Bahnhofstraße - an einem nachhaltigen Planungsbedürfnis mangelt und ein bauleitplanerischer Eingriff in den Besitzstand der Eigentümer demzufolge unverhältnismäßig wäre. Gerade aber das Anwesen Waldhausstraße 50 ist - noch dazu als gemeinnützige Einrichtung - vom planerischen Konzept des Bebauungsplanes so betroffen, dass es einer planerischen Auseinandersetzung bedarf (siehe dazu Punkt 9). Weiterhin ist es weiter westlich davon mit dem Bebauungsplan vorgesehen, insbesondere südlich hinter den Sondergebietsflächen Grundstücke nur noch als private Grünfläche auszuweisen. Der Bebauungsplan soll in dem betreffenden Bereich also nur noch die im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gelegenen und mit einer Hauptnutzung bereits bebauten Grundstücke als Baugebietsflächen ausweisen. Grundstücke, die gärtnerisch oder für Erholungszwecke genutzt werden oder auf denen die bisherige bauliche Nutzung aufgegeben wurde, sollen keine Möglichkeit einer baulichen Entwicklung erhalten, auch wenn sich hieraus Entschädigungspflichten für die Stadt Eisenach ergeben, weil eine bauliche Nutzung der Grundstücksflächen bislang nach den Maßstäben des Bauplanungsrechtes zulässig gewesen wäre. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Eisenach, die sich nach Westen bis zur Sandgasse anschließende Hangkante zukünftig von Bebauung freizuhalten. **Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung der Planungsziele wird im Sinne vorstehender Ausführungen auf ihre Plausibilität hin geprüft und überarbeitet.**	

	denz beim Wohnen« verstärken. Zwar soll die Festlegung als Mischgebiet deswegen auch die Ergänzung der überwiegenden Wohnnutzung ermöglichen. Aber auch anderen Nutzungsmöglichkeiten werden enge - vor allem bauliche - Grenzen gesetzt, die eine Entwicklung erschweren. Der Vergleich zwischen zweitem und drittem B-Plan-Entwurf macht durch die Verlegung des Kreisverkehrs vor den Kindergarten und die Veränderung der Gebietsabgrenzung mit der Entlassung mehrerer großer Flächen am Südrand deutlich, dass erstens die südlich angrenzenden Flächen eine untergeordnete Rolle im Entwurfsprozess spielen, und zweitens, dass bei Verfolgung der für das Bestandsgebiet südlich des Eichrodter Weges diffusen Zielvorstellungen Unsicherheiten bestehen. Bei der planerischen Zielstellung für das B-Plan-Gebiet wurden bezüglich unseres Grundstücks die privaten und öffentlichen Interessen nicht ausreichend ins Verhältnis gesetzt. Bei der derzeitigen Nutzung als Kindergarten sind außerdem nicht all ein die privaten Belange des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen. Mit der Kinderbetreuung unterstützt der Verein als Träger die Stadt Eisenach in ihren Pflichtaufgaben. Diese sozialen Bedürfnisse sind bei der Änderung des B-Plan-Entwurfes nicht ausreichend berücksichtigt worden, obgleich der Kindergarten im Geltungsbereich verblieben ist, wird er in der Begründung (S. 15) lediglich erwähnt, aber nicht in die Argumentation einbezogen. Die sozialen Belange sind nicht allein durch die zu erwartende höhere Lärm-, Schmutz- und Schadstoffbelastung berührt, sondern ebenso durch die Nutzungseinschränkungen für das Grundstück selbst, da sie u. a. Einfluss auf die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit des Vereins haben. Der Aufbau des Kindergartens war nur mit Unterstützung der Stadt Eisenach und aufgrund hoher Risikobereitschaft der Vereinsmitglieder möglich. Eine mittelfristige Erweiterung der Einrichtung würde das Angebot attraktiver Betreuungsplätze in der Stadt erhöhen und zur wirtschaftlichen Konsolidierung des Betriebes beitragen. Das hohe wirtschaftliche Risiko des gemeinnützigen Vereins wird durch die Festlegungen des B-Plan-Entwurfes verschärft, weil - wie oben dargelegt - Aufenthaltsqualität, Verwendbarkeit und der Wert des Grundstücks eingeschränkt werden. Die Gründe des Planverfassers für diese starken Eingriffe in unsere Rechte sind aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Wir sind der Auffassung, dass eine Behebung der bean-		

	standeten Punkte durch Änderung des B-Plans in der vorgeschlagenen Form nicht im Widerspruch zum öffentlichen Interesse steht und hierdurch eine einvernehmliche Lösung im Sinne des allgemeinen Miteinanders und vor allem auch im Interesse der Kinder gefunden werden kann. Die meisten der angeführten Beanstandungen wurden in einem persönlichen Gespräch im Amt für Stadtentwicklung am 10.02.2016 bereits vorgetragen. Konkrete Lösungen konnten noch nicht erreicht werden, wurden aber für Teile in Aussicht gestellt. Wir möchten Ihnen für das Gespräch nochmals danken.		
Ö 18	**vom 09.03.2016**		
Ö18.0	gegen den ausgelegten 3. Entwurf des Bebauungsplanes 6.0 erheben wir als Anlieger der Waldhausstraße und des Eichrodter Wegs Widerspruch und begründen diesen wie folgt: Der dritte Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb von zehn Jahren trägt nicht den vielfältigen Interessen und Nutzungen der Anlieger Rechnung und greift massiv in die Eigentumsrechte ein. Eine wesentliche Tatsache findet in der Begründung keine Berücksichtigung: Das Gelände, auf dem sich bis 1967 die Farbenfabrik befand, war gestaltet und wurde fast 40 Jahre als Parkfläche nachgenutzt. Das Bauvorhaben des Investors fügt sich nicht in die bestehende Umgebung ein. Die Überbauung des Grundstücks zu 90-100% wälzt alle sich ergebenden Beeinträchtigungen auf die Anlieger ab. Die verkehrstechnische Anbindung sehen wir als nicht gelöst an. Sie wird in das Umfeld und in den öffentlichen Raum verschoben, ohne Rücksicht auf bestehende Strukturen. Eine massive Verschlechterung der Lärm- und Luftsituation wird billigend in Kauf genommen. Auf die Menschen, die dort leben und arbeiten, auf die zahlreichen Denkmale und denkmalgeschützten Bauten wird zu wenig Rücksicht genommen. Die Sichtbeziehungen zum Stadtpark und zur Wartburg werden empfindlich gestört bzw. zerstört. Wir können nicht akzeptieren, dass das gesamte Plangebiet einseitig nach den Maßgaben und Zielen des Investors (außer Stadthalle) umgestaltet wird. Keine Generation vor uns hat sich am Wartburgblick vom Bahnhof aus vergriffen. Genau diese Blickachse macht die Unverwechselbarkeit Eisenachs aus. Dieses Alleinstellungsmerkmal zum UNESCO-Weltkulturerbe wiegt aus unserer Sicht mehr, als die Beliebigkeit eines Einkaufszent-	Die einleitenden Bemerkungen fassen das nachfolgende Beteiligungsmaterial zusammen und untermauern die umfassende Ablehnung der städtebaulichen Konzeption der Stadt Eisenach wegen der befürchteten mannigfaltigen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild, den Versiegelungsgrad, die Verkehrsauswirkungen, die Lärmsituation, den Denkmalschutz, und die Beziehungen zum Landschaftsbild. Den Bedenken wird nicht gefolgt, da bei Berücksichtigung der vorgetragenen Anmerkungen eine Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach unmöglich ist. **Den Bedenken kann insoweit in ihrer Gesamtheit nicht gefolgt werden**, im Einzelnen gemäß Nummerierung der vorliegenden Stellungnahme:	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	rums. Eisenach darf sich "Reformationsstadt" nennen - dies ist Ehre und Verpflichtung zugleich. Es wäre wünschenswert, dass dies in die raumplanerisch en Gestaltungen Eingang findet.		
Ö18.1	1. Abweichung von der in der BauNVO zulässigen Grundflächenzahl, dadurch weitreichende Überbauung und verringerter Grünanteil. Lt. BauNVO §17 sind folgende Obergrenzen der baulichen Nutzung für Sondergebiete festgeschrieben: GRZ= 0,8; es sei denn es werden entsprechende Ausgleichsmaßnahm en zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Lt. Plan sind GRZ für SO-H1=0,9, SO-H2 = 1,0; SO-BT= 0,9 vorgesehen.	Bei den betreffenden Grundstücksflächen handelt es sich um Kontaminationsflächen einer ehemaligen Farbenfabrik, auf denen wegen der Systematik des Altlastenfreistellungsverfahrens nach dem Umweltrahmengesetz neben einer intensiven Überbauung auch ein ausgedehntes Erschließungssystem auf privaten Flächen entstehen soll. Nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Erschließungsanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen und es wird eine Kappungsgrenze von 0,8 eingeführt. Dies hat zur Folge, dass wegen des notwendigen Verzichts auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die überbaubare Grundstücksfläche um den Betrag der erforderlichen Erschließungsflächen gemindert werden müsste. Aus diesem Grund wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit über 0,8 - d. h. mit 0,9 bzw. mit 1,0 festgesetzt, so dass eine baugebietstypische Überbauung ermöglicht bleibt. **Eine entsprechende städtebauliche Begründung der erhöhten GRZ ist unter Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend aufzunehmen.** Der angrenzende Hangbereich ist vollständig als private Grünfläche ausgewiesen und insoweit nicht zur Berechnung der Grundflächenzahlen heranzuziehen. Dieser Umstand gleicht die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus; die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die erhöhte bauliche Inanspruchnahme der Grundstücksflächen nicht begründet. An der Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß Bebauungsplanentwurf wird festgehalten.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.2	2. Die öffentlichen Grünflächen betragen nur 0,93 % der Planfläche und befinden sich am östlichen Rand des Plangebietes direkt an einem geplanten Kreisverkehr und in unmittelbarer Nähe des Busbereitstellungsplatzes auf kontaminierter Fläche. Damit ist der Ausgleich nicht geschaffen. (siehe Begründung Seite 40, 9.1.)	Auf die Festsetzung öffentlicher Grünflächen wurde weitestgehend bewusst verzichtet. Dies einerseits wegen dem zu erwartenden Pflegeaufwand, andererseits wegen noch nicht determinierter Gestaltungsziele auf den betreffenden Flächen. Bei den festgesetzten öffentlichen Grünflächen handelt es sich mehrheitlich um Splitterflächen am Rande von öffentlichen Verkehrsflächen. Sie stellen eine grünordnerische Maßnahme dar und dienen nicht dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Eine bestimmte Ausgleichsverpflichtung besteht nicht. Es ist u. a. vorgesehen, die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung intensiv mit öffentlichem Grün zu gestalten und hierfür gesonderte planerische Konzeptionen vorzulegen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.3	3. Im Bebauungsplan gibt es gegenüber der Gabelsbergerstraße keine Einfahrt in das Center, im LG 108/15 Anhang 4 sowie in der Verkehrsplanung gibt es dort eine Straße, auf der 2000 KFZ einfahren sollen. ln der Begründung Punkt 7.7 ist diese Straße ebenfalls nicht benannt. Das stellt einen grundlegenden Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Verkehrsplanung dar. (Verkehrsplan lng.-büro Ruppe)	Wie unter Punkt 1 dargelegt stellt der Plan die zukünftigen Straßenverkehrsflächen nur dar, soweit eine öffentliche Widmung besteht oder beabsichtigt ist. Die Erschließungsflächen auf den Sondergebietsflächen werden nicht gewidmet und stellen interne, private Verkehrsflächen für Fahrzeuge und Personen auf den betreffenden Grundstücken dar (interne Erschließung). Der Anschluss der betreffenden Grundstücke an den öffentlichen Straßenraum ist für die Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 30 Absatz 1 BauGB hinsichtlich der Erschließungsanforderungen ausreichend. Dies wird auch gewährleistet. Soweit Anlieger auf eine eigene Erschließung über Sonderbauflächen zwingend angewiesen sind, werden entspre-	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		chende Geh- und Fahrrechte im Bebauungsplan dargestellt. Die übrigen privaten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht dargestellt, sind selbstverständlich aber Bestandteil der Erschließungskonzeption. Sie sind Nebenflächen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Insoweit stellt die Darstellung im Bebauungsplan keinen Widerspruch zur Verkehrsbegleitplanung dar. **Unter Punkt 7.7. der Begründung zum Bebauungsplan ist dieser Sachverhalt noch verständlicher zu beschreiben**. Den Bedenken kann jedoch nicht gefolgt werden.	
Ö18.4	4. Die Flächenbilanz ist widersprüchlich (Begründung Seite 40) Fläche Sondergebiet 14.500qm Verkaufsfläche nur 8.000 qm (Seite 18)! Soll da mehr gebaut werden? Der Plan lässt es ja dann zu! (Hotel und Halle sowie Verkehrsflächen sind extra ausgewiesen) Maßgebend sind immer die Festlegungen des Bebauungsplanes. Die in der Flächenbilanz ausgewiesene private Verkehrsfläche von 23.700 qm findet sich nicht in der Planzeichnung.	Die auf Seite 40 der Begründung tabellarisch aufgeführte Sondergebietsfläche umfasst die gesamte bebaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche, d. h. alle Bruttogeschossflächen und die zugehörigen Erschließungsflächen sowie die verbleibenden Nebenflächen wie halböffentliche Platzflächen, Wirtschaftshof, Abstellflächen, etc. Die überbaubare Grundstücksfläche wiederum teilt sich in Verkaufsflächen und Nebenflächen. Die privaten Verkehrsflächen sind systembedingt (vgl. Punkt 1 und 3) als Sondergebietsflächen dargestellt.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.5	5. Umwandlung des Mischgebiets Bahnhofstraße 23-33 (Denkmalschutz) und Bahnhofstraße 6 in Kerngebiet. Lt. textlicher Festsetzung wird die Wohnnutzung für die Zukunft ausgeschlossen (§7 BauNVO). Damit findet ein gravierender Eingriff in das Eigentumsrecht und die Verwertungsmöglichkeit der Immobilien statt. Durch die Umwandlung von MI in MK würde der Investor entbunden, passiven Lärmschutz zu finanzieren. Das volle finanzielle Risiko wird auf die Eigentümer der betroffenen Häuser abgewälzt. (Begründung S. 21, 7.1.2) Die auf Seite 21 der Begründung unter Punkt 7.1.2. 6. Absatz getroffene Einschränkung auf 200 qm Verkaufsfläche steht im Widerspruch zur BauNVO §7.	**Der vorgetragenen Anregung wird insoweit Rechnung getragen, dass die Wohnnutzung in den betreffenden Kerngebieten gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauGB mit Ausnahme der Erdgeschosszone als allgemein zulässig festgesetzt wird**. Da bei Misch- und Kerngebieten identische Lärmorientierungswerte gemäß TA Lärm bestehen, kann an der Festsetzung von Kerngebieten im Übrigen festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in dem betreffenden Gebiet keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). Es werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, so dass sich in den Obergeschossen ein sich selbst regulierender Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann. Die Erdgeschosszone wird allerdings weiterhin von Wohnnutzungen freigehalten, was dem derzeitigen Nutzungsmix entspricht. Hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen ergeben sich keine geänderten Bedingungen. **Textfestsetzung des Bebauungsplanes und Begründung werden entsprechend geändert. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten.** Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen. Die Abweichung von § 7 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinsichtlich der Einschränkung der zulässigen Verkaufsraumfläche auf 200 m² ist nach § 1 Absatz 9 BauNVO zulässig und an die Empfehlungen des Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenach angelehnt. **Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Nummer 7.1.2 präzisiert**.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.6	6. Erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung durch die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im Planungsbereich und darüber hinaus führen zu einer Wertminderung der betroffenen Grundstücke. Wohnqualität und Gesundheit werden beeinträchtigt und die Nutzung der Freiflächen der betroffenen Grundstücke eingeschränkt.	Die zu erwartende Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, sowie die dadurch erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung, wird nach dem Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung keine Beeinträchtigung von Wohnqualität, Gesundheit oder Grundstückswert bewirken: • Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte oder, dass durch die beabsichtigte Planung unbeherrschbare Verkehrskonflikte im oder außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnten. Die	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		Beeinträchtigungen werden ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreiten. • Durch die Bebauung der südlichen Bahnhofstraße und die veränderten Verkehrsströme kann es zu nachteiligen Veränderungen sowohl der Kaltluftzufuhr als auch der Durchlüftung des Stadtquartiers kommen. Eine Verschlechterung der Luftqualität kann durch höhere Verkehrsbelegung eintreten. Es wird jedoch keinesfalls mit unzumutbaren Beeinträchtigungen gerechnet, die eine Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption unmöglich machen würden oder bauleitplanerisch zu bewältigen wären. Sowohl die beabsichtigte stärkere Auffächerung der Bahnhofstraße nach Osten hin als auch der verbreiterte Baukorridor zwischen Stadthalle und Einzelhandelsflächen werden eine verbesserte Durchlüftung im Plangebiet ermöglichen. Müllerstraße und Bahnhofstraße verfügen über Straßenquerschnitte von 15 - 25 Metern und stellen auch bei mehrgeschossiger Bauweise keine besonders beengten Straßenräume dar. Die Festsetzungen von Baumreihen sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung erzielen einen zusätzlichen Filtereffekt und sind für das Mikroklima begünstigend (Photosynthese, Schatten, Luftfeuchtigkeit). Die offenen Parkdecks längs der Bahnhofstraße werden ein Durchströmen zumindest höher gelegener Luftschichten weiterhin ermöglichen.	
Ö18.7	7. Durch die Höhe der geplanten Baukörper kommt es zur Verschattung der Grundstücke im Bereich Waldhausstraße 2-10; 44-46, Bahnhofstraße zwischen Bahnhof und Wartburgallee, was eine weitere Wertminderung bewirkt. Wohnqualität und Gesundheit werden beeinträchtigt und die Nutzung der Freiflächen der betroffenen Grundstücke eingeschränkt. (Siehe Pkt. 56 und 57)	Die Auswirkungen einer etwaigen Verschattung von Grundstücken müssen hinter dem städtebaulichen Ziel zurückstehen, die Bahnhofsstraße durch Bebauung der südlichen Straßenseite stadträumlich neu zu erfassen, da dies durch eine ergänzende, stadtmaßstäbliche Bebauung erfolgen soll.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.8	8. Die Begründung zum B-Plan trifft gravierende Aussagen zu den Grundstücken Eichrodter Weg 4-9, die nicht innerhalb des Planbereiches liegen (Seite 31). Planzeichnung und textliche Darstellung stimmen nicht überein. Auch das Grundstück Eichrodter Weg 1 wird durch die Verkehrsplanung massiv betroffen. Wir sehen durch die Herausnahme aus dem Plangebiet eine Beschränkung des Widerspruchsrechts und des eventuellen Anspruchs auf Entschädigung und fordern die Einbeziehung des Eichrodter Wegs 1 bis 9 in das Plangebiet. (siehe hierzu auch Einzelprobleme)	**Die auf Seite 31 der Begründung zum Bebauungsplan getroffene Aussage zu den Grundstücken Eichrodter Weg 4-9 ist nicht zutreffend und wird gestrichen. Der Anregung wird gefolgt**. Der Aussage zum Grundstück Eichrodter Weg 1 hingegen wird widersprochen. Durch die Herausnahme aus dem Plangebiet werden Widerspruchsrechte oder Entschädigungsansprüche nicht beschränkt. Die Erforderlichkeit einer bauleitplanerischen Konfliktbewältigung ist für die Grundstücke Eichrodter Weg 1-9 nicht gegeben. Insoweit wird an der Herausnahme auf dem Plangebiet zunächst festgehalten. **Es erfolgt jedoch eine nochmalige Prüfung.**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.9	9. Lt. Planzeichnung sind Teile der Bahnhofstraße 54 und die Bahnhofstraße 56 als Verkehrsfläche für den Kreisverkehr Langensalzaer Straße bzw. als Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche stehen jedoch noch Häuser, welche in der Planzeichnung nicht als Abrisshäuser gekennzeichnet sind. (siehe Begründung S. 31, 2, Absatz)	Eine Kennzeichnung der betreffenden Gebäude als Abrisshäuser ist nicht erforderlich. Sie ergibt sich aus der Logik des Bebauungsplaninhaltes. Sofern es zur Umsetzung der Kreisverkehrsanlage durch den Freistaat Thüringen kommt und in diesem Zusammenhang eine öffentliche Grünfläche angelegt wird, sind entsprechende Entschädigungsmaßnahmen einzuleiten.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.10	10. In der Begründung Seite 5 für den Geltungsbereich aufgeführte Flurstücke im Straßenbereich Eichrodter Weg stimmen nicht mit der Planzeichnung überein. Das Flurstück 5710/1 ist in der textlichen Begründung genannt, aber in der	Das Flurstück 5710/1 ist im Zuge der Schlussvermessung des Eichrodter Weges untergegangen. Die richtige Bezeichnung ist 5710/7, so wie in der Planzeichnung vermerkt. **Die Begründung wird dementsprechend berichtigt**.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie

	Planzeichnung nicht auffindbar. Das Flurstück 5710/7 ist in der Planzeichnung vorhanden, fehlt aber in der textlichen Festsetzung.		nebenstehend.
Ö18.11	11. In der Begründung auf Seite 20, 4. Absatz werden die Grundstücke Waldhausstraße 42-46, 50 und Eichrodter Weg 1-3 als Mischgebiet MI 2 festgesetzt. Lt. Planzeichnung befinden sich die Grundstücke Eichrodter Weg 1-3 außerhalb des Plangebietes. Daraus ergibt sich eine Nichtübereinstimmung von Planzeichnung und textlicher Begründung.	**Die Begründung wird auf Seite 20 berichtigt.** Die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassenen Grundstücke werden in der Begründung zukünftig nicht mehr aufgeführt.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.12	12. Auf Seite 32 der Begründung finden sich die falschen Straßenbezeichnungen "Sandweg" und "Nikolaiplatz", korrekt wären Sandgasse und Straßen/Platzbereich vor den Grundstücken Waldhausstraße 2-10. Auf Seite 59, 1. Abs. findet sich eine falsche Straßenbezeichnung "Waldhofstraße", richtig wäre Waldhausstraße. Eine Umbenennung in Nikolaiplatz ist nicht korrekt und Irreführend, da man unter Nikolaiplatz einen Vorplatz der. Kirche vermutet	**Den Anregungen wird gefolgt, die Straßenbezeichnungen werden entsprechend korrigiert**. Die Bezeichnung Nikolaiplatz wird als Arbeitstitel klargestellt.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.13	13. Auf Seite 12 wird unter Punkt 5.1. die historische Entwicklung des Bebauungsgebiets dargestellt. Die Darstellung ist unvollständig, wie auch unter 4.3.2 Zentrenkonzept auf Seite 9 eine falsche Aussage (vorhandene Industriebrache) getroffen wird. Nach dem Abbruch der **überwiegend eingeschossigen** Farbenfabrik 1967 wurde das Gelände umfassend neu gestaltet. Entlang der Bahnhofstraße entstand ein parkähnlicher Bereich 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.	**Die unter Punkt 5.1 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellte historische Entwicklung wird gemäß der Anregungen vervollständigt**.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.14	14. Die Auslegung der Planungsunterlagen erfolgte in verschlossenem Aushangkasten. Es hing eine Liste mit den einzusehenden Unterlagen im Schaukasten aus. Es gab Hinweise auf Erläuterungen durch MA und auf Einsichtnahme im Dienstzimmer. Die Unterlagen wurden bereitwillig ausgehändigt und konnten im Besprechungsraum eingesehen werden. Frei zugänglich entsprechend der Forderungen des Gesetzgebers waren sie jedoch nicht.	Die Forderungen des Gesetzgebers nach Möglichkeit der Einsichtnahme durch Jedermann waren durch die gewählte Verfahrensweise gewährleistet. Der Bebauungsplan war öffentlich ausgehängt. Für die Öffentlichkeit wurden die Originalunterlagen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Das Kopieren ganzer Aktenschränke von Unterlagen war nicht praktikabel. Dies wäre aber die Voraussetzung gewesen, um die Unterlagen frei zugänglich machen und im Verlustfalle ersetzen zu können. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit bereitgehalten. Hiermit wurden nach Auffassung der Stadt Eisenach alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt. Die etwaige Fehlerhaftigkeit des Planverfahrens, der Beschlussfassung oder der öffentlichen Auslegung können im Übrigen nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Kein Beschluss erforderlich

		Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant**.	
Ö18.15	15. in den Rechts- und Beurteilungsgrundlagen zur den Gutachten LG 107/15 und LG 108/15 ist nicht erkennbar, auf welcher Erhebungsbasis die Gutachten erstellt wurden. Als Quelle werden jeweils nur "Auskünfte von ... " benannt. Das stellt einen nicht prüfbaren Sachstand dar und stellt den Aussagewert der Gutachten infrage.	Die Erhebungsgrundlagen zu den Schallgutachten basieren auf einer Mischung von Daten und werden als sachverständiger Fachbeitrag zur Bauleitplanung bewertet. Die von Personen eingeholten Auskünfte stellen nur eine Ergänzung der Datengrundlage dar.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.16	Übereinstimmung mit dem Ist-Zustand 16. Die ausliegende Planungsunterlage ist in den Straßenführungen nicht deckungsgleich mit - der integrierten Verkehrsplanung - der Schallimmissionsprognose zur Lärmkontingentierung LG107/15 - der Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung LG108/15	Das der Verkehrsplanung und der Schallimmissionsprognose zugrunde liegende Erschließungssystem ist mit dem Bebauungsplan so weit deckungsgleich, so dass die fachgutachterlichen Beiträge Grundlage für die Bauleitplanung problemlos herangezogen werden können.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.17	17. Flurstücke 5457 und 5458 sind in der Planzeichnung als bebaut gezeichnet, sind aber unbebaut (Sandgasse) Flurstück 5721 Planzeichnung weicht von der tatsächlichen Bebauung ab (Waldhausstraße 50) Flurstück 5559/1 und 5513/5 sind als Krankenhaus ausgewiesen - Gebäude werden anderweitig genutzt.	Dem Bebauungsplan liegt eine amtliche Katasterunterlage zur Grunde. Insoweit können hier keine Änderungen vorgenommen werden. Die Katastergrundlage wird im Verlauf des Planverfahrens aktualisiert. Die zuständige Behörde wurde beteiligt. Den Bedenken wird nicht gefolgt, die Anregungen werden dem zuständigen Landesamt mitgeteilt.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.18	18. In der Planzeichnung fehlen Höhenlinien. Höhenangaben sind nur für die Straßenflurstücke vorhanden.	Soweit erforderliche Höhenangaben oder Höhenlinien zur Plausibilisierung der Planzeichnung fehlen, werden diese im Bebauungsplan ergänzt. **Die Planzeichnung wird diesbezüglich überprüft und erforderlichenfalls ergänzt.**	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.19	19. in der Begründung wird im Unterpunkt 5.5 Topographie auf Seite 16 eine falsche Aussage getroffen: *" Im südlichen Plangebiet steigt das Gelände **nördlich der Waldhausstraße/Eichrodter Weg** teilweise um 18* m *an. Dort befinden sich hauptsächlich Grünflächen."* Die Geländesituation stellt sich anders dar: Der Hang befindet sich **südlich** der Waidhausstraße und steigt um mehr als 18 m an. Für Ortsunkundige ergibt dies in Zusammenhang mit den fehlenden Höhenlinien auf der Planzeichnung ein völlig falsches Bild der topographischen Gegebenheiten.	**Die Begründung wird auf Seite 16 gemäß der Anregung berichtigt**.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.20	20. Für Waldhausstraße 8-10 FLST 5662/1 besteht Denkmalschutz. Diese Angabe fehlt sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung auf Seite 13, letzter Absatz. Der Verlauf der Via Regia als Bodendenkmal im Planungsgebiet ist in der Planzeichnung nicht ausgewiesen, obwohl sie in der Begründung auf Seite 12 erwähnt ist.	**Die betreffenden Denkmalausweisungen werden überprüft und erforderlichenfalls in den Bebauungsplan nachgetragen**.	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö18.21	Konformität mit übergeordneten Planungen 21. Der Vergleich zwischen Flächennutzungsplan und B-Plan hinsichtlich der Festlegungen Kerngebiet / Mischgebiet / Gewerbegebiet ergab, dass eine Konformität zwischen den Plänen nicht vorhanden ist. Die Bahnhofstraße zwischen Müllerstraße und Gabelsbergerstraße und die Bahnhofstr. 6 sind im FNP als Mischgebiet ausgewiesen, im Bebauungsplan als Kerngebiet. Das Gebiet entlang der östlichen Waldhausstraße von 44 bis Höhe Einmündung Müllerstraße ist im FNP als Mischgebiet, im Bebauungsplan überwiegend als private Grünfläche ausgewiesen, was eine Bebauung bzw. Neubebauung. für die Zukunft ausschließen würde und die Flächen einem Werteverfall preisgeben würden.	Im Flächennutzungsplan sind Mischbaugebiete (Planzeichen M), nicht aber Misch- oder Kerngebiete (MI, MK) ausgewiesen. Das versehentlich in der Legende des FNP zusätzlich dargestellte Planzeichen MK wird im Zuge der Genehmigung des FNP korrigiert bzw. gestrichen. Zu den Mischbauflächen gehören Kerngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete. Der Bebauungsplan steht insoweit keineswegs im Widerspruch zum FNP-Entwurf. Hierbei handelt es sich bei den Beteiligten um ein Verständnisproblem. **Den Bedenken kann nicht gefolgt werden**. Die übrigen Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplanentwurf im Bereich der Waldhausstraße sind maßstabsbedingt. Da der FNP im Maßstab 1:25.000 die Flächennutzung stark abstrahierend darstellt, kann eine zielgerichtete Korrektur in der von den Beteiligten geforderten Konkretisierungsstufe zunächst nicht vorgesehen werden. **Der Anregung wird insoweit nicht gefolgt.** Die Notwendigkeit einer Korrektur des FNP ist jedoch im Rahmen späterer Anpassungen regelmäßig zu überprüfen.	Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.22	22. Der FNP wurde am 28.04.2015 vom Stadtrat beschlossen, die Genehmigung des Landesverwaltungsamtes liegt noch nicht vor.	Die Anmerkung ist nicht abwägungsrelevant. Es liegt mittlerweile eine Genehmigung mit Auflagen vor, über die der Stadtrat beschließen wird.	kein Beschluss erforderlich
Ö18.23	23. Der B-Plan darf nur abgewogen werden, wenn das übergeordnete Raumordnungsverfahren bereits abgeschlossen ist, da er Auswirkungen über das B- Plangebiet hinaus hat.	Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren durchgeführt und nicht vor dem Flächennutzungsplan zur Rechtskraft gebracht. Weitergehende bauplanungsrechtliche Restriktionen bestehen nicht..	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.24	24. Laut Regionalplan Südwestthüringen (Siehe Seite 7 der Begründung Punkt Siedlungsentwicklung) sollen die Sichtbeziehungen zur Wartburg erhalten bleiben und die räumliche Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Durch die Festsetzung der Bebauungshöhe von 17,5m bzw. 22m ist die Sichtbeziehung von der Bahnhofstraße zum UNESCO-Weltkulturerbe Wartburg und zum denkmalgeschützten Stadtpark sowie vom Stadtpark zum Denkmalensemble Bahnhofstraße 23-33 und zum denkmalgeschützten Bahnhof zerstört. Das geplante Projekt fügt sich nicht in das Landschaftsbild ein.	Die von einem bestimmten Punkt in Bahnhofnähe bestehende Sichtbeziehung zur Wartburg wird durch die Umsetzung des planerischen Konzeptes verloren gehen. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach gewünscht, dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte städtebauliche Verhältnisse ergeben, so auch die dominante Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche entsprechend des Wettbewerbsergebnisses von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken und den Durchblick von der Bahnhofstraße / Ecke Gabelsbergerstraße über das ehemalige Betriebsgelände zur Wartburg unterbrechen wird. Die Beeinträchtigung der Blickbeziehung der Wartburg muss dazu hingenommen werden. Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes wurde im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange abgefragt und ist natürlich im Abwägungsverfahren an entsprechender Stelle zu thematisieren.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.25	25. Das gesamte Projekt fügt sich durch seine Masse, Ausdehnung und Höhe nicht in die sie umgebende Bebauung ein. Der Umgebungsschutz für die zahlreichen, im Planungsbereich vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und Denkmale ist nicht gegeben. (Siehe dazu Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Seite 13-17)	Mit dem Bebauungsplan wird die städtebauliche Konzeption für das betreffende Plangebiet festgesetzt. Fragen der Einfügung in die umgebende Bebauung im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches stellen sich insoweit nicht mehr. Die hier vorgetragenen Anregungen betreffen den landesrechtlichen Denkmalschutz, welcher im übertragenen Wirkungskreis keine Angelegenheit der planenden Gemeinde darstellt. Diese Belange werden von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wahrgenommen und in den Bebauungsplan – soweit zutreffend – nachrichtlich übernommen. Auch Fragen des Umgebungsschutzes von denkmalgeschützten Gebäuden sind von der betreffenden Fachbehörde zu beantworten.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö18.26	Verkehrsprobleme 26. Die im Bebauungsplan eingezeichnete Baulinie zu Bahnhofstraße (SO H1 und H2) lässt keinen ausreichenden Raum für Fußweg, Radweg und großkronige Bäume, damit sind der Grünordnungsplan und die Ausgleichsmaßnahmen nicht realisierbar.	Dem Vortrag der Beteiligten wird widersprochen. Der Bebauungsplan lässt hinreichend Raum für großzügige Fuß- und Radwege sowie großkronige Bäume.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.27	27. Der Kreisverkehr als Zufahrt zum Parkhaus in der unmittelbaren Nähe des Waldorf-Kindergartens, Waldhausstraße 50 und Eichrodter Werg 1 beeinträchtigt die Verkehrssicherheit und belastet die Einrichtung durch Emissionen. Forderung: Verlagerung des Kreisverkehrs in westliche Richtung (Zufahrt und Parkfläche tauschen) (lng-büro Ruppe)	An der Lage des Kreisverkehrs wird festgehalten. Die Kreisverkehrsanlage erschließt auch die zukünftigen Gewerbebauflächen auf heutigem Gelände der Deutschen Bahn AG. Eine Verlagerung des Kreisverkehres würde einen Eingriff in die heute bahngewidmeten Flächen erfordern. Dies würde eine zeitnahe Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unmöglich machen. Der Abstand des Kindergartens ist so groß, dass keine unmittelbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrsbaumaßnahmen zu erwarten waren. Die Erschließungsanlage führt mit einem Abstand von mindestens 35 Metern an den Gebäuden Waldhausstraße 50 und von 70 Metern zum Gebäude Eichrodter Weg 1 vorbei. Zwischen Erschließungsstraße und den betreffenden Gebäuden befindet sich ein verkehrsberuhigter Bereich. Die neu entstehende Kreisverkehrsanlage ist weitere 30 Meter entfernt. Soweit sich durch veränderte Bauliche und Erschließungsbedingen auch geänderte Lärmverhältnisse ergeben so sind diese nicht in einem planungsrelevanten Ausmaß zu erwarten. Sollten sich diesbezüglich in der Praxis andere Erkenntnisse ergeben so ist der jeweilige Träger der Straßenbaulast verpflichtet, Maßnahmen zur Lärmsanierung zu ergreifen. Dies ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Übrigen wird auf die Baugenehmigungen für das Vorhaben Waldorf- Kindergarten Waldhausstraße 50 (AZ: 00287-11-54) und Eichrodter Weg 1 (AZ: 00668-05-54) verwiesen, in denen bereits auf die besonderen Lagebedingungen, anstehende Planungen sowie deren mögliche – auch verkehrs- und umweltrelevante - Auswirkungen nicht nur hingewiesen wurde. **Die Wechselwirkungen der Kreisverkehrsanlage mit dem benachbarten Kindergarten werden aber nochmals gutachterlich überprüft. Geeignete Maßnahmen werden gegebenenfalls im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen oder – soweit es sich als erforderlich erweist - ändernd in den Bebauungsplan aufgenommen**.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.28	28. Die Zufahrt ist zu den Häusern Eichrodter Weg 1 und Waldhausstraße 50 laut Planzeichnung nicht direkt möglich. Das blockiert den jetzigen schnellen Rettungsweg. Damit ist die Betroffenheit des Hauses Eichrodter Weg 1 gegeben, obwohl es aus dem B-Plan herausgenommen wurde. (Siehe Punkt 58)	Eine direkte Erschließung aller anliegenden Grundstücke wird gewährleistet. Bei dem in der Planzeichnung dargestellten verkehrsberuhigten Bereich handelt es sich um eine voll funktionsfähige Verkehrsfläche.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.29	29. Die Zufahrt zu den Flurstücken 5682/1 (Waldhausstraße 42) und 5682/3 (Waldhausstraße 46A) (nicht im Bebauungsplan) erfolgt derzeit über einen unbefestigten Waldweg. Der Plan trifft keine Aussage zur verkehrlichen Anbindung des Waldweges, welcher auf die Zufahrt zum Kreisverkehr Waldhausstraße münden würde. Hier besteht Planungsbedarf.	Der Bebauungsplan stellt ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der betroffenen Anlieger dar. Die Erschließung wird insoweit gesichert. Zudem ist das Grundstück 5682/1 über ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger über die Sondergebietsfläche erschlossen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö18.30	30. Es besteht ein Widerspruch zwischen der Planzeichnung und der textlichen Begründung Seite 36 Pkt. 7.11, 6. und 7. Absatz. Im Text wird die Zuwegung zum Stadtpark über die Waldhausstraße beschrieben. in der Planzeichnung befindet sich der Weg zum Stadtpark neben dem Grundstück Waldhausstr. 46, der gleichzeitig die Zuwegung zu den Grundstücken Waldhausstraße 42 und 46 A bildet, aber außerhalb des Planungsgebietes. Es ist unverständlich dass die Grundstücke Waldhausstraße 42 und 46 A innerhalb des Planungsgebietes MI 2 beplant sind, nicht aber deren Zuwegung. Es handelt sich um einen unbefestigten steilen Waldweg, der aus der Planung ausgeklammert wurde. Hier besteht nach unserer Auffassung Planungsbedarf.	**Die auf Seite 36 der Begründung beschriebene Zuwegung zum Stadtpark wird konkretisiert. Das in dem Plan eingetragene Geh- und Fahrrecht wird überprüft und im Plan eindeutiger festgesetzt**. **Der Anregung wird gefolgt.**	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.31	31. Ab Waldhausstraße 50 ist in westliche Richtung bis Nr. 26 die Ausbildung eines Fußweges für die sichere Erreichbarkeit erforderlich. Die im B-Plan ausgewiesene Straßenbreite reicht nach unserer Auffassung für einen Fußweg sowie LKW- Begegnungsverkehr nicht aus. Die Verbreiterung darf nicht zulasten der genannten Privatgrundstücke gehen.	Die Planzeichnung trifft keine Aussagen zur Ausbildung eines Fußweges. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist aber für die Planfestsetzungen irrelevant.	Kein Beschluss erforderlich
Ö18.32	32. Die Anbindung der westlichen Waldhausstraße ist nicht dargestellt. Die Einmündungen im Kreuzungsbereich der Bundesstraße werden als kritisch eingeschätzt.	Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur konkreten Anbindung der westlichen Waldhausstraße an die Bundesstraße. Er stellt nur allgemein Straßenverkehrsflächen dar. Diese Planungsaufgabe bleibt der Projektplanung für den im Plan ausgewiesen verkehrsberuhigten Bereich vorbehalten. **Eine Plankonkretisierung ist nicht erforderlich**.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.33	33. Im Bericht LG 108/15, 8.2., Seite 12, ist eine zusätzliche Lichtsignalanlage Einmündung " Müllerstraße geplant. Aus der Vielzahl der in den Verkehrsfluss eingreifenden Maßnahmen entsteht eine hohe Staugefahr über die Grenzen des Bebauungsplanes hinaus. Zwischen - Einmündung Wartburgallee/ Bahnhofstraße (Lichtsignalanlage) - ca. 100m Einmündung Müllerstraße (Lichtsignalanlage) - ca. 90 m Kreuzung Gabelsbergerstraße und Zufahrt EKZ (Lichtsignalanlage?) - ca. 30m Fußgängerquerung am Bahnhof (Zebrastreifen oder Lichtsignalanlage) - ca. 60 m bis zum Kreisverkehr Waldhausstraße - ca. 170m bis zum Kreisverkehr Langensalzaer Straße kommt es zur Einschränkung des Verkehrsflusses (Stop and Go) und dadurch zu erhöhter Schadstoff- und Lärmbelastung. Die Sinnhaftigkeit der gesamten Verkehrsführung, Insbesondere große Kreisverkehre für jeweils nur einen Abzweig, ist nicht gegeben.	Die Verkehrsführung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Straßensystem wurde jedoch im Zuge einer begleitenden Verkehrsplanung auf seine Leistungsfähigkeit überprüft. Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe erfüllen. Insoweit stellt das dargestellte Erschließungssystem im Bebauungsplan eine hinreichend leistungsfähige Grundlage für die Entwicklung der Verkehrsflächen dar. Zur lärm- und Schadstoffbelastung siehe Punkt 6. Der Kreisel vor dem Gebäude Bahnhofstraße 40 lässt - trotz der zu erwartenden Schwerverkehrsereignisse - keine signifikante Behinderung des Verkehrsabflusses erwarten. Der geplante Kreisel am Eichrodter Weg entstammt aus der Bundesstraßenplanung und ist hinsichtlich des Entwurfsradius für alle Fahrzeugtypen als komfortabel befahrbar zu bewerten. Auch die beabsichtigte Kreiselabfolge ist für die Durchlassfähigkeit der Bahnhofstraße gerade positiv zu bewerten.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö18.34	Der Bebauungsplan und die integrierte Verkehrsplanung 34. in der Planzeichnung ist südlich der Bebauung Waldhausstraße eine Vorbehaltsfläche eingezeichnet, die von der Bebauung freizuhalten ist. Im vorliegenden Verkehrsplan ist genau über diese Fläche eine Durchbindung der Waldhausstraße von der Wartburgallee aus geplant. Die Verkehrsplanung geht davon aus, dass die Bahnhofstraße die zusätzliche Verkehrsbelastung nicht aufnehmen kann und dass die Hälfte des Verkehrs über die Waldhausstraße abgeleitet werden soll. (SHP Hannover) Der Bereich Wartburgallee 1, Sandgasse 3 und Waldhausstraße 2-10 würde so zu einer unzumutbaren "Verkehrsinsel" degradiert. Weder Planzeichnung noch Begründung treffen dazu eine Aussage. Das Planfeststellungsverfahren zur Verlegung der B 19 hat eine Verlegung innerhalb des Stadtgebietes ausgeschlossen. Auch eine teilweise Verlegung würde nicht diesem Beschluss entsprechen. Daher widersprechen wir dieser Trassenführung.	Eine Durchbindung der Waldhausstraße von der Wartburgallee her ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes - „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ - nicht realisierbar. Insoweit kann dieser Trassenführung nicht widersprochen werden.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.35	Die integrierte Verkehrsplanung und die Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung 35. Das Verkehrsgutachten prognostiziert gemäß VEP, Stufe 3, auf der Wartburgallee und in der Fortsetzung auf der Bahnhofstraße ein Verkehrsaufkommen von 25.300 Fahrzeugen. In die Schallimmissionsprognose haben nur 11.700 Fahrzeuge Eingang gefunden. Das untermauert die Befürchtung der vorgesehenen Durchbindung der Waldhausstraße zur Entlastung. (SHP Hannover)	Die Prognose des Verkehrsentwicklungsplanes VEP, Stufe 3, bzw. die anhängigen diesbezüglichen Unterlagen wurden zwar im Zuge der integrierten Verkehrsuntersuchung der Vollständigkeit halber ausgewertet, fanden jedoch in den aktuellen Prognosezahlen keine Berücksichtigung. Dies begründet sich insgesamt mit den sich aktuell bzw. in jüngerer Vergangenheit stagnierenden bis rückläufigen Verkehrsbelastungszahlen, die durch punktuelle manuelle, aber auch insbesondere durch automatisierte längerfristige Zählungen gut belegt sind. Die integrierte Verkehrsuntersuchung und die Schallimmissionsprognose stimmen hinsichtlich der Verkehrsbelastungszahlen von 11.700 Fahrzeugen für den benannten Bereich überein, da die Zahlen für die Schallimmissionsprognose aus der integrierten Verkehrsuntersuchung entnommen und entsprechend gegengeprüft worden sind. Eine Durchbindung der Waldhausstraße im aktuellen Entwurf zur Verkehrsführung begründet sich schon durch die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsführung nicht und ist kontaminationsbedingt auch mittelfristig nicht umsetzbar.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.36	36. Die Werte der Schallimmissionsprognose Verkehr weisen Werte im gesundheitsgefährdenden Bereich aus. Grenzwertüberschreitungen lt. Tabelle Seite 3 Tag und Nacht (max. Überschreitung 11,7 /bei +- 2,0 dB(A)) also ergibt sich bei unterer Toleranz noch eine Grenzwertüberschreitung im Planzustand.	Der Berücksichtigung der Verkehrslärmproblematik – von bestehenden Lärmquellen - wurde mit Vorlage des Gutachtens LG 108/15 im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen. Mit der für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen geltenden Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) waren abwägungsrelevante Gesichtspunkte für die städtebauliche Planung zu beachten. Die 16. BImSchV und die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte gelten auch im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, sofern diese Bau und Änderung von Verkehrswegen – hier im Wesentlichen Bahnhofstraße und Müllerstraße - beinhalten. Damit sind sowohl die Anforderungen an den bebauungsplanmäßigen Schallschutz als auch an das zu wählende Berechnungsverfahren festgelegt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung handelt es sich bei den Anforderungen der 16. BImSchV um Mindestanforderungen zum Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind daher als städte-	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		bauliches Prinzip im Sinne der Zielsetzung der DIN 18005-1 (Vorsorgeprinzip) wenig geeignet. Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von „Schalltechnischen Orientierungswerten“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze erreicht wird. In diesem Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und dem entsprechenden Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV besteht für die Stadt Eisenach ein Planungsspielraum, um in den Fällen, bei denen in Ermangelung anderer geeigneter Flächen geplante Bebauung an bestehende Verkehrswege heranrückt, die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen treffen zu können. Auch eine Überschreitung der Grenzwerte ist zulässig, da der sachliche Geltungsbereich der 16. BImSchV den Fall einer an eine bestehende Straße heranrückenden Bebauung nicht umfasst und die städtebauliche Planung somit erheblichen Spielraum zur Verfügung hat. Es bedarf allerdings einer plausiblen Begründung, die einer sachgerechten Abwägung standhaltende Argumente für eine Lärmexposition im Grenzbereich der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ liefern kann. Im Falle einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV können Entschädigungsansprüche nach gem. § 42 BImSchG entstehen. Vorbenannte Planungsspielräume und deren Handhabung müssen in der Begründung des Bebauungsplanes umfänglich erörtert werden. **Es ist in diesem Zusammenhang nochmals gutachterlich nachzuprüfen, inwieweit Vorschläge zum Schallschutz (Lärmminderungsmaßnahmen) als Festsetzung in den Bebauungsplan ergänzt werden oder anderweitig verbindlich Berücksichtigung finden müssen. Das Ergebnis ist in den geänderten Bebauungsplan aufzunehmen bzw. in der Begründung zu kommentieren. Der Anregung wird insoweit gefolgt.** Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass neben städtebaulichen Maßnahmen auch geeignete ordnungsrechtliche u. a. Maßnahmen in Betracht kommen wie die eine Begrenzung der Verkehrsgeschwindigkeit, veränderte Ampelsteuerungen, etc. Solche Maßnahmen lassen sich per Bebauungsplan nicht festsetzen, können aber im Konfliktfalle einen Lösungsansatz bieten.	
Ö18.37	37. Widersprüchliche Aussagen hinsichtlich Gebietseinstufungen (Lärmgutachten Seite 14 = MI Planzeichnung = MK)	**Die widersprüchlichen Aussagen hinsichtlich der Gebietseinstufungen werden durch die Berichtigung der Aussagen im Lärmgutachten auf Seite 14 abgestellt**. Es ergeben sich hierdurch keine planrelevanten Änderungen.	Den Anregungen wird gefolgt. Kein Beschluss erforderlich.
Ö18.38	38. Für das Planungsgebiet muss gemäß 16. BImSchV eine Lärmsanierung erfolgen, da die zulässigen Grenzwerte für Mischgebiete überschritten werden. (Siehe LG108/15 Seite 15)	Sofern sich im Zuge des weiteren Planverfahrens (gutachterliche Überprüfung - siehe hierzu Punkt 18.36) oder bei der Plandurchführung (Umsetzung von Maßnahmen) eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nachzuweisen lässt, werden faktische oder ausgleichende Maßnahmen der Lärmsanierung umgesetzt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.39	39.Lt. LG 108/15 Seite 14 steht die Planungsabsicht einer Minderung des Verkehrsaufkommens entgegen. Die Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (kurz: EG-Umgebungslärmrichtlinie) und die dazugehörige Bundesrichtlinie zielen auf eine Lärmminderung u.a. auf Bundesstraßen ab. Dem wird in der vorliegenden Planung nicht Rechnung getragen, die Lärmminde-	Im Einmündungsbereich von Bahnhofstraße und Müllerstraße wird es sicher (weiterhin) zu erhöhten Schallbelastungen (siehe auch Punkt 18.6) kommen. Hier sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, die teilweise jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht determiniert werden können, so zum Beispiel Verkehrsbeschränkungen, Geschwindigkeitsreduzierungen, sowie sonstige ordnungsrechtliche Maßnahmen (siehe auch Punkt 18.36). Soweit es hier in der Praxis zu unzulässigen Überschreitungen von Lärmorientierungswerten kommt, sind Schadenersatzan-	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	rung ist nicht Ziel der Planung. Der Plan nimmt entgegen der unhaltbaren Behauptung auf Seite 56 der Begründung, 2. und 3. Absatz, billigend eine drastische Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung in Kauf.	sprüche zukünftig nicht auszuschließen, die auf den jeweiligen Träger der Straßenbaulast zukommen können. Entsprechende **Hinweise** sind sowohl in der Schallimmissionsprognose als auch in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten, werden jedoch in Auswertung des Beteiligungsergebnisses zu ergänzen sein. Eine Lärmminderung mit Orientierung an der gegenwärtigen Lärmkulisse ist in Anbetracht der städtebaulich-räumlichen Zielstellung des Bebauungsplanes nicht möglich, diesbezüglichen Anregungen kann nicht gefolgt werden. Es wird auf die Entscheidung unter 18.35 verwiesen.	
Ö18.40	40. Parkhaus und EKZ ziehen Verkehr an – in den Zeichnungen werden 4.500 Fahrzeuge (2.500 Kreisel Waldhausstraße, 2000 Einfahrt gegenüber Gabelsbergerstr.) angegeben – die natürlich ein und wieder ausfahren – das sind 9.000 Fahrbewegungen im Planbereich. Die Schallwerte werden sich damit noch relevant erhöhen. (Ing-büro Ruppe und LG108/15, Anhang 4)	Bei den in den Verkehrsbelegungsplan eingetragen Zahlen handelt es sich um die Summe aller Fahrbewegungen, also um Ein- und Ausfahrten. Zu einer Verdopplung und damit einer Lärmauswirkung wie dargestellt kommt es nicht.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.41	41. Widersprüchliche Aussagen zwischen Textfestsetzung Lärmgutachten 108/15, Seite 14 und Anhang 10, zeichnerischer Darstellung der schutzwürdigen Fassaden.	**Textfestsetzung und zeichnerische Darstellung zu den schutzwürdigen Fassaden werden in der Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung aufeinander abgestimmt und überarbeitet vorgelegt**. **Den Bedenken wird gefolgt.**	Den Bedenken wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.42	42. Seite 13, 1. Absatz textliche Formulierung fehlerhaft (unvollständiger Satz)	Die Anregung kann nicht nachvollzogen werden. Alle Sätze sind vollständig.	kein Beschluss erforderlich
Ö18.43	43. Das Lärmgutachten LG 108/15 Seite 10 geht nur von max. 13.800 KFZ (Durchschnittlicher täglicher Verkehr) aus, was einen Werktagswert von 16.300 Fahrzeugen ergibt.	Die Zugrundelegung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) ist die für die Prognostizierung der Verkehrslärmbelastung übliche gutachterliche Herangehensweise und wird beibehalten. **Die Aussage wird zur Kenntnis genommen**.	kein Beschluss erforderlich
Ö18.44	44. Lt. § 41 Abs. 2 BlmSchG besteht Anspruch auf passiven Lärmschutz, da durch die Planung der Stadt ein Lärmkonflikt ausgelöst wird. Wir erweitern die Forderung für Schallschutzfenstern (Passiver Schallschutz) auf folgende Bereiche: Bahnhofstr. 1, 3-5 und 6, Wartburgallee 1, Sandgasse 3, Waldhausstraße 2-10, Waldhausstraße 44-46, 50 Eichrodter Weg 1, 1a und 3-9.	Ein Anspruch auf passiven Lärmschutz entsteht im Falle einer tatsächlichen Überschreitung zulässiger Lärmpegel durch die städtebauliche bzw. verkehrsbauliche Maßnahme und kann nicht pauschal im Vorfeld baulicher oder verkehrsbaulicher Maßnahmen eingefordert werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt oder durch den Bebauungsplanentwurf selbst wird ein solcher Anspruch noch nicht begründet. In welcher Reichweite es durch veränderte Lärmverhältnisse zu einer festsetzungsrelevanten Konstellation kommen wird, ist mit Verweis auf Punkt 18.36 gutachterlich nachzuprüfen. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wären Ansprüche – soweit zutreffend - durch vertraglich geregelte Entschädigungsleistungen auszugleichen. **Die Forderung wird zur Kenntnis genommen**. Der Bebauungsplan und seine Begründung werden – wie erwähnt - im weiteren Verfahren auf ein diesbezügliches Konkretisierungserfordernis hin nochmals überprüft. Kommt es also zu unrechtmäßigen Lärmzuständen („unverhältnismäßige Belastung des Eigentums“), so können Schadensersatzpflichten entstehen. Sofern die zuständigen Immissionsschutzbehörden schon im Beteiligungsprozess Probleme erkannt haben, werden diese in dem nachfolgenden Planverfahren ausgeräumt. **Insbesondere werden die Vorschläge des Gutachters auf Seite 14 des Lärmgutachtens LG 108/15 noch einmal auf ihre Festsetzungsrelevanz im Bebauungsplan überprüft.** Da sich aus verschiedenen Erwägungen eine weitere öffentliche Planauslegung erforderlich machen wird, können im Bedarfsfalle alle diesbezüglichen Belange noch überprüft und Konflikte noch im Planungsprozess bewältigt werden.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö18.45	45. Das Gutachten 108/15 bezieht sich auf 548 Stellplätze, lt. Info des Investors in der Einwohnerversammlung sind 650 Stellplätze geplant. Damit ist mit einer Belastung auf den Zufahrtsstraßen oberhalb der Gutachterwerte, selbst bei Zugrundlegung der unteren Toleranzwerte, zu rechnen!	Der Bebauungsplan legt keine Obergrenze für zulässige Kfz-Einstellplätze fest. Es ist nicht zu erwarten, dass durch eine Vergrößerung der Parkierungsanlage grundsätzlich veränderte Verkehrs- und Lärmverhältnisse entstehen. **Der Anregung wird gefolgt und das Gutachten basierend auf einer Zahl von 620 Kfz-Einstellplätzen überprüft.** (Zur Überarbeitung vgl. auch Punkt 18.36).	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.46	Schallimmissionsprognose zur Lärmkontigentierung der gewerblich genutzten Flächen 107/15 46. Die offenen Parkdecks und die öffentliche Nutzung bewirken 24 Stunden Lärmausbreitung.	Mit Bauantragstellung sind bei allen baulichen Vorhaben die Einhaltung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nachzuweisen, was auch die Einhaltung der zulässigen Tag- und Nachtwerte gemäß der TA Lärm in der umgebenden Gebietskulisse bewirkt.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.47	47. Die Verschiebung von Lärmkontingenten, um die Spitzenwerte statistisch abzumildern, können wir nicht akzeptieren. Der dazu einbezogene Meßpunkt IP2 befindet sich außerhalb des Planungsbereiches (Waldhaus) (siehe LG 107/15 Anhang Gebäudehöhen)	Die Verschiebung von Lärmkontingenten wurde geprüft und ist wie vorgenommen immissionsschutzrechtlich zulässig. Die Einbeziehung von Messpunkten außerhalb des Planungsbereiches ist gängige gutachterliche Praxis. Die Verpflichtung zur Einhaltung von Lärmorientierungswerten endet nicht am Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.48	48. Der Lebensmittelmarkt soll im westlichen Bereich angesiedelt werden, was eine verstärkte Verlärmung durch Kühlaggregate bewirken wird.	Der bereits unter Punkt 18.46 erwähnte Nachweis hinsichtlich des Anlagenlärms schließt mögliche Lärmquellen durch Kühlaggregate mit ein, was auch die Einhaltung der zulässigen Tag- und Nachtwerte gemäß der TA Lärm in der umgebenden Gebietskulisse bewirkt.	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.49	49. Es bestehen widersprüchliche Aussagen hinsichtlich der Gebietseinstufung (Lärmgutachten Seite 14 = MI Planzeichnung = MK)	Widersprüchliche Aussagen werden bereinigt (vergleiche Punkt 18.37). Die Lärmorientierungswerte für Misch- und Kerngebiete sind gleich. Insoweit wirkt sich die Widersprüchlichkeit nicht auf die Planaussage aus.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.50	Beeinträchtigung der Luftqualität 50. Im Planungsgebiet herrscht durch die B19 bereits eine hohe Vorbelastung.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Soweit vom baulichen Vorhaben Beeinträchtigungen der Luftqualität ausgehen können, wird durch die Mitwirkung der Immissionsschutzbehörde im Bebauungsplan- und im Baugenehmigungsverfahren erforderlichenfalls über geeignete Maßnahmen zur Schadstoffbegrenzung befunden. Bislang liegen keinerlei Anhaltspunkte oder Forderungen für eine gutachterliche Betrachtung der Einhaltung der Luftqualität vor. Siehe hierzu auch Punkt 18.6.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö18.51	51. Sowohl vom geplanten Einkaufszentrum als auch von den Parkdecks und vom ansteigenden Verkehr wird eine große Menge an Schadstoffen in das Planungsgebiet eingetragen (Autoabgase, Feinstaub, Abluft von haustechnischen Anlagen).	*siehe Punkt Ö18.50*	Den Bedenken wird nicht gefolgt. (siehe Punkt Ö18.50)
Ö18.52	52. Eine steigende Belastung wird durch mindestens 4.500 Fahrzeuge (Basis 548 Stellplätze) ausgelöst; die Planungen liegen jedoch bei 650 Stellplätzen.	*siehe Punkt Ö18.50*	Den Bedenken wird nicht gefolgt. (siehe Punkt Ö18.50)
Ö18.53	53. Die Ausbreitung der Emissionen wird durch offene Parkdecks begünstigt.	*siehe Punkt Ö18.50*	Den Bedenken wird nicht gefolgt. (siehe Punkt Ö18.50)

Ö18.54	Abriegelung der Frischluftzufuhr 54. Durch den massiven, durchgehenden Baukörper wird die Frischluftzufuhr vom Stadtpark in Richtung Bahnhofstraße abgeriegelt.	Durch die Bebauung der Südseite der Bahnhofstraße wird die Frischluftzufuhr von Osten nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Planfigur („Trompete“) begünstigt die Durchströmung der Bahnhofstraße mit Frischluft von Osten geradezu. Die Kaltluftzufuhr vom Süden her wird dagegen durch die Anordnung der Baukörper erschwert. Aus diesem Grunde wurde im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ein größerer Abstand der Gebäude (begrünter Baukorridor) gewählt, sodass die Frischluftzufuhr in Süd-Nord-Richtung begünstigt wird. Weiterhin begünstigt die offene Bauweise der Parkdecks das Durchströmen der Baukörper und des Straßenraumes vom Süden her. Kalte Luft staut sich auf und durchfließt das Gebäude im Obergeschoss. Mit Verweis auf die Städtebauliche Zielstellung können jedoch Beeinträchtigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden (siehe auch Punkt 18.6). Ein Verzicht auf die Verwirklichung des baulichen Konzeptes für ein ganzes Stadtviertel allein im Interesse der Luftreinhaltung wäre unverhältnismäßig und kommt aus stadtentwicklungspolitischen Erwägungen für die Stadt Eisenach nicht in Betracht. Die Umsetzung aller sich abzeichnenden Erfordernisse und Maßnahmen wird aber selbstverständlich durch die Begleitung aller baulichen Vorhaben durch die zuständige Immissionsschutzbehörde sichergestellt.	Den Anregungen und Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.55	55. In der Begründung zum Flächennutzungsplan wird auf Seite 12 dem Gebiet südlich der Eisenbahnlinie zwischen ehemaliger Kammgarnspinnerei und Bahnhof die höchste Belastung innerhalb des Stadtgebietes zugesprochen. Hohe Emissionen, problematischer Luftaustausch, geringe nächtliche Abkühlung, hohe Schadstoffkonzentration, hohe bis sehr hohe Versieglungsraten sowie geringer Vegetationsbestand sind kennzeichnend für dieses Gebiet. Wie in der Begründung zum Flächennutzungsplan treffend auf Seite 11 ff. festgestellt wurde, haben die Freiflächen im Osten der Stadt eine außerordentlich hohe Bedeutung für das Klima im gesamten lnnenstadtbereich. Werden östliche Winde durch die Bebauung um bis zu *20* % mit ihrer Wirksamkeit bis zum Westteil der Stadt reduziert, beeinflussen die Baukörper Westwinde nur unwesentlich. Aus dieser Tatsache ist eine erhöhte Schutzbedürftigkeit der Frischluftzufuhr von Osten abzuleiten, die insbesondere für die beeinträchtigenden Inversionswetterlagen von Bedeutung ist. (Seite 11) An gleicher Stelle wird auf Seite 12 bemerkt, dass den an das Stadtgebiet angrenzenden Wald- und Parkflächen eine außerordentlich hohe Bedeutung für das Klima in der Stadt zukommt, da aus diesen Gebieten frische Luft in den Stadtraum strömt. Wir halten es aus diesem Grund dringend geboten, den Bereich des Bebauungsplanes B6 von einer hohen, undurchlässigen Bebauung freizuhalten, damit der o.g. "Schutzbedürftigkeit der Frischluftzufuhr aus Richtung Osten Rechnung getragen wird und sich die Situation im In-	*siehe Ö18.54*	Den Bedenken wird nicht gefolgt Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt Ö18.54.

	nenstadtbereich nicht noch weiter verschlechtert. Dies war der Hauptgrund für das Installieren der Planerwerkstatt im Jahre 2015, welche aus diesem Grund Einzelgebäude vorgeschlagen hatte.		
Ö18.56	Weitergehende Einzelprobleme der Anlieger 56. Waldhausstraße 2-10 - Die Zufahrt ist im Bebauungsplan nicht geregelt. - Lt. Plan ist die Bebauung im westlichen Bereich als Grenzbebauung zulässig. Damit werden die in der Thüringer Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten. (siehe Begründung Seite 27) - Die Nähe der Anlieferzone des Lebensmittelmarkes zu Waldhausstraße 2-10 führt zu nächtlichen Störungen durch laufende Motoren und Kühlaggregate der LKW. - Im MI1 mit Randbebauung der Waldhausstraße 2-10 ist die GRZ 0,6 falsch, da die kleinen schmalen Parzellen dann nicht mehr bebaubar wären. Eine bauliche Fassung des Platzes ist städtebaulich jedoch unabdingbar. Forderung 0,9-1,0, GRZ, da z.Z. überwiegend 1,0 Bestandsbebauung vorhanden ist. - Durch die Höhe des Marktes SO-H 1 von 17,5 m werden die Grundstücke im westlichen Bereich der Waldhausstraße verschattet. - In der Begründung Seite 32 - falsche Straßenbezeichnung "Sandweg" und "Nikolaiplatz"	Grundstückszufahrten werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Alle Grundstücke sind am öffentlichen Straßenraum angeschlossen. **Den Bedenken wird nicht gefolgt**. Mit der Festsetzung einer geschlossen Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig. Abstandsflächen sind dann nicht erforderlich. **Den Bedenken wird nicht gefolgt**. Die Einhaltung der zutreffenden Lärmgrenzwerte für die Nacht muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Dies gilt auch für die Anlieferzone des Lebensmittelmarktes (vergleiche Punkte 46 und 48). **Den Bedenken wird nicht gefolgt**. **Die Grundflächenzahl im Mischgebiet MI 1 wird auf 0,9 erhöht. Dies wird städtebaulich begründet. Der Anregung wird gefolgt.** Eine zusätzliche Verschattung der Bestandsgebäude der Waldhausstraße 2-10 findet nur ostseitig statt. Etwaige Verschattungen müssen im Hinblick auf die städtebauliche Konzeption hingenommen werden. Die Bahnhofsstraße soll durch eine ergänzende, stadtmaßstäbliche Bebauung ihrer südlichen Straßenseite stadträumlich neu gefasst werden. Verschattungen stellen auch nach der laufenden Rechtsprechung regelmäßig keine abwägungsrelevanten Belange dar. **Die vorgetragenen Bedenken werden - soweit zutreffend - nicht berücksichtigt.** Die falschen Straßenbezeichnungen werden korrigiert. **Der Anregung wird gefolgt.**	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.57	57. Waldhausstr. 42,44-46,46 A Neben der Verkehrsbelastung durch die Zufahrt zum EKZ / Parkdecks führt die Nähe der Anlieferzone des Fachmarktes zu nächtlichen Störungen durch laufende Motoren und Kühlaggregate der LKW. Durch die Höhe des Hotels von 20-22 m werden die Grundstücke Nr. 44-46 und die Flurstücke 5681/1 und 5982/1 massiv verschattet (Wertminderung).	Für den Bereich Waldhausstraße 42-46a sind keine planungsrelevanten nächtlichen Lärmbelästigungen zu erwarten. Mit Bauantragstellung sind bei allen baulichen Vorhaben die Einhaltung der gemäß Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nachzuweisen, was auch die Einhaltung der zulässigen Tag- und Nachtwerte gemäß der TA Lärm in der umgebenden Gebietskulisse bewirkt. Dies gilt auch für die Anlieferzone des Fachmarktes. Eine Verschattung der Grundstücke durch das Hotel ist nicht zu erwarten, da es sich nördlich der betreffenden Bebauung befindet.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.58	58. Waldhausstraße 50 und Eichrodter Weg 1 (Waldorf-Kindergarten) Wie bereits unter Punkt 20-22 genannt, stellt der in unmittelbarer Nähe des Kindergartens geplante Kreisverkehr eine erhebliche Belastung der besonders schutzwürdigen Einrichtung dar. (Verkehrssicherheit, Erreichbarkeit, Rettungswege, erhöhte Schadstoff- und Lärmbelastung für Kinder, insbesondere auf den Freiflächen). Die zu eng gefassten Baugrenzen auf dem Grundstück Waldhausstraße 50 lassen keine sinnvolle bauliche Erweiterung des Kindergartens zu und müssen in Abstimmung neu festgelegt werden. Die angegebene Bauhöhe von10m ist zu niedrig und schließt einen eventuellen Ausbau des Dachgeschosses mit leichter Anhebung des Daches aus. Diese	Die Erschließungsanlage führt mit einem Abstand von mindestens 35 Metern an den Gebäuden Waldhausstraße 50 und von 70 Metern zum Gebäude Eichrodter Weg 1 vorbei. Zwischen Erschließungsstraße und den betreffenden Gebäuden befindet sich ein Verkehrsberuhigter Bereich. Die neu entstehende Kreisverkehrsanlage ist weitere 30 Meter entfernt. Soweit sich durch veränderte Bauliche und Erschließungsbedingen auch geänderte Lärmverhältnisse ergeben so sind diese nicht in einem planungsrelevanten Ausmaß zu erwarten. Sollten sich diesbezüglich in der Praxis andere Erkenntnisse ergeben so ist der jeweilige Träger der Straßenbaulast verpflichtet, Maßnahmen zur Lärmsanierung zu ergreifen. Dies ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Siehe im Übrigen Punkt 27. **Die Wechselwirkungen der Kreisverkehrsanlage mit dem benachbarten Kindergarten werden aber nochmals gutachterlich überprüft. Geeignete Maßnahmen werden gegebenenfalls im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen oder –**	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Einschränkungen mindern die Nutzbarkeit und dam.it den Grundstückswert. Durch die fehlenden Höhenlinien ist zudem nicht nachvollziehbar, auf welche Ausgangshöhe sich die Höhenangabe im stark ansteigenden Hanggelände bezieht (Höhe Kellerboden oder Höhe Eingang/Freifläche oder Höhe oberes Außengelände). Die öffentliche Zuwegung zum Eingang (Höhe Freifläche) fehlt in der Planzeichnung, ist als Rettungsweg aber unabdingbar (siehe Pkt. 18).	**soweit es sich als erforderlich erweist - ändernd in den Bebauungsplan aufgenommen**. **Die Baugrenzen auf dem Grundstück Waldhausstraße 50 werden in Abstimmung mit dem Eigentümer überprüft. Konkretisierende Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe und den entsprechenden Bezugspunkten werden in den Bebauungsplan aufgenommen**. Das Grundstück ist am öffentlichen Straßenraum angeschlossen, insoweit ist eine Kennzeichnung der Zuwegung im Plan entbehrlich. **Den Bedenken kann nicht gefolgt werden**.	
Ö18.59	59. Für die Grundstücke Waldhausstraße 42, 46, 46A, 50, Bahnhofstraße 36 und eventuell Eichrodter Weg ab Nr. 1 wird eine Beteiligung an den Straßenausbaubeiträgen zurückgewiesen, da die neue Einfahrt nur zur Anbindung des Investors dient und die vorhandene Zuwegung für die Grundstücke ausreicht. Die Kosten für die gesamte Zuwegung sind über Erschließungsvertrag mit dem Investor zu regeln.	Kommunalabgabenrechtliche Belange sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich
Ö18.60	60. Eichrodter Weg 4-9 Lt. Textlicher Begründung auf Seite 31 soll die Wohnnutzung dieser Grundstücke aufgrund der Verkehrsimmissionen des geplanten Kreisverkehrs Langensalzaer Straße aufgegeben werden, was als unzumutbar zurückgewiesen wird. Die Eigentümer haben ihre Häuser in den letzten Jahren aufwändig saniert. Diese Aussage bedeutet eine völlige Entwertung ihrer Grundstücke und Häuser. Es werden gravierende Festlegungen getroffen, obwohl sich die Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden.	Die textlichen Aussagen zum Eichrodter Weg 4-9 auf Seite 31 der Begründung sind fehlerhaft und werden entfernt.	Den Bedenken wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.61	61. Bahnhofstraße 56 siehe Punkt 9.	Es wird auf Punkt 9 verwiesen. Keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich
Ö18.62	Mindestforderungen - Reduzierung der Gebäudehöhe des EKZ (SO-Hl und 2) um 1 Geschoss auf max. 13,5 m durch Verlagerung eines Parkdecks in den Keller -bei einem Kellergeschoss sind Grundwasserprobleme nicht zu erwarten, da die umliegenden Gebäude ebenfalls unterkellert sind.	Eine Reduzierung der Gebäudehöhe um ein Geschoss wird im Interesse der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. Sie würde die Umsetzung des Bebauungsplanes unmöglich machen. Die Festsetzung einer zulässigen Höhe zwischen 11,5 und 17,5 Metern wird beibehalten.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.63	- Teilung des EKZ in zwei Gebäudekörper für eine Frischluftschneise (siehe Planerwerkstatt und Stadtratsbeschluss Az. 61.1.13.B6)	Die Frischluftschneise am Bahnhofsvorplatz - Korridor zwischen Stadthalle und Fachmarktzentrum - wird vergrößert. Der westliche Gebäudeteil wird zur Erhaltung seiner Funktionalität jedoch nicht geteilt. Er wird im zentralen Eingangsbereich transparent ausgeführt und eine Luftdurchströmung wird ab erstem Obergeschoss vollflächig ermöglicht.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.64	- Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe Hotel (SO-BT) um mindestens 2 Geschosse auf max. 12,2 m durch veränderten Grundriss	Die Gebäudehöhe des Hotels wird auf 21 Meter reduziert. Das 6. Geschoss wird um mindestens 3 Meter von der Straßenflucht zurückgesetzt. **Den Anregungen wird jedoch nicht gefolgt wie gefordert**.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö18.65	- Verlagerung des Kreisverkehrs Waldhausstraße in Richtung Westen	Die Lage der Kreisverkehrsanlage wird gemäß der unter Punkt 58 genannten Erwägungen beibehalten. **Der Anregung wird nicht gefolgt**.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.66	- - Verwendung von "Flüsterasphalt“	Die Festlegung von Straßenoberflächenmaterialien ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Die Anregung wird weitergegeben. Keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö18.67	- Reduzierung der Stellplatzanzahl auf max. 450 lt. Stadtratsbeschluss Az. 61.1.13.B6)	In dem angeführten Beschluss des Stadtrates ist die Zahl 450 PKW-Einstellplätzen nicht als Obergrenze angegeben. Insoweit wird mit Blick auf das Parkraumkonzept und basierend auf der Tatsache, dass sich durch Hotel und Tagungsgebäude eine erhöhte Anzahl von notwendigen Stellplätzen ergibt, an der Überlegung festgehalten, hier 550 bis 620 Parkplätze vorzusehen. **In den Bebauungsplan wird eine diesbezügliche Obergrenze nicht aufgenommen**. Eine überschlägliche Berechnung notwendiger Stellplätze führte zuletzt zu einem Ergebnis von 536 Stellplätzen, so dass eine Zahl von etwa 85 frei verfügbaren Stellplätzen verbleiben würde. In die Überlegung zur Erstellung des Parkraumkonzeptes war ein Anteil von bis zu 200 öffentlichen Parkplätzen einbezogen, so dass hier sogar eine Minderung von etwa 100 Parkplätzen erfolgt. Die Kompensation des Mehrbedarfs an notwenigen Stellplätzen durch die Minderung von frei zugänglichen öffentlichen Parkplätzen wird als vertretbar eingeschätzt und eine Zahl von 600 Parkplätzen ausdrücklich begrüßt. Eine Begrenzung von KFZ-Einstellplätzen in dem betreffenden Sondergebiet kommt aus vorgenannten stadtentwicklungspolitischen Erwägungen nicht in Betracht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.68	- Rücknahme der Bauflucht Bahnhofstraße, um großkronige Bäume anpflanzen zu können und so den Grünanteil deutlich zu erhöhen, einen Radweg einzuordnen und die erhöhten Windgeschwindigkeiten in der Bahnhofstraße zu vermeiden.	**Der Anregung wird gefolgt**. **Die Bauflucht in der Bahnhofsstraße wird um den südwestlichen Punkt 2° eingedreht (Auffächern des Straßenraums), großkronige Bäume werden in den Bebauungsplan aufgenommen.** Die veränderten geometrischen Verhältnisse erlauben die Einordnung eines Radweges und begünstigen die Frischluftzufuhr von Osten.	Den Anregungen wird ohnehin gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.69	- Anteil des öffentlichen Grüns muss weiter erhöht werden	Es werden keine weiteren öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begrünung öffentlicher Flächen wird im Rahmen von Baumaßnahmen in der Straßen- und Platzgestaltung (Nikolaiplatz, Bahnhofsvorplatz, ZOB, Bahnhofstraße, verkehrsberuhigte Bereiche, etc.) sichergestellt.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö18.70	- Keine Eingriffe in die Rechte der Hauseigentümer durch Nutzungsbeschränkungen	Die Nutzungsbeschränkungen für das Wohnen in den Kerngebieten werden aufgehoben. Siehe hierzu Beschluss unter Punkt 18.5.	Den Bedenken wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt Ö18.5
Ö18.71	- Erhalt des denkmalgeschützten Buspavillons	Der Erhalt des denkmalgeschützten Buspavillons kann aus städtebaulichen Erwägungen (zur Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption) nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies würde den Bau einer Stadthalle unmöglich machen. Eine Entscheidung wird im denkmalfachlichen Verfahren im übertragenen Wirkungskreis getroffen und ist insoweit nicht Angelegenheit des Bebauungsplanes.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö18.72	Des Weiteren weisen wir auf folgenden Mangel im Verfahren hin, der nach unserer Auffassung zur Rechtsungültigkeit der Auslegung führt: Im Stadtratsbeschluss Az. 61.1.13.B6.3E wird die Billigung der Auslegung des 3. Entwurf zum B-Plan Nr. 6 beschlossen. Im Verweis auf frühere Beschlüsse wurde der Stadtratsbeschluss Az. 61.1. 13.B6 vom 28.04.2015 nicht aufgeführt. in diesem Beschluss erhielt die Verwaltung den Auftrag, auf der Basis des von der May-Gruppe eingebrachten Nutzungsvorschlages die Bebauungsplanung fortzuschreiben. Dieser Nutzungsvorschlag orientiert sich weitgehend an den Ergebnissen der Planerwerkstatt. Der jetzige Stadtratsbeschluss Az. 61.1.13.B6.3E weicht grundsätzlich vom vorhergehenden ab, obwohl dieser niemals aufgehoben und deshalb weiterhin gültig ist. Die Nichtbenennung des Stadtratsbeschluss Nr. Az. 61.1.13.B6 vom 28.04.2015 stellt nach unserer Auffassung eine Täuschung des Stadtrates und der Bürger dar. Auf Seite 2 Begründung, 3. Absatz des Stadtratsbeschluss Nr. Az. 61.1.13.B6.3E wird irreführend behauptet, der letzte Beschluss sei vom 05.06.2013.	Der Beschluss des Stadtrates Az. 61.1.13. B6 vom 28. 04. 2015 ist kein verfahrensleitender Beschluss und insoweit im Billigungsbeschluss nicht anzuführen. In dem 2015 gefassten Beschluss, dem Investitionskonzept der May-Gruppe zum „Tor zur Stadt“ zuzustimmen, ist ein Nutzungskonzept beschrieben, welches zwischenzeitlich in Zusammenarbeit von May-Gruppe, Stadtverwaltung und AG „Tor zur Stadt“ fortentwickelt wurde. Der Bebauungsplan Nr. 6 Bahnhofsvorstadt“ wird beschlussgemäß die Voraussetzungen zur Umsetzung des Investitionskonzeptes schaffen. Er soll im Ergebnis der kommunalpolitischen Willensbildung und des öffentlichen Beteiligungsverfahrens vorhabenkonkreter dem aktualisierten Nutzungskonzept angenähert werden, was mit dem Abwägungsvorschlag so dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt wird. Der letzte verfahrensleitende Stadtratsbeschluss ist wie angegeben im Juni 2013 gefasst worden. Die Fehlerhaftigkeit eines Planverfahrens könnte auch nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein, sondern wäre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen einer Normenkontrolle festzustellen. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über die Fehlerhaftigkeit eines Verfahrens nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant**.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö 19	**vom 10.03.2016**		
Ö19.1	Ich möchte mich zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bahnhofsvorstadt“ in Eisenach, Teil A: Planzeichnung; und Teil B: Textliche Festlegungen; sowie zu einigen Ausführung der Begründung zum Bebauungsplan äußern. Zum Teil A-Planzeichnungen Nach meiner Betrachtung der Planzeichnung und den textlichen Ausführungen im Teil B und der Begründung habe ich festgestellt, dass es keine Übereinstimmungen bezüglich der Darstellung der gekennzeichneten Bäume, wie zu erhaltende Bäume, Neupflanzungen und vorhandener Baumbestand, gibt. Wie ist hier der Sachverhalt? Meines Erachtens sollten die textlichen Ausführungen mit den zeichnerischen Darstellungen übereinstimmen, damit Veränderungen vom Ist- zum Neuzustand erkennbar sind. Kaum unterscheidbar waren auch die Symbole für zu rodende und vorhandene Bäume durch die graue Farbgebung.	In der Planzeichnung wurden die neu anzupflanzenden Bäume, die bereits eine konkrete Standortdefinition erfahren können, dargestellt. Neupflanzungen, wo noch kein abschließend konkreter Standort definiert werden kann, sind in den textlichen Festsetzungen als Maßnahmen Ö 1 – Ö 4 verankert. Auf diese Weise wird die Realisierung der Baumpflanzungen in bestimmten Bereichen festgesetzt. Eine abschließende Standortdefinition kann teilweise erst im Rahmen der Erarbeitung der Erschließungs- und Ausführungsplanung unter Kenntnis unterirdischer Leitungsbestände usw. erfolgen. Das generelle Ziel, bestimmte Baumpflanzungen zu realisieren, ist somit aber festgesetzt. Eine Änderung der Planzeichnung wird nicht vorgenommen, um für die künftige Entwicklung des Gebietes nicht unnötige Zwangspunkte zu setzen. Die zwingend zu erhaltenden Bäume (aus städtebaulichen Gründen) sind ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung der vorhandenen Bäume ist Bestandteil der Katastergrundlage und muss in dieser Symbolik bestehen bleiben. In der Legende zur Planzeichnung ist dieses Symbol entsprechend erläutert. Änderungen der Darstellung sind weder möglich noch erforderlich. Bei den zu rodenden Bäumen handelt es sich um Bäume, die sich innerhalb von Baufeldern befinden. Zur besseren Erkennbarkeit wird die Darstellung in der Planzeichnung überprüft und ggf. angepasst.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö19.2	Zum Teil B-Textliche Festlegungen Planungsrechtliche Festsetzungen Unter Pkt. 6. – Gestaltungsmaßnahmen heißt es zu Pflanzungen etwa: „Im Bereich am zentralen Busbahnhof sollen vier Bäume I. und II. Ordnung gepflanzt werden bzw. es wurden vier säulenförmige Zierkirschen festgelegt.“ Dazu möchte ich anmerken, dass die festgelegte Baumart an diesem Standort sicher ein Blickfang wäre und zukünftig Bestand hätte, wenn bei der Pflanzung zum Schutz der Bäume (für die ersten Jahre) ein Pflanzgitter eingebaut wird, um Abrissschäden durch Fremdeinwirkung / Vandalismus zu vermeiden. Diese Erkenntnis basiert aus Erfahrung von Pflanzungen dieser Baumart im Straßenraum der Stadt Eisenach. Ansonsten bietet sich auch der Eisenholzbaum für diesen Standort an (auch schöne Herbstfärbung und erreicht keine unmäßige Höhe).	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Festlegung der Baumarten stellt das Resultat der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dar. Im Rahmen der weiterführenden Planung (Erschließungsplanung zum ZOB) werden Maßnahmen integriert, die die Neupflanzungen vor Fremdeinwirkungen schützen. Auswirkungen für den B-Plan (Änderungen, Ergänzungen) entstehen nicht.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö19.3	Weiter heißt es zu Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (Ö3): „Im Bereich der linienhaften Abgrenzung des Bereiches zur Anpflanzung…sind mindestens drei Solitärbäume zu pflanzen.“ Angesichts der geringen Abstände vom Baukörper zur Straße bleibt sicher nur ein kleiner Raum für eine Baumart aus der Liste der anzupflanzenden Bäume. Hier könnte durchaus eine klimaverträgliche neue säulenförmige Art (Buche, Eiche) in die Liste aufgenommen werden.	Bei der Darstellung der Straßenverkehrsfläche handelt es sich um den gesamten Bereich, der dem Straßenverkehrsraum zugeordnet wird. Dazu gehört die Fahrbahn, Entwässerungsrinnen, Bordsteine, Geh- und Radwege sowie ein Bereich für Verkehrsgrün (Grünstreifen bzw. Pflanzscheiben). Die konkrete Flächenzuordnung der einzelnen Funktionen (Fahrbahn, Gehweg, usw.) erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Auf der Ebene des B-Planes gilt es die insgesamt benötigte Straßenverkehrsfläche zu definieren. Somit steht für die Baumpflanzung ausreichend Fläche zur Verfügung. Eine Änderung des B-Planes ist nicht erforderlich. Die Pflanzliste wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Fachabteilung der Stadt Eisenach festgelegt. Im Rahmen weiterer Abstimmungen kann abgeklärt werden, ob die genannten Sorten ergänzt werden können.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö19.4	Weiter wird für Baumpflanzungen im GE 1 angeführt: „Innerhalb des … Gewerbegebietes GE 1 sind mindestens drei Solitärbäume zu pflanzen. ... Die Größe der Baumscheibe hat mindestens 2,50 x 2,50 m zu betragen und ist mit Kleinsträuchern usw. zu bepflanzen.“ Hierzu möchte ich auf bisher angelegte Baumscheiben im Stadtgebiet, u.a. vor dem Gebäude Markt 22, oder in der Henkelsgasse verweisen. Diese sind nur noch teilweise bepflanzt, bzw. wie in der Henkelsgasse auf Anordnung des damaligen städtischen Grünflächenamtes „zurückgebaut“, sprich die Erstbepflanzung beseitigt, und wegen der kostengünstigeren Pflege dann mit Lavagestein versehen worden. Meiner Kenntnis nach sind hierfür auch Fördermittel verwendet und somit im Nachhinein verschwendet worden. Das sollte diesmal vermieden werden! Vielleicht ist es möglich, bezüglich späterer Pflege durch die Abt. Grünflächen mit dieser Stelle eine Abstimmung zu	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Prüfung bezüglich der Erforderlichkeit und der Größe der Baumscheiben. Die Ergebnisse werden in den B-Plan eingestellt.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	erreichen. Außerdem möchte ich anmerken, dass diese Baumscheiben nicht unbedingt nötig sind! Gerade, wie bei den hier mangelnden Platzverhältnissen kann die Pflanzstelle auch überbaut werden, wenn ein Wurzelraum von mindestens 4m³ oder bis zu 12m³ bei Bauweise nach FLL2 geschaffen wird. Der größere Wurzelraum ist sowieso primär für das spätere Wachstum der Bäume entscheidend. s. Bild Überbaute Pflanzgrube – FLL Bauweise 2		
Ö19.5	Die Regelwerke der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sollten den Landschaftsplanern bekannt sein und im Text der Begründung unter 6.1-Rechtliche Grundlagen- eingefügt werden. Insbesondere hier der Teil 2 (Empfehlung für Baumpflanzungen) als Hinweis an die Baufirmen in Ergänzung der DIN 18915.	Unter Pkt. 6.1 der textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen und Inhalte der Gestaltungsmaßnahmen – nicht aber die Details der technischen Ausführung und den damit in Verbindung stehenden Regelwerken usw. – aufgezeigt. Diese Regelwerke müssen im Rahmen der Ausführungsplanung Beachtung finden. Den technischen Planern/ Landschaftsplanern sind diese Regelwerke hinlänglich bekannt. Die Planungen werden des Weiteren durch die Fachämter der Stadt Eisenach geprüft, um fehlerhaften Vorgehensweise / Ausführungen vorzubeugen.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö19.6	Zum Text Begründung Unter 7.12.1 Öffentliche Grünflächen heißt es: „Eine Fläche südlich des geplanten Kreisverkehrsplatzes am Knoten Bahnhofstraße – Langensalzaer Straße wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf der Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen zur Straßenraumgestaltung und als verbindendes Element zum angrenzenden Stadtpark vorgesehen.“ Hier könnte schon in Abstimmung mit der Abt. Grünflächen des Tiefbauamtes der Stadt Eisenach konkret festgelegt werden, welche Baumart aus der vorhandenen Liste als Verbindung zum Stadtpark gepflanzt werden soll. Damit wäre die für die spätere Pflege zuständige Stelle einbezogen.	Diese Fläche ist Bestandteil der Planung zur Neugestaltung der B 19 und stellt eine Übernahme der grundsätzlichen Planungsziele für den Abschnitt dar, der Bestandteil des B-Planes ist. Die Festlegung von konkreten Baumarten usw. wird im Rahmen der weiterführenden Planungen zur B 19 erfolgen. Im Rahmen dieser Planungen werden Abstimmungen mit der Abt. Grünflächen vorgenommen und konkrete Baumarten festgelegt. Auf der Ebene des B-Planes ist dies nicht erforderlich.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö19.7	Unter 8.1.1 Fassadengestaltung wird vermerkt: „eine Fassadenbegrünung wird für die Südseite vom Sondergebiet „Handel“ zu 65% der Fassadenfläche bestimmt. Ausgenommen davon sind alle zwingend freizuhaltenden Fassadenbereiche…usw.“ Eine ähnliche Formulierung gab es bei der Planung des Marktkaufes in der Mühlhäuser Straße in Eisenach. Bei der Ausführung wurde die Fassadenbepflanzung nicht umgesetzt, vor allem wegen der Werbung und zukünftigen Pflege. Wie soll die Umsetzung auch auf Jahre durch die Verwaltung kontrolliert werden? Eine Begrünung wäre jedenfalls wünschenswert, damit die „schluchtartige“ Bebauung wenigstens durch pflanzliches Grün aufgewertet wird.	Im Rahmen der Vorlage der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger wird die Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes geprüft. Auf diese Weise wird eine Prüfung der Begrünung der südlichen Fassadenseite erfolgen. Da es sich bei der Südseite um die „Gebäuderückseite“ handelt, die sich an keiner öffentlichen Straße befindet kann man davon ausgehen, dass die Integration von Werbeanlagen auf dieser Seite nicht als zielführend, also außenwirksam, bezeichnet werden kann. Die zuständigen Fachämter der Stadt Eisenach werden ihre Kontrollpflicht wahrnehmen und die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch nachprüfen.	Kein Beschluss erforderlich.

Ö19.8	Im Pkt. 13.1. Rechtliche Grundlagen, heißt es: „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.“ Wie vorab schon erwähnt, gibt es Abweichungen von Text und Darstellung.	Siehe Punkt 19.1.	Siehe Beschluss unter Ö19.1.
Ö19.8	Ergänzend zu der Beteiligung bei der Erstellung der Grünordnungspläne durch die Untere Naturschutzbehörde sollte sowohl die Abteilung Grünflächen als auch der Bereich Baumschutz / Abt. Umwelt hinzugefügt werden.	Bei dem Zitat handelt es sich um die Formulierung gemäß gesetzlicher Vorgabe. Im Rahmen der Erarbeitung der Maßnahmen für den B-Plan fanden Abstimmungen mit der Untere Naturschutzbehörde sowie der Abt. Grünflächen statt und sind in die Planung eingeflossen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö19.9	Im Pkt. 13.2.3 Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen wird verwiesen, „dass die Auswahl der Baumarten zeigt, dass unsere einheimischen Bäume den sich ändernden klimatischen Bedingungen nur bedingt gewachsen sind und die Stadtbäume der Zukunft eher aus südlichen Breiten kommen werden.“ Aus diesem Grund wäre es vorteilhaft die Baumarten aus der Liste für den jeweiligen Standort vorab festzulegen!	Bei den Bäumen in der Pflanzliste handelt es sich um sogenannte „Stadtbäume“, die gewisse Resistenzen aufweisen und sich den klimatischen Veränderungen angepasst haben. Im Rahmen der weiterführenden Planungen werden gemeinsam mit der Abt. Grünflächen die konkreten Baumarten für den jeweiligen Standort abgestimmt. Dies ist für die Ebene der Bauleitplanung so üblich und ausreichend, da erst anhand der Objektplanungen die tatsächlich verfügbaren Freiräume definiert und so die Baumarten nach den zur Verfügung stehenden Freiräumen gewählt werden können. Im B-Plan ist die abgestimmte Pflanzliste enthalten. Die generellen Voraussetzungen zur Wahl der Baumarten wurden somit getroffen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö19.10	Im Pkt. 13.2.3 Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahme, hier Ausgleich von Eingriffen wird darauf verwiesen, dass die durch die bauliche Vorhaben möglicherweise entfallenden Bäume jeweils auf der Grundlage der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997" ausgeglichen werden sollen. Zu den jetzt entfernten Bäumen müssen noch die hinzugefügt werden, die bereits bei der Sanierung der ALTLASTEN durch die Firma Becker gefällt wurden. Hierzu liegt beim Sachgebiet Baumschutz der Stadt Eisenach ein Bescheid vor, in dem die Ersatzpflanzung festgelegt ist. Die Ersatzpflanzungen sollten im B-Plan Berücksichtigung finden. Das könnte in diesem Zusammenhang geprüft werden.	Prinzipiell ist bei Baumfällungen im Stadtgebiet die Baumschutzsatzung für Ausgleichsmaßnahmen anzuwenden. Die Anregung wird geprüft. Eine konkrete Verortung aus den Bestimmungen der Baumschutzsatzung herrührender Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nicht, da nur für städtebaulich determinierte Standorte im Zuge der integrierten Grünordnungsplanung eine Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt und der Plan darüber hinaus keine geeigneten naturschutzrechlichen Maßnahmeflächen verfügt. Dies bedeutet aber nicht, dass die betreffenden Baumpflanzungen nicht im Plangebiet erfolgen können. Lediglich die verbindliche Festsetzung ist bauleitplanerisch nicht geboten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö19.11	Im Pkt. 14.1 wird wie in der textlichen Ausführung Teil B nochmals die Größe der Baumscheiben und deren Bepflanzung als Gestaltungsmaßnahmen angesprochen. Meine Aussage s. oben zum Teil B. Die Planung bezüglich der Baumscheiben sollte überdacht werden. Soweit meine Anmerkungen zum B-Plan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“.	Siehe Pkt. 19.4	Den Anregungen wird wie unter Punkt Ö19.4 gefolgt.

Ö 20	**vom 18.03.2016**		
Ö20.1	Hiermit möchte ich als Eigentümerin der Häuser, Bahnhofstraße [Haus-Nr.], gegen die Einordnung des Hauses, Bahnhofstraße [Haus-Nr.], in die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet" widersprechen. Ich verlange die Einordnung meines Grundstückes als "Mischgebiet". Begründung: Die Einordnung zum Kerngebiet bedeutet eine erhebliche Wertminderung meines Grundstückes, da ich nicht mehr die Freiheit habe, meine Immobilie zu Wohnzwecken zu vermieten. Bereits jetzt ist es schwierig, in ausreichendem Maße gewerbliche Mieter zu finden.	Die Festsetzungen für das Kerngebiet werden dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – uneingeschränkt ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. Die diesbezüglichen Bedenken können damit ausgeräumt werden. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 21	**vom 10.03.2016**		
Ö21.1	Hiermit möchte ich als Eigentümerin der Häuser, Bahnhofstraße [Haus-Nr.], gegen die Einordnung des Hauses, Bahnhofstraße [Haus-Nr.], in die Art der baulichen Nutzung als „Kerngebiet" widersprechen. Ich verlange die Einordnung meines Grundstückes als "Mischgebiet". Begründung: Die Einordnung zum Kerngebiet bedeutet eine erhebliche Wertminderung meines Grundstückes, da ich nicht mehr die Freiheit habe, meine Immobilie zu Wohnzwecken zu vermieten. Bereits jetzt ist es schwierig, in ausreichendem Maße gewerbliche Mieter zu finden. Des Weiteren weise ich nochmals daraufhin, dass bei einem bündigen Anbau 1. das bestehende Fenster im 3. OG an der Ostseite meines Hauses Bahnhofstraße [Haus-Nr.], bei voller Ausnutzung der Bauobergrenzen verbaut würde, 2. die an der Südseite im Seitenflügel bestehenden drei Fenster zugebaut würden. Dies kann ich nicht hinnehmen, da die betreffenden Räume in ihrer Nutzung stark eingeschränkt würden. Im OG befindet sich ein Wohnraum, im 1. u. 2. OG Südseite sind Toiletten und im EG Südseite ein Büroraum. Die betreffenden Fenster sind seit über 60 Jahren vorhanden und in dieser Zeit wurden verschiedene Baugenehmigungen erteilt. Daher gehe ich von einem Bestandsschutz für diese Bauelemente aus.	Die Festsetzungen für das Kerngebiet werden dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – uneingeschränkt ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. Die diesbezüglichen Bedenken können damit ausgeräumt werden. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen. Die dargestellten Nutzungen sind im Rahmen der o. g. Festsetzung möglich. Einschränkungen existieren somit nicht mehr. Fragen von konkreten Abstandsflächenerfordernissen und Fensterrechten sind in bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären und können durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Da das Gebäude Bahnhofstraße [Haus-Nr.] aber mit Brandgiebel gebaut ist, wird an der Festsetzung einer Bauweise (a1) festgehalten, die einen östlichen Anbau auch ohne Abstandsfläche zulässt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö 22	**vom 10.03.2016**		
Ö22.1	Nach ausführlicher Beschäftigung mit dem Projekt bitte ich um Alternativen zur Planung. Wenn zusätzliche Einkaufsfläche geschaffen wird, sollte diese anderswo in Eisenach zurückgebaut werden. Ich bitte darum, mit den Ladenbetreibern in den umliegenden Einkaufszentren (vor allem das PEP) zu sprechen zwecks Verlagerung der Läden in die Bahnhofsvorstadt. Ich bitte bei der Investorenauswahl zu berücksichtigen, dass die investierten Mittel nicht illegaler Herkunft (Geldwäsche) sind. Es soll darauf geachtet werden, dass durch die neuen Gewerbebetriebe (Läden, Hotel) keine Arbeitsplätze in der Innenstadt verloren gehen.	Die vorliegende Planung eines Fachmarktzentrums stellt bereits eine innenstadtverträgliche Alternative zu einem herkömmlichen Einkaufszentrum dar. Der mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz folgt dem Ziel des Zentrenkonzeptes und somit der Beschlusslage des Stadtrates: *„Die Ziele des Zentrenkonzepts (Stand August 2013) werden berücksichtigt. Das innerstädtische Einzelhandelsangebot hat – gesamtstädtisch betrachtet – bezüglich der Verkaufsfläche quantitativ einen Entwicklungsbedarf und ist strukturbedingt geprägt durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt soll mit der Ausweisung der Sonderbaufläche gestärkt und zielgerichtet flächen- und sortimentsgruppengerecht ergänzt werden.“* Die Lage an der Bahnhofsstraße - entlang der räumlichen Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und der Mobilitätsschnittstelle ZOB / Bahnhof - ist für eine zielgerichtete flächen- und sortimentsgruppengerechte Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebots im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt exemplarisch geeignet. Im Rahmen der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes fanden Abstimmungen mit dem Gewerbeverein und den Händlern der Stadt Eisenach statt. Durch die Festsetzung von Mindestverkaufsflächen und der Begrenzung der Anzahl kleiner Ladengeschäfte wird einem Abwandern innerstädtischer Angebote in das Sondergebiet Bahnhofstraße vorgebeugt. Darüber hinaus soll es nicht etwa Ziel der Stadtentwicklung sein, Angebote aus anderen Versorgungszentren abzuziehen und diese dadurch zu schwächen bzw. Leerstände herbeizuführen. Im Zentrenkonzept wurden die entsprechenden Verträglichkeiten für die einzelnen Versorgungsbereiche nachgewiesen. Der Vorhabenträger ist als solventer Investor bekannt, Bedenken hinsichtlich der Beschaffung der erforderlichen Finanzmittel sind insoweit gegenstandslos. Die neuen Gewerbebetriebe, Läden, das Hotel, usw. tragen zur Schaffung eines zusätzlichen Arbeitsplatzangebotes bei, von welchem die Stadt Eisenach und das Umland profitieren. Die Standortbindung der Bevölkerung wird durch die Schaffung von Arbeitsplätzen positiv beeinflusst.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö22.1	Der Neubaukomplex sollte in seiner Höhe reduziert werden, um eine bessere Luftzirkulation zu ermöglichen und den Blick auf die Wartburg freizuhalten.	Durch die Bebauung der Südseite der Bahnhofstraße wird die Frischluftzufuhr von Osten nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Planfigur („Trompete“) begünstigt die Durchströmung der Bahnhofstraße mit Frischluft von Osten geradezu. Die Kaltluftzufuhr vom Süden her wird dagegen durch die Anordnung der Baukörper erschwert. Aus diesem Grunde wurde im Bereich des Bahnhofsvorplatzes ein größerer Abstand der Gebäude gewählt, sodass die Frischluftzufuhr in Süd-Nord-Richtung begünstigt wird. Weiterhin begünstigt die offene Bauweise der Parkdecks das Durchströmen der Baukörper und des Straßenraumes vom Süden her. Mit Verweis auf die Städtebauliche Zielstellung können jedoch Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden (siehe auch Punkt 6). Ein Verzicht auf die Verwirklichung des baulichen Konzeptes für ein ganzes Stadtviertel allein zu Gunsten der Luftreinhaltung wäre unverhältnismäßig und kommt aus stadtentwicklungspolitischen Erwägungen für die Stadt Eisenach nicht in Betracht. Die Umsetzung aller sich abzeichnenden Erfordernisse und Maßnahmen wird aber selbstverständlich durch die Begleitung aller baulichen Vorhaben durch die zuständige Immissionsschutzbehörde	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		sichergestellt.	
Ö22.3	Bei der Außengestaltung des Neubaukomplexes ist auf Schönheit zu achten (weniger blockhaft, ausdrucksvolle Fenster, frische Farben).	Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Abstimmungen mit der AG „Tor zur Stadt“ wurden Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht, die zur Gliederung und zur Vermeidung eines blockhaften Erscheinungsbildes beitragen. Des Weiteren wird im Rahmen der Objektplanung ein intensiver Kontakt zwischen der Stadt, Eisenach, der AG “Tor zur Stadt“ und dem Vorhabenträger gepflegt und die Gestaltung des Baukörpers im gegenseitigen Einvernehmen entwickelt.	Der Anregung wird bereits gefolgt. Kein Beschluss erforderlich.
Ö22.4	Es sollten ebenso viele trockene und sichere Fahrradstellplätzte geschaffen werden wie PKW-Stellplätze ebenfalls als Tiefgarage anstelle eines Parkdecks.	Durch den Vorhabenträger soll innerhalb des SO-Gebietes die Realisierung von Fahrradstellplätzen in einem erforderlichen Umfang vorgesehen werden, um den „Radkunden“ gerecht zu werden. Dies ist jedoch kein Belang eines Bebauungsplanes und ist im Baugenehmigungsverfahren durchzusetzen. Aufgrund der Baugrundverhältnisse und der Altlastensituation wäre die Realisierung einer Tiefgarage mit immensen und unvertretbaren wirtschaftlichen und baukonstruktiven Aufwendungen verbunden. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö22.5	Die Stadt der Zukunft ist grün (vergleiche www.biotopecity.net) und Ausgabe 02/16, Schrot & Kern, „Stadt der Zukunft“, S.56-66)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch Festlegungen im Bebauungsplan zur Realisierung einer Dachbegründung und der Begründung der südlichen Fassaden des Sondergebiets wird ein wichtiger Beitrag zur Realisierung eines „grünen Stadtbildes“ geleistet. Aber auch klimatische Aspekte finden Beachtung. Grün dient der Kühlung, zur Regenwasser-Rückhaltung und zur Reduktion der Feinstoffbelastung. Die festgesetzten Maßnahmen sind somit auch im Sinne des Klimaschutzes zu verstehen. Ergänzend wurden Bereiche für Neupflanzungen definiert, um Straßenräume zu gliedern oder Plätze zu gestalten und grüne Inseln im Stadtraum zu schaffen. Untersetzende Konkretisierungen erfolgen in den weiterführenden Objektplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Eisenach.	Kein Beschluss erforderlich
Ö 23	**vom 04.03.2016**		
Ö23.1	Gedanken zum Bebauungsplan B6 „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach Mit Interesse habe ich die bisherigen Diskussionen um das Bauvorhaben. „Tor zur Stadt“ verfolgt. Inzwischen scheint die Entwicklung soweit gediehen zu sein, dass eine Realisierung in Gang gekommen ist. Zu der Gestaltung des künftigen Gebäudekomplexes, der für die Bahnhofstraße stadtbildprägend sein wird, möchte ich mich nicht weiter äußern, da mir bisher lediglich schematische Computerbilder der Planungsbüros, bzw. Skizzen verschiedener Architekten zugänglich waren, die im Internet und der Presse veröffentlicht wurden. Tatsächlich vorgesehene Ansichten, zu denen man seine Meinung äußern könnte, existieren offensichtlich noch nicht für die Öffentlichkeit.	Die Anmerkungen sind richtig, aber nicht abwägungsrelevant.	Kein Beschluss erforderlich.

Ö23.2	Ich möchte mich hier jedoch mit einigen Fragen zu Verkehrsproblemen ansprechen, die mir im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Bedeutung zu haben scheinen, jedoch im Bebauungsplan zu wenig erwähnt wurden. Für Eisenach wurde im Jahr 2001 durch ein Planungsbüro ein „Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt“ erstellt, der für den Bereich der westlichen Bahnhofstraße (zwischen Kaiserhof und Bahnhof) einen Tagesverkehr von ca. 14000 Kfz/Tg. auswies, in der Weiterführung östlich des Bahnhofs immer noch ca. 11000 Kfz/Tg. Nun ist aber zu bedenken, dass diese Zahlen vor nahezu 15 Jahren ermittelt wurden. Neuere exakte Daten gibt es wohl noch nicht. Es ist aber anzunehmen, dass, dem allgemeinen Trend folgend, der Fahrzeugverkehr auch auf dieser Straße eher stärker geworden ist. In Anlage 30 wurde er damals schon als unverträgliche Verkehrsbelastung bezeichnet. Der Löwenanteil dieses Verkehrs entfiel damals, heute sicher ebenfalls, auf den Straßenzug Wartburgallee-Bahnhofstraße. Im Jahr 2001 war die jetzt für das „Tor zur Stadt“ vorgesehene Fläche noch unbebaut und trug somit nicht zur Verkehrsbelastung bei. Mit Realisierung des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes B6 werden zusätzliche Verkehrsbelastungen entstehen: • Zubringer- und abfließender Individualverkehr durch die 500-600 Stellplätze auf den geplanten Parkdecks, • Zubringer- und abfließender Geschäfts-/Lieferverkehr durch die neu entstehenden Gewerbe- und Handelseinrichtungen, • Erhöhtes Verkehrsaufkommen in beiden Richtungen zwischen Bahnhof und Müllerstraße infolge künftiger Sperrung der Gabelsberger Straße für den öffentlichen Verkehr. Die Verkehrsmengen auf der Wartburgallee werden sich in den nächsten Jahren kaum verringern, da die angestrebte Tunnelquerung des Rennsteigs für die B19 in den nächsten Jahre weiterhin in den Sternen steht und somit dieser Verkehr nach wie vor durch Eisenach fließen wird.	Die zu erwartende Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs, sowie die dadurch erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung, wird nach dem Ergebnis der verkehrlichen Untersuchung keine unzumutbare Beeinträchtigung von Wohnqualität, Gesundheit oder Grundstückswert bewirken: Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und Verkehrsprognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte oder dass durch die beabsichtigte Planung unbeherrschbare Verkehrskonflikte im oder außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnten. Die Beeinträchtigungen werden ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreiten. Hierbei wurde natürlich betrachtet, dass neue 600 Parkplätze und Lieferverkehr entstehen, aber auch über 300 Parkplätze auf den ehemaligen Fabrikflächen entfallen sind. Veränderte Verkehrsverhältnisse, z. B. durch den Neubau der Müllerstraße und den ZOB, fanden Eingang in die verkehrsplanerischen Betrachtungen im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung. Die Stadt Eisenach wird sich im Übrigen im Rahmen des erwähnten Beteiligungsprozesses dafür verwenden, dass die Maßnahme B 19neu mit erhöhter Prioritätsstufe in den Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen wird. Weiterhin ist anzumerken, dass das vorliegende Planungskonzept weder zum Verkehrsentwicklungsplan noch zum mittelfristigen Verkehrskonzept der Stadt Eisenach Widersprüche erkennen lässt. Die Stadt Eisenach plant das – hinsichtlich der Verkehrsauswirkungen jeweils in etwa vergleichbare – Vorhaben am „Tor zur Stadt“ seit über 20 Jahren.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö23.3	Es erscheint deshalb zweckmäßig, über Möglichkeiten zur Reduzierung der genannten Verkehrsmengen in der Bahnhofstraße nachzudenken. Als eine Möglichkeit würde sich eine Verringerung der hohen Verkehrsanteile von der / zur Wartburgallee nachzudenken. Eine diesbezügliche Lösung wurde bereits in dem (noch nicht fortgeschriebenen) „Verkehrsentwicklungsplan Innenstadt“ aufgezeigt. Das bekann-	Die Verkehrsführung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Das Straßensystem wurde jedoch im Zuge einer begleitenden Verkehrsplanung auf seine Leistungsfähigkeit überprüft. Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene / geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe erfüllen. Insoweit stellt das dargestellte Erschließungssystem im Bebauungsplan eine hinreichend leistungsfähige Grundlage für die Entwicklung der Verkehrsflächen dar.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	te Problem dabei ist, dass die Stadt Eisenach nur geringen Einfluss auf die Verlegung einer Bundesstraße hat. Daraus ergibt sich jedoch eine neue Fragestellung, ob es nicht möglich wäre, die als Zubringerstraßen zum Tor zur Stadt und zu den Parkdecks gedachten Straßen Waldhausstraße und Eichrodter Weg bis zur Wartburgallee zu verlängern und darüber einen Teil des Verkehrs von und zur Wartburgallee von der Bahnhofstraße fernzuhalten. Der Status der Bundesstraße B19 im derzeitigen Verlauf brauchte dabei nicht verändert werden; die neue „Zwischenspange“ von der Wartburgallee bis zum Kreisel an der Langensalzaer Straße könnte als innerörtliche Straße eingestuft werden. Der letztgenannte Aspekt könnte dazu beitragen, die oft angesprochene Einbeziehung der Bahnhofstraße in eine sog. „Flaniermeile“ von der Innenstadt zum Bahnhof günstiger zu gestalten, wenn durch eine Verkehrsreduzierung im Kreuzungsbereich vor dem Kaiserhof die dort leider für Fußgänger notwendige Straßenquerung attraktiver und gefahrloser werden würde.	Eine Durchbindung der Waldhausstraße von der Wartburgallee her ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes – „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ – momentan nicht angedacht. Sie begründet sich schon durch die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsführung nicht und ist kontaminationsbedingt auch mittelfristig nicht umsetzbar.	
Ö 24	**vom 11.03.2016**		
Ö24.1	Ich schlage folgende Änderungen vor: 1. Baumpflanzungen Bahnhofstraße In dem B-Plan Nr. 6 wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6.1 und in der Planzeichnung eine Baumpflanzung in der Bahnhofstraße von mindestens 30 Bäumen festgelegt statt bisher mindestens drei Bäume. Begründung: Die Bahnhofstraße soll durch die Anpflanzung von mindestens 30 Bäumen für Fußgänger im Sinne eines Boulevards aufgewertet werden.	**Der Anregung wird im Wesentlichen gefolgt**. Die Festsetzungen zur Entwicklungsmaßnahme Ö3 werden hinsichtlich der Baumstandorte konkretisiert. **Es wird eine durchgängige Baumreihe mit einem Kronendurchmesser von 8 Metern und einem Pflanzrhythmus von 12 Metern festgesetzt.** Eine pauschale Festsetzung von mindestens 30 Baumpflanzungen erfolgt nicht, aus den geometrischen und örtlichen Gegebenheiten wird die konkrete Zahl der Baumpflanzungen abgeleitet.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö24.2	2. Sortimente In dem B-Plan Nr. 6 werden in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung die Festlegungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten im Sondergebiet H1 – SB-Warenhaus wie folgt geändert: Unter Punkt 1.5.1 der textlichen Festsetzung und unter Punkt 7.1.4 der Begründung wird jeweils für das Sondergebiet Handel 1 „SB-Warenhaus“ festgesetzt: „Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten darf im SB-Warenhaus maximal 10% betragen.“ Begründung: Die Verträglichkeit der Handelsflächen am Tor zur Stadt mit der Erhaltung der Innenstadt hängt davon ab, wie weitgehend konkurrierende Warenangebote zugelassen werden.	Festgelegt ist bislang, dass der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten im SB-Warenhaus maximal 30 % betragen kann, eine Festlegung zur Erfüllung der 30 % besteht jedoch nicht. Aufgrund der Anregung wurde eine nochmalige Recherche zur Betriebsform „SB-Warenhaus“ des Lebensmitteleinzelhandels angestellt. Es ist im Ergebnis möglich, dass der zulässige Anteil auf 25 % reduziert wird. Ein noch geringerer Anteil könnte dazu führen, dass die übliche Betriebsform „SB-Warenhaus“ gar nicht verwirklicht werden kann. Dies würde eine in sich widersprüchliche Festsetzung zu den Einzelhandelsflächen bedeuten, die so nicht vorgenommen werden kann, weil Festsetzungen eindeutig bestimmt sein müssen. Dies trifft für sortimentsbezogene Festsetzungen in besonderem Maße zu, weil diesbezügliche Festsetzungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Erforderlichkeit besonders schwer gerichtsfest begründbar sind. Es ist jedoch vorgesehen, neben einem SB-Warenhaus – alternativ – nunmehr auch andere Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels auf der Grundstücksfläche zuzulassen, die eine höhere Marktgängigkeit, aber regelmäßig eine deutlich gerin-	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		gere Randsortimentsstruktur haben. Der Bebauungsplan wird dadurch flexibler und der Anregung im Sinne besser entsprochen. **Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten im SB-Warenhaus wird auf 25 % reduziert, der Anregung wird insoweit teilweise entsprochen.**	
Ö24.3	3. Planzeichnung In dem B-Plan Nr. 6 werden in der Planzeichnung folgende Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen: 1. Im Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte wird die zulässige Höhe auf 18 Meter statt 22 Meter festgesetzt. 2. Bei den drei Sondergebieten BT, H1 und H2 wird die GRZ auf 0,8 statt 0,9 bzw. 1,0 festgesetzt. Begründung: Sondergebiete haben laut BauNVO einen Versiegelungsgrad (GRZ) von maximal 0,8. Die Überschreitung dieses Wertes durch die Festsetzung im B-Plan, abweichend von der BauNVO eine GRZ von 0,9 bzw. 1,0 vorzusehen (90% bzw. 100% Versiegelungsgrad) ist abzulehnen. In der Planzeichnung ist für das „Sondergebiet Handel 2“ sogar eine GRZ von 1,0 vorgesehen, abweichend von den Ausführungen im Begründungsteil, wo für alle Sondergebiete eine GRZ von 0,9 vorgeschlagen und begründet wird! Der Investor hat in der Einwohnerversammlung am 21.1.16 eindeutig dargelegt, dass er nicht beabsichtigt, 90% der Fläche zu versiegeln. Außerdem wurde deutlich, dass nicht beabsichtigt ist, das Hotel 22 Meter hoch zu bauen. Es ist nicht einzusehen, dass im B-Plan dem Investor mehr Freiraum gegeben wird als er selbst beansprucht. Bei einem Weiterverkauf der Fläche an einen anderen Eigentümer wäre dieser nur an den B-Plan gebunden. Deshalb wird vorgeschlagen, die Obergrenze der GRZ aus der BauNVO einzuhalten und die Bauhöhe des Hotels an den in dem Bereich üblichen Rahmen anzugleichen.	An der Höhe des Hotels soll grundsätzlich festgehalten werden. Eine Reduzierung auf 21 Meter Höhe bei zurück gesetztem 5. Obergeschoss ist – orientiert am aktuellen, mit der AG „Tor zur Stadt“ abgestimmten Projektstand – allerdings vorgesehen. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach gewünscht, dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte stadtmaßstäbliche Verhältnisse ergeben, so auch die dominante Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche angelehnt an das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Tor zur Stadt“ von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken soll. **Der Anregung wird nicht gefolgt**. Bei den Sondergebietsflächen handelt es sich um Kontaminationsflächen einer ehemaligen Farbenfabrik, auf denen wegen der Systematik des Altlastenfreistellungsverfahrens nach dem Umweltrahmengesetz neben einer intensiven Überbauung auch das ausgedehnte Erschließungssystem nur auf privaten Flächen entstehen kann. Nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Erschließungsanlagen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche aber mitzurechnen und es wird dort eine sogenannte „Kappungsgrenze“ von 0,8 eingeführt. Dies hat zur Folge, dass wegen des notwendigen Verzichts auf die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die überbaubare Grundstücksfläche um den Betrag der erforderlichen Erschließungsflächen gemindert werden müsste, was einer unverhältnismäßigen Benachteiligung des Eigentümers gleichkommen würde. Aus diesem Grund wurde die Grundflächenzahl (GRZ) mit über 0,8 festgesetzt, so dass eine baugebietstypische Überbauung von bis zu 80% ermöglicht bleibt. Ein solcher Überbauungsgrad wird zwar erwartungsgemäß nicht erreicht werden, bei Zurechnung aller zu befestigenden Flächen wird aber eine bauliche Inanspruchnahme von über 80 % zu erwarten sein. Hier werden nämlich sogar nicht- oder teilversiegelte Flächen eingerechnet, soweit sie nicht reine Grünflächen darstellen. Der angrenzende, zum ehemaligen Betriebsgelände gehörige Hangbereich ist vollständig als private Grünfläche ausgewiesen und wird insoweit nicht zur Berechnung der Grundflächenzahlen heranzuziehen sein. Dieser Umstand kann die Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht kompensatorisch, aber faktisch teilweise ausgleichen. An der Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß Bebauungsplanentwurf wird festgehalten. **Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine entsprechende städtebauliche Begründung der erhöhten GRZ ist unter Punkt 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend aufzunehmen.**	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö24.4	4. Öffentliche Grünfläche In dem B-Plan Nr. 6 wird in den textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung eine öffentliche Grünfläche von mindestens 20 Meter Breite zwischen den Sondergebieten SO-BT und SO-H2 aufgenommen, die vom Bahnhof aus zum Stadtpark führt.	Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baugrenzen zwischen SO-H2 und SO-BT werden beide zurückversetzt, so dass ein breiterer Baukorridor (derzeit 12-16 Meter) entsteht, welcher eine Frischluftschneise zwischen Stadthalle und Fachmarktzentrum mit beidseitiger Baumpflanzung und Blickbeziehung zum Stadtpark ermöglicht. Die auf der Ostseite vorgesehene Andienungszone wird von der Baumpflanzung ausgenommen. **Der Korridor wird nicht als Grünfläche ausgewiesen** und wird (ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan) seine Erschließungsfunkti-	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Begründung: Die Attraktivität des Bahnhofsvorplatzes hängt wesentlich davon ab, ob dem Besucher eine Grünfläche den Blick und den Weg zum Stadtpart öffnet und zum Verweilen einlädt. Diese Grünfläche kann gut mit gastronomischen Angeboten kombiniert werden. Eine enge Fahrstraße dagegen würde eher abschreckende Wirkung haben und Besucher vom Verweilen abhalten. Die Zufahrt ist über die Waldhausstraße ausreichend gegeben. Die in der BNVO festgelegte GRZ von 0,8 zwingt ohnehin dazu, im Bereich des Sondergebietes H2 einen Teil für Grünfläche unbebaut zu lassen.	on als privater westlicher Zuweg zur Einfahrt der Parkierungsanlage und als Übergang von der Stadthalle zu den Parkplätzen behalten**.** Mit der entsprechenden Festsetzung ist auch eine gastronomische Nutzung wunschgemäß zulässig, diese wäre auf einem als Grünfläche ausgewiesenen Areal nicht umsetzbar. **Die vergrößerte Korridorbreite wird in den geänderten Bebauungsplan aufgenommen.** Eine Breite von 20 Metern scheint umsetzbar.	
Ö 25	**vom 22.02.16**		
O 25.1	Zum Bebauungsplans Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", hier "öffentliche Auslegung und Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung" mache ich als Anwohner der vom B-Plan direkt betroffenen Bahnhofstraße gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Einwendungen geltend und widerspreche ebenfalls dem Verfahren der Offenlegung: Begründung: Die Ausweisung des Bereiches zwischen Müllerstraße und Gabelsberger Straße als Kerngebiet widerspricht der Ausweisung als Mischgebiet im rechtskräftigen Flächen-nutzungsplan der Stadt Eisenach. (Der FNP ist ein Plan, der für die Gemeinde und andere Behörden bindend ist, da hier auch die Ziele und Belange der Raumordnung der Landesplanung zu beachten sind.)	Der betreffende Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) als Mischbaufläche (Planzeichen M) ausgewiesen. Zur Mischbaufläche gehören die Baugebietskategorien Kerngebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet. Der Bebauungsplan steht insoweit nicht im Widerspruch zum FNP-Entwurf. Es handelt sich um ein Missverständnis.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 25.2	Begründung der Verwaltung (TA vom 10.02.2016): "Die Einstufung als Kerngebiet orientiert sich an den errechneten Lärmwerten – für Mischgebiete sei es dort zu laut"). In Kerngebieten werden Wohnungen laut § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, da im Gebiet erhebliche Vorbelastungen bezüglich Lärm existieren und die tatsächlich erfolgte Entwicklung bestätigt, dass das Kerngebiet nicht für Wohnnutzungen nachgefragt ist. Begründung im B-Plan: "In Kerngebieten sollen vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Die entlang der Bahnhofstraße im östlichen Abschnitt vorhandene Gründerzeitbebauung wird als Kerngebiet ausgewiesen. In den Kerngebieten sollen in der Erdgeschosszone nur Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Im Gebiet soll eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Diese Festlegungen sol-	Da für Misch- und Kerngebiete identische Lärmorientierungswerte bestehen, sind keine nachteiligen Veränderungen bezüglich der zulässigen Lärmbelastungen zu erwarten. In von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die Werte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Gemäß § 7 (3) Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Kerngebieten ebenfalls Wohnungen zugelassen werden. Im Rahmen der Abwägung wird die Festlegung zu den Zulässigkeiten für das Kerngebiet aufgrund verschiedener Anregungen/ Hinweise geändert. Die Wohnnutzung wird nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – weitergehend ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung der Flächennutzung nach der Allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung. Im benannten Fall handelt es sich dabei um die Darstellung einer gemischten Baufläche. Auf der weiterführenden Planungsebene des Bebauungsplanes erfolgt die Darstellung der besonderen Art der baulichen Nutzung der jeweiligen Flächen. Wie schon unter Pkt. Ö 25.1 dargelegt, handelt es sich bei der gemischten Baufläche um die „allgemeine Art der baulichen Nutzung“.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	len der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen. Der Bereich Bahnhofstraße 23-33, die Ostseite der Müllerstraße und die Fläche westlich der Gabelsberger Straße (zukünftiges 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 Kerngebiet ausgewiesen. Um den Gebietscharakter zu erhalten bzw. zu stärken und Konfliktsituationen aufgrund vorhandener Rahmenbedingungen (Lärmbeeinträchtigungen, Lage am ZOB) wurden in einigen Bereichen bestimmte Nutzungsarten, welche laut BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Folgende Nutzungen sind gemäß § 7 Absatz 2 BauNVO zulässig: • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" Vorgaben des FNP müssen bei der Aufstellung von B-Plänen beachtet werden. Die Festsetzungen im B-Plan sind gemäß§ 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). In einem B-Plan ist eine Festlegung von anderen Gebietstypen als im FNP geregelt, nicht zulässig. Somit widerspricht der B-Plan in unzulässiger Weise der Grundkonzeption des FNP und widersprach bereits bei der Beschlussfassung des Stadtrates zur Offenlegung der Grundkonzeption des FNP. Nach ständiger Rechtsprechung des BVG ist folgender Abwägungsfehler bereits im Aufstellungsverfahren festzustellen: Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn keine sachgerechte Abwägung stattfindet (Abwägungsausfall). Zugunsten des Schadensverursachers (hier Stadt durch Festlegung im B-Plan) durch erhöhte Lärmwerte, wird der Wert bestehender Wohngebäude im Wert erheblich gemindert.	Zur gemischten Baufläche gehören Mischgebiete, Kerngebiet und Dorfgebiete. Diese Kategorien sind der „besonderen Art der baulichen Nutzung“ als abschichtende Ebene nach der Flächennutzungsplanung zuzuordnen. Bei der Betrachtungsweise des Beteiligten wurde die Systematik des Bauplanungsrechtes missverstanden. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde entsprochen. Der Bebauungsplan bestimmt die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan nur in den Grundzügen dargestellt ist.	

Ö 25.3	Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung). Die Gemeinde muss sich im Rahmen der Aufbereitung des Abwägungsmaterials ausreichend Klarheit über die (immissionsschutzrechtlichen) Auswirkungen der Planung verschaffen. Ebenfalls ist bereits jetzt festzustellen, dass es zur Verletzung des Gebotes der gerechten Abwägung kommt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität). Das Gewicht des durch den B-Plan verursachten Eingriffs in eine bestehende Nutzung muss zur Dringlichkeit der vom Normgeber beurteilten Interessen in einem angemessenen Verhältnis stehen (BVerw.GE 88, 191).	Um alle Belange (private und öffentliche) gerecht Abwägungen zu können sowie alle Rahmenbedingungen, die die Planung beeinflussen bzw. Auswirkungen enthalten, zu erfassen wurden verschiedene Gutachten erstellt, die in der Planung Berücksichtigung gefunden haben. Besonders zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Lärm wurden vielfältige Festsetzungen (Festlegung von Schallleistungspegeln) getroffen; sie werden im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens überprüft und erforderlichenfalls nachgebessert. Ein etwaiger Abwägungsfehler kann im Übrigen nicht schon im Abwägungsverfahren selbst gerügt werden, die Abwägung findet ja an dieser Stelle gerade erst statt und ist Angelegenheit des Stadtrates. Sofern es durch veränderte Lärmkonstellationen nach Auffassung des Beteiligten zu abwägungsrelevanten Fehleinschätzungen kommen würde, wäre der Bebauungsplan im Streitfalle einer gerichtlichen Normenkontrolle zu unterziehen. Die vorgelegten Schallgutachten werden auf Anregung der zuständigen Immissionsschutzbehörde ohnehin überarbeitet. Aufgezeigte Probleme werden in dem nachfolgenden Planverfahren ausgeräumt. Die Stadt Eisenach wird als Trägerin der Planungshoheit ihrer Verantwortung und ihren Verpflichtungen vollumfänglich gerecht werden. Da sich aus verschiedenen Erwägungen eine weitere Planauslegung erforderlich machen wird, können im Bedarfsfalle alle diesbezüglichen Konflikte noch planerisch bewältigt werden. **Den Bedenken kann insoweit nicht gefolgt werden.**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 25.4	Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentums real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentümers erhalten. (Abwägungsfehlentscheidung; BverfG NvwZ 2003, 727,728 GG Art. 14 Abs. 1 Satz 1).	Eine in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht errichtete bauliche Anlage ist in ihrem Bestand geschützt. Dieser Schutz (passiver Bestandsschutz) sichert Bauwerke gegenüber Änderungen des materiellen Baurechts. Dies gilt z.B. auch für Gewerbebetriebe an Standorten, für die heute aufgrund des aktuellen Baurechts oder der veränderten Bebauungsstruktur in der Umgebung keine Baugenehmigung mehr erteilt würde. Wie der Begriff *passiver Bestandsschutz* deutlich macht, geht es um den Schutz von bestehenden Bauwerken oder Teilen davon, also um den Erhalt des Istzustandes. Man kann von Bestands- und Nutzungsschutz sprechen. Eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage bleibt somit auch dann baurechtmäßig, wenn sich die gesetzlichen Vorschriften nachträglich ändern. Dabei muss eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt sein: Die bauliche Anlage muss entweder - zum Zeitpunkt der Errichtung rechtswirksam genehmigt worden sein und in ihrer Ausführung dieser Genehmigung entsprechen (formell baurechtmäßig), - ohne rechtswirksam genehmigt zu sein, zur Zeit der Errichtung den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) – (dies betrifft z. B. genehmigungsfreie Bauvorhaben) oder - ohne rechtswirksam genehmigt und errichtet worden zu sein, nach der Errichtung längere Zeit den materiellen Baurechtsvorschriften entsprochen haben (materiell baurechtmäßig) – (unter diesen Punkt fallen z.B. historische Gebäude, die zu einem Zeitpunkt errichtet wurden, als es noch kein geltendes Bauordnungsrecht gab). Die vorhandene Nutzung bzw. die Bestandsgebäude selbst sind somit nicht gefährdet und die „Privatnützigkeit des Eigentümers“ ist nicht eingeschränkt. Insbesondere unrechtmäßige Lärmzustände, die eine „unverhältnismäßige Belastung des Eigentums“ bewirken könnten, werden in jedem Falle vermieden oder ausgeglichen. Auf die Ausführungen unter Punkt 25.3 wird verwiesen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö 26	**vom 20.01.16**		
Ö26.1	ich schreibe Ihnen als Eigentümer der Liegenschaft Bahnhofstraße [Haus-Nr.], die durch den am Montag vorgestellten Bebauungsplan für das geplante Einkaufszentrum auf der gegenüberliegenden Brachfläche signifikant in der Bestandsfähigkeit getroffen würde. Gestern wurde ich angerufen und davon in Kenntnis gesetzt, dass die Häuserzeile Bahnhofstr. 21 bis 33 – alle Immobilien zwischen Gabelsbergerstr. und Müllerstr. und nur diese – auch zum Kerngebiet der Stadt mit zukünftig ausschließlich gewerblicher Nutzung erklärt werden sollen. Unter Hinzuziehung der bestehenden Definition eines Kerngebietes der Stadt Eisenach und hier speziell des letzten Punktes, wäre dies eine eklatante Verschärfung, Zuspitzung und Verkürzung der eigenen Festlegungen durch die Stadt Eisenach. 1.1.4. Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO) Folgende Nutzungen sind gern. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig: • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten • sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter • sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss § 7 BauNVO weist generell auf die Möglichkeit zur Wohnraumnutzung hin. Ein wohl vorgesehener Bestandsschutz für die vorliegende wohnwirtschaftliche Nutzung solle nur eingeschränkte Schutzwirkung dergestalt beinhalten, dass lediglich der jetzige Status quo festgeschrieben werden soll. Ein Mieterauszug; ein Freiwerden einer Wohnung generell oder gar ein Eigentümerwechsel zöge den Wegfall zur Möglichkeit der Fortführung der Nutzung der entsprechenden Räumlichkeiten als Wohnraum nach sich. Sollten diese Angaben stimmen – was ich erst einmal nicht glauben kann – käme dies einer Enteignung gleich, da eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen mir illusorisch erscheint. Ein notwendiger Bestandsschutz muss auch auf zukünftige Nutzungsmöglichkeiten abgestellt werden und bestenfalls schriftlich durch die Stadt Eisenach für die Lie-	Unter Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen sind die Zulässigkeiten für Kerngebiet auf der Planzeichnung definiert und in der Begründung unter Pkt. 7.2.1 erläutert. In § 7 (3) Nr. 1 BauNVO wird die Möglichkeit eine ausnahmsweisen Zulassung von Wohnungen dargestellt. Die Festsetzungen für das Kerngebiet werden dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – uneingeschränkt ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. Solche Bedenken können damit ausgeräumt werden. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	genschaft fixiert werden. Eine Umwidmung der jetzigen Nutzung als Wohnraum kann von mir keinesfalls hingenommen werden, da dies die jetzt schon kaum gegebene wirtschaftliche Tragfähigkeit des Hauses irreparabel schädigen würde. Gleichzeitig meine Frage, wo oder ob ich online den Bebauungsplan und die Texte hierzu einsehen kann oder wie ich in den Besitz des Planes gelangen kann, um diese Passagen zu prüfen. Ich bitte um Erläuterung; gerne als E-Mail.		
Ö 27	**vom 10.03.2016**		
Ö27.1	hiermit mache ich von meinem Recht Gebrauch, mich zu dem vom 25.01. bis 11.03.2016 öffentlich ausliegenden Entwurf zu äußern. In diesem sind, mein Grundstück betreffend, Veränderungen zum bisherigen Status geplant. So befindet sich in der zurzeit ausliegenden Bodenrichtwertkarte vom 10.07.2015 (Stichtag 31.12.2014) mein gesamtes Grundstück im Innenbereich in einem Mischgebiet, in dem eine offene zweigeschossige Wohnbebauung zulässig ist. Auch im Flächennutzungsplan, der am 28.04.2015 vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen wurde, ist das Grundstück als Bauland ausgewiesen. In dem jetzt ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes ist dieses jedoch nun als private Grünfläche eingetragen und liegt außerhalb der Bebauungsgrenzen. Der Bau des Einkaufszentrums, einschließlich Tagungshalle und Hotel, bringt durch die Einschränkung der Sichtbeziehungen infolge der Höhe der Gebäude und des zu erwartenden Anliegerverkehrs eine nicht unerhebliche Wertminderung meines Grundstücks mit sich. Entsprechend des ausgelegten Entwurfs wäre jedoch zusätzlich eine Bebauung nicht mehr möglich, welches eine weitere drastische Wertminderung meines Eigentums zur Folge hätte. Dies stellt, mein Grundstück betreffend, eine übermäßige ungerechtfertigte Härte dar, da die angrenzenden Grundstücke in östlicher, südlicher und westlicher Richtung bebaut sind. Sie liegen zumindest teilweise im Mischgebiet MI 2, befinden sich außerhalb des Planungsbereiches bzw. haben Bestandsschutz. Ich fordere deshalb eine Ausweitung des Mischgebietes MI 2 bis auf den oberen Teil meines Grundstücks, der sich auf Grund der Geländetopographie für eine Bebauung anbietet, und den ich mir erlaubt habe, in der Anlage als braun gestrichelten Bereich anzudeuten.	Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Bodenrichtwertkarte nicht die auf die Zulässigkeit baulicher Vorhaben schließen lässt und auch der Flächennutzungsplan schon allein maßstabsbedingt für den Bürger nur zur Orientierung und für die Planungsverwaltung nur zur Vorbereitung eines Bebauungsplanes herangezogen werden kann. Tatsächlich ist mit dem Bebauungsplan vorgesehen, das betreffende Grundstück als private Grünfläche auszuweisen. Dies begründet sich daraus, dass der Bebauungsplan in dem betreffenden Bereich nur die im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gelegenen und mit einer Hauptnutzung bereits bebauten Grundstücke als Baugebietsflächen ausweisen soll. Grundstücke, die derzeit eine gärtnerische oder Erholungsnutzung aufweisen oder auf denen eine bereits aufgegebene bauliche Nutzung stattfindet, sollen – soweit im direkten Rückraum der zukünftigen Sondergebietsflächen gelegen – keine Möglichkeit einer baulichen Entwicklung erhalten. Soweit sich hieraus Entschädigungspflichten für die Stadt Eisenach ergeben, weil die Grundstücke nach den Maßstäben des Bauplanungsrechtes bislang bebaubar gewesen wären, sind diese durch die Stadt Eisenach als Trägerin der Planungshoheit zu leisten. Die Übernahme von Entschädigungsleistungen ist dadurch als verhältnismäßig anzusehen, dass sich durch die Wertminderung der Grundstücke hinsichtlich der Erschließungsbedingungen (keine öffentliche Straße mehr), durch Verlärmung (Verkehrsauswirkungen), Einschränkungen der Lagegunst, etc. anderweitige Entschädigungspflichten ergeben können, deren Höhe nicht absehbar ist und die ggf. in vergleichbarer Höhe anzusetzen wären. **Eine Ausweitung des Mischgebietes MI 2 auf das Grundstück 5681/1 wird abgelehnt. Der Anregung wird nicht gefolgt.** Mit dem benachbarten Baugrundstück soll der Bebauungszusammenhang wie in der Planzeichnung dargestellt zukünftig enden. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Eisenach, die sich nach Westen bis zur Sandgasse anschließende Hangkante zukünftig von Bebauung freizuhalten.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö 28	**vom 08.03.2016**		
Ö28.1	Als Bewohner der Waldhausstraße [Haus-Nr.], sowie im Auftrag der Familie […] aus der Waldhausstraße [Haus-Nr.] in Eisenach, möchte ich folgende Einwände zu o. g. B-Plan tätigen. Eine Kostenbeteiligung beim Ausbau der Waidhausstraße (beginnend vom Abzweig Bahnhofstraße) lehnen wir ab.	Die Erschließung der genannten Grundstücke erfolgt über Privatflächen (keine öffentliche Straße). Im B-Plan ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, was die Erreichbarkeit der Grundstücke den Eigentümer zusichert. Anteilige Kosten für Straßenbaumaßnahmen entstehen nicht, da die Verkehrsflächen nicht öffentlich gewidmet werden. Kommunalabgabenrechtliche Belange sind im Übrigen nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, insoweit keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö 29	**vom 09.02.2016**		
Ö29.1	1) grundsätzlich guter Entwurf (zugrunde gelegt wird dabei das von den Beteiligten – Stadtplanung, Investor, OB – während des Bürgerforums in Jan. 2016 Gesagte)	Zustimmung zum Planentwurf, keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö29.2	2) im Endergebnis sollte so viel wie möglich Ideengut der Planerwerkstatt, sprich Einfluß von Hr. von Trott in die Architektur des Gebäudes bzw. gesamten Komplexes erkennbar sein	Herr von Trott zu Solz war in alle Abstimmungen der Projektgruppe der AG „Tor zur Stadt“ federführend eingebunden. Die diesbezügliche Projektentwicklung sowie sämtliche im Zuge der Projektgruppenarbeit vereinbarten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes sind mit Herrn von Trott abgestimmt. **Der Anregung wurde gefolgt, sie ist jedoch nicht abwägungsrelevant.**	Kein Beschluss erforderlich.
Ö29.3	3) Maximum an 3-Teiligkeit des Ensembles (zumindest optisch, vor allem in Bereich der verlängerten Ph.-Müller-Straße erzielen	Zentraler Bestandteil der unter Punkt 2 erwähnten Projektabstimmungen war die Gestaltung des zentralen Eingangsbereiches vis á vis der Müllerstraße. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Verlaufs der Baulinien präzise dem mit der Projektgruppe abgestimmten Projektstand folgen. Die im zentralen Eingangsbereich verlaufende zurückgesetzte Baugrenze wird die abgestimmte Ecklösung und den Gebäuderücksprung projektgetreu widerspiegeln.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö29.4	4) Höhenseitige Staffelung/Variation der Geschosse (Stufung) sollte im Bereich der Bahnhofstraße (Gebäudeteil 2-3) angestrebt werden	Eine geschossmäßige Staffelung der Gebäudeteile SO-H1 und SO-H2 wird durch den Bebauungsplan ermöglicht, jedoch nicht erzwungen. Es ist projektgemäß vorgesehen, einen Höhenversatz vorzunehmen. Ob jedoch ein Geschossversatz erfolgen wird, ist noch offen und soll durch den Bebauungsplan nicht bestimmt werden. Möglicherweise wird im westlichen Gebäudeteil ein Parkdeck verzichtet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ihr wird aber nicht vollständig gefolgt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö29.5	5) so viel „Grün“ wie möglich → Ideeneinbindung des Hr. Hermann (Landschaftsarchitekt)	Die Forderung ist für eine Abwägungsentscheidung zu pauschal. Der Bebauungsplan wird hinsichtlich seiner grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet. So wird die Baumreihe entlang der Bahnhofstraße präziser definiert, ein begrünter Korridor wird zwischen Stadthalle und Fachmarktzentrum eingefügt. Die Anregungen des Landschaftsarchitekten Thomas Herrmann werden in den Abwägungsprozess einbezogen. Der Anregung wird gefolgt, sie ist jedoch nicht abwägungsrelevant.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö29.6	6) Nutzungskonzept halte ich für plausibel → d.h. dass ich auch meiner Meinung nach die Innenstadt von dem Nutzungskonzept profitieren wird → gut dass der Gewerbeverein Dieses mitträgt (ein „Mordsvorteil“)	Zustimmung zu den Planinhalten, keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö29.7	7) grundsätzlich! bei allen noch zu lösenden Aufgaben / Problemen dieses und noch kommender Projekte hat / muss die Parteizugehörigkeit außen vor bleiben. „Sandkastendemokratie“ ist an solcher Stelle per Saldo uneffektiv u. destruktiv	Die Anregung berührt den Inhalt des Bebauungsplanes nicht. Keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich.

Ö29.8	8) zum Schluss (am Rande): Bedauerlich, dass ein Frühkonzept mit um verlegter Bundestr./Bahnhofstr. Als Fußgängerzone, jetziger ZOBNEU als innerstädtischer Platz nicht realisierbar war. Viel Glück/Erfolg	Meinungsäußerung zur Planungsgeschichte, ebenfalls keine Abwägungsrelevanz.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö 30	**vom 09.03.2016**		
Ö 30.1	Folgende Veränderungsvorschläge mach ich zum Tor zur Stadt: 1. Tiefgarage	Die Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und entsprechend bewertet. Aufgrund der Baugrundverhältnisse und der Altlastensituation wäre die Realisierung einer Tiefgarage mit immensen und unvertretbaren wirtschaftlichen und baukonstruktiven Aufwendungen verbunden. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 30.2	2. Mehr Bäume statt Einöde, ökologisch bauen z. B. Pflastersteine statt Bitumen	Im B-Plan sind Flächen/Bereiche für Baumpflanzungen vorgesehen. Im Rahmen der konkreten Objektplanung und der damit verbundenen Definition von Freiräumen können weitere Baumpflanzungen vorgenommen werden. Auf diese Weise wird die Realisierung von Grünachsen im B-Plangebiet sichergestellt. Mit der Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche wird dem § 1 a (2) BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Nutzung von Flächen der Innenentwicklung entsprochen. Die Oberflächengestaltung von Verkehrswegen wird innerhalb der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Stadt Eisenach gemäß Stadtbodenkonzept festgelegt und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens	kein Beschluss erforderlich.
Ö 30.3	3. kein Parkdach, alternativ Büros	Das „Parkdach“ dient der Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze. Büroräume würden ebenfalls die erforderlichen, nutzungsbezogenen Stellplätze benötigen. Büronutzungen werden jedoch durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Des Weiteren erfolgte eine Festlegung zur Dachbegründung der Dachflächen des SO-Handel. Somit wird ein Teil der Überdachungen als Gründach realisiert und gestalterische und klimatische Funktionen übernehmen. Weitere Festlegungen zur Gestaltung der Dachflächen werden innerhalb der Baugenehmigung getroffen.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 30.4	4. kein Hotel, dafür größere Stadthalle	Mit Realisierung des Hotels soll ein ergänzendes Angebot in einem Preissegment geschaffen werden, welches derzeit nur begrenzt in der Stadt Eisenach zur Verfügung steht. Besonders durch die Lage des Hotels an einem Verkehrsknotenpunkt (Bus, Bahn, Auto, Radverkehr) können viele Zielgruppen erreicht und optimale Vernetzungsbedingungen der einzelnen Mobilitätsangebote erzeugt werden. Die Mehrzweckhalle gliedert sich in 4 Tagungsräume, die für größere Veranstaltungen zu einem rund 600 m² großen Raum zusammengeschlossen werden können. Bei Reihenbestuhlung entstehen so beispielsweise etwa 500-550 Sitzplätze. Damit steht ein für Eisenach ausreichend großes Objekt zur Verfügung.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 30.5	5. Programm des EA in Betracht ziehen, Besseres Konzept	Diese Anregung ist nicht planungsrelevant. Die Anregungen des „Eisenacher Aufbruchs“ werden an betreffender Stelle im Abwägungsmaterial behandelt.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 30.6	6. Bürgerbefragung betreff des Geländes, denn das Volk sind wir.	1993 wurde von der Stadt der bundesweite städtebauliche Ideenwettbewerb „Tor zur Stadt“ für die Bahnhofsvorstadt ausgelobt. Auf Basis der Wettbewerbsergebnisse wurden weiterführende Betrachtungen im Rahmen einer Planerwerkstatt durchgeführt und die Wettbewerbsergebnisse weiterentwickelt. Seit einiger Zeit begleitet die Arbeitsgruppe „Tor zur Stadt“, in welcher verschiedene Architekten, Planer und	kein Beschluss erforderlich.

		Bürger der Stadt Eisenach vertreten sind, das Projekt. Anregungen der AG sind in den vorliegenden Planentwurf umfänglich eingeflossen. In öffentlichen Veranstaltungen sowie in der Presse wurde umfangreich zum Projektstand und Planungsabsichten informiert. Im Stadtplanungsamt bestand zu den Sprechzeiten die Möglichkeit, sich zu informieren bzw. entsprechende Vorschläge usw. vorzubringen. In der Stadt Eisenach existieren verschiedenste Vereine und Arbeitsgruppen, die im Rahmen der Offenlage ihre Stellungnahmen zur Planung eingebracht haben. Diese wurden mit unterschiedlichem Ergebnis in die Abwägung eingestellt. Somit fand ein breit aufgestellter Bürgerbeteiligungsprozess zum Vorhaben in der Stadt Eisenach statt, in welchen sich jeder Bürger einbringen konnte. Abschließend gilt es, private und öffentliche Belange zum Wohle der Gesamteinwohnerschaft von Eisenach gerecht abzuwägen. Für das Planverfahren und die Abwägungsentscheidung hat die Anregung keine Relevanz.	
Ö 31	**vom 10.03.2016**		
Ö31.1	Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung Eisenachs ist auf eine ausreichende Kapazität der geplanten Veranstaltungshalle – etwa für größere Konzerte und Kongresse, sowie Fachtagungen größeren Umfangs, z.B. bundesweite Ärztekongresse – zu achten.	Die Mehrzweckhalle gliedert sich in vier Tagungsräume, die für größere Veranstaltungen zu einem rund 600 m² großen Raum zusammengeschlossen werden können. Bei Reihenbestuhlung entstehen so beispielsweise etwa 500-550 Sitzplätze. Damit steht ein für Eisenach ausreichend großes Objekt zur Verfügung. Die Größe der Mehrzweckhalle wurde anhand der für die Stadt gutachterlich ermittelten Machbarkeit festgelegt. Da die Kapazität der Halle durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt ist, ist die vorgetragene Anregung nicht abwägungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich
Ö 32	**vom 16.02.2016**		
Ö32.1	Der schöne Blick zur Wartburg vom Bahnhofsvorplatz aus fällt leider weg. Da sollte man Eisenacher und Gäste möglichst mit „Kunst am Bau“ (Bild, Relief oder Mosaik) entschädigen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, ist aber für den Bebauungsplan und damit für den Abwägungsprozess nicht relevant.	kein Beschluss erforderlich
Ö 33	**vom 15.02.2016**		
Ö33.1	Es wäre wünschenswert, wenn auch an die Kinder der Stadt Eisenach gedacht werden würde. Wir schlagen vor: - eine Boulderhalle und - einen Indoorspielplatz. Damit könnte man die Zielgruppe der kleinsten und mittelgroßen Kinder sowie Jugendlichen und Erwachsenen ansprechen. Diese beiden sportlichen Angebote könnten zusätzlich zu den verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten auf diesem Gelände / Komplex entstehen. Da es diese Angebote in und um Eisenach nicht gibt, wäre wohl die Nutzungsmöglichkeit sehr groß. Außerdem könnte die Stadt Eisenach damit dazu beitragen familienfreundlicher zu werden. Vielen Dank für die Berücksichtigung dieser Vorschläge!	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ob und in welchem Umfang eine Realisierung möglich ist, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden. In dem Bebauungsplan sind im SO-H2 Anlagen für sportliche Zwecke bereits zulässig, daher bedarf es keiner Abwägungsentscheidung.	kein Beschluss erforderlich

Ö 34	**vom 25.02.16**		
Ö34.1	Zum Bebauungsplans Nr. 6 .Bahnhofsvorstadt", hier "öffentliche Auslegung und Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung" mache ich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Einwendungen geltend und widerspreche dem Verfahren der Offenlegung: Begründung: 1. Fehler in der öffentlichen Bekanntmachung "Öffentliche Auslegung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes" vom 30. Januar 2016 A) "Die Bekanntmachung zur Auslegung muss ausführlich und präzise verfasst sein, um zu gewährleisten, die Planungsabsichten und deren Auswirkungen nachvollziehen und ggf. widersprechen zu können. Die auszulegenden, einzusehenden Unterlagen müssen in der Bekanntmachung genannt werden, vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar ausgelegt werden." In der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt vom 30. Januar 2016 werden die auszulegenden und einzusehenden Unterlagen nicht, wie vorgeschrieben, vollständig genannt bzw. wird nur allgemein und einschränkend auf "die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen" hingewiesen. Es fehlen pflichtgemäß in der öffentlichen Bekanntmachung entsprechend des Aushangs in der Verwaltung: • Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und der Träger öffentlicher Belange von 2011 • Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenach (Stand: März 2013) • Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach (Stand: 2002) • Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept 2013) • Beschluss des Stadtrates der Stadt Eisenach Nr. 0035-SR/2014 Bestätigung Planerwerkstatt • Liste der denkmalgeschützten Gebäude und baulichen Anlagen im Gebiet des Bebauungsplanes • Information über die vorläufige Sicherung von noch nicht durch Rechtsverordnung festgestellten Überschwemmungsgebieten Hörsel von der Bahnbrücke in Wutha-Farnroda bis zur Mündung in die Werra, Thüringer Staatsanzeiger; Ausgabe Nr. 18/2013 vom 08.05.2013 • Faunistische Untersuchungen-Fledermäuse, Gebäudebrüter – Abriss Geschäftshaus Bahnhofstraße 38 Eisenach	Nach § 3 Absatz 2 Satz 2 1. Halbsatz des Baugesetzbuches (BauGB) sind der Ort und die Dauer der Auslegung sowie „Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind", mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes ortsüblich bekannt zu machen. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. Urteil BVerwG vom 18.07.2013, Az.: 4 CN 3.12) verlangt § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB damit nicht die Auflistung sämtlicher Stellungnahmen oder Unterlagen, sondern eine Kurzbeschreibung der Arten umweltbezogener Informationen, die in den Unterlagen enthalten sind. Dafür sind die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken (z. B. nach Schutzgütern) zusammenzufassen und in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Die Stadt Eisenach folgt in ihrer Bekanntmachung vom 30.01.2016 den Vorgaben des BVerwG, indem eine Liste mit den betroffenen Umweltbelangen veröffentlicht wurde, mit Angaben, welche Informationen zu den Umweltbelangen bereits vorliegen. Die Bekanntmachung der Stadt Eisenach erfüllt damit die mit § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB gesetzlich gewollte Anstoßfunktion, mit der die interessierte Öffentlichkeit zur Einsichtnahme und ggf. zur Abgabe einer Stellungnahme ermuntert werden soll. Der Bekanntmachungstext muss dafür der Öffentlichkeit eine erste Einschätzung ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Unterlagen behandelt werden. Eine bloße Auflistung der vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen ist dafür nicht ausreichend. Die stichwortartige Kurzcharakterisierung der in den Unterlagen behandelten Umweltbelange bzw. Schutzgüter wird nach Auffassung des BVerwG hingegen der Anstoßfunktion des § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB gerecht. Insoweit entspricht der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes vom 30.01.2016 den Anforderungen des § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB. Ein Fehler in der öffentlichen Bekanntmachung liegt nicht vor. Die Bekanntmachung ist ausführlich und präzise verfasst. Die auszulegenden Unterlagen waren nach bestem Wissen und Gewissen vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar ausgelegt. Hätte der Gesetzgeber gewollt, dass die vorliegenden Stellungnahmen und Unterlagen Inhalt der Auslegungsbekanntmachung sind, wäre es naheliegend gewesen, die in § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB verwendete Formulierung auch in Satz 2 zu wählen oder zumindest darauf Bezug zu nehmen. Abschließend ist bemerken, dass die Fehlerhaftigkeit einer Bekanntmachung nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein kann, sondern gerichtlich festzustellen wäre. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über die Fehlerhaftigkeit einer Bekanntmachung nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant.**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Kein Beschluss erforderlich.

	• Ergänzende Untersuchung zur Gefährdung von Fledermäusen • Chiropterologische Untersuchungen - Verlegung B 19 • Integrierte Verkehrsbegleitplanung im Geltungsbereich B 6 • Schalltechnische Untersuchung der geplanten Umstrukturierung des zentralen Busbahnhofs • Schallimmissionsprognose zur Lärm-Kontigentierung der gewerblich geprägten Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr.6		
Ö34.2	B) In der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung sind Nutzungsbeschränkungen und abwägungserhebliche Belange aufzuführen. Diese Nutzungseinschränkungen und abwägungserheblichen Belange fehlen sowohl in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung als auch in der in der Verwaltung ausgehängten Liste der einzusehenden Unterlagen. ("Werden inhaltliche Änderungen eines B-Planes vorgenommen, die nachteilige Auswirkungen haben oder haben können, handelt es sich um abwägungsbeachtliche Änderungen, die der Kritik im erneuten Auslegungsverfahren zugänglich bleiben müssen. Auch solche inhaltlichen Änderungen des ursprünglichen Planentwurfs, die auf der Grundlage bereits ausgelegter, dem Planentwurf lediglich beigefügter Unterlagen vorgenommen werden, lösen eine Pflicht zur erneuten Auslegung aus.") Sowohl in der öffentlichen Bekanntmachung als auch im Aushang in der Verwaltung fehlen weiterhin das Schallgutachten zum Verkehrslärm und der Erschließungsvertrag, welche dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorlagen. (vergl. Anlage 1 – öffentliche Bekanntmachung und 2 – in der Stadtverwaltung aushängende Liste der einzusehenden Unterlagen)	Das Auslegungsverfahren wurde zwar nach § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB wiederholt durchgeführt, Einschränkungen nach § 4a Absatz 3 Satz 2 bis 4 BauGB wurden jedoch nicht vorgenommen. Es wurde eine vollständige Beteiligung zu sämtlichen Planinhalten ohne zeitliche oder inhaltliche Beschränkung gewährleistet, weil der Plan in wesentlichen Teilen geändert war. Das Auslegungsverfahren entsprach den Anforderungen von § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB an eine erstmalige Auslegung. Insoweit war eine einschränkende Aufführung von Nutzungsbeschränkungen oder abwägungserheblichen Belangen in der Bekanntmachung weder rechtlich erforderlich noch sinnvoll. Das Schallgutachten zum Verkehrslärm (Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung LG 108/15) war Bestandteil der bekannt gemachten umweltbezogenen Informationen (vgl. Punkt 1). Es war nachrichtlicher Bestandteil der Beschlussunterlagen des Stadtrates, ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch nicht Bestandteil des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses. Es wurde mit den übrigen umweltbezogenen Informationen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Das Schallgutachten war nachweislich sowohl im Schaukasten selbst ausgestellt als auch in der benannten Liste aufgeführt. Der Erschließungsvertrag ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und auch nicht als umweltrelevante Information zu verstehen. Eine öffentliche Auslegung war hierzu nicht vorzusehen. Wiederum ist zu bemerken, dass die etwaige Fehlerhaftigkeit einer Bekanntmachung oder des Auslegungsverfahrens nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein könnte, sondern gerichtlich festzustellen wäre. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. Die vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Kein Beschluss erforderlich.
Ö34.3	2. Ausweisung von Gebietstypen entgegen des Flächennutzungsplans der Stadt Eisenach (Stadtratsbeschluss vom 28.04.2015) / fehlende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen A) Die Ausweisung des Bereiches zwischen Müllerstraße und Gabelsberger Straße als Kerngebiet widerspricht der Ausweisung als Mischgebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach. ("Der FNP ist ein Plan, der für die Gemeinde und andere Behörden bindend ist, da	Der betreffende Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) als Mischbaufläche ausgewiesen. Zu den Mischbauflächen gehören Kerngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete. Der Bebauungsplan steht insoweit keineswegs im Widerspruch zum FNP-Entwurf. **Den Bedenken kann nicht gefolgt werden.** Die Lärmorientierungswerte der TA Lärm sind für Misch- und Kerngebiete gleich. Dies wurde bereits in der Einwohnerversammlung vom 21. Januar 2016 pressewirksam mitgeteilt, so dass die Pressemitteilung vom 10.02.2016 nicht nachvollzogen werden kann. Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmvorbelastung des betreffenden Standortes ist hingegen richtig, aber sowohl	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	hier auch die Ziele und Belange der Raumordnung der Landesplanung zu beachten sind.") Begründung der Verwaltung (TA vom 10.02.2016 - Anlage 3): "Die Einstufung als Kerngebiet orientiert sich an den errechneten Lärmwerten – für Mischgebiete sei es dort zu laut".) In Kerngebieten werden Wohnungen laut § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, da im Gebiet erhebliche Vorbelastungen bezüglich Lärm existieren und die tatsächlich erfolgte Entwicklung bestätigt, dass das Kerngebiet nicht für Wohnnutzungen nachgefragt ist. Begründung im B-Plan: "In Kerngebieten sollen vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Die entlang der Bahnhofstraße im östlichen Abschnitt vorhandene Gründerzeitbebauung wird als Kerngebiet ausgewiesen. In den Kerngebieten sollen in der Erdgeschosszone nur Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Im Gebiet soll eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Diese Festlegungen sollen der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen. Der Bereich Bahnhofstraße 23-33, die Ostseite der Müllerstraße und die Fläche westlich der Gabelsberger Straße (zukünftiges 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 Kerngebiet ausgewiesen. Um den Gebietscharakter zu erhalten bzw. zu stärken und Konfliktsituationen aufgrund vorhandener Rahmenbedingungen (Lärmbeeinträchtigungen, Lage am 20B) zu vermeiden, wurden in einigen Bereichen bestimmte Nutzungsarten, welche laut BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Folgende Nutzungen sind gemäß § 7 Absatz 2 BauNVO zulässig: • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche	noch misch- als auch kerngebietsverträglich. Da sich die Nachfragesituation hinsichtlich der Wohnnutzung nach Mitteilung der Anlieger anders als bislang eingeschätzt darzustellen scheint, **wird in den Bebauungsplan die uneingeschränkte Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Kerngebieten aufgenommen.** Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. **Die Erdgeschosszone wird allerdings weiterhin von Wohnnutzungen freigehalten,** was dem derzeitigen Nutzungsmix entspricht. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. **Textfestsetzung des Bebauungsplanes und Begründung werden entsprechend geändert. Die diesbezüglichen Bedenken können damit ausgeräumt werden. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten.** Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen. Der genaue Wortlaut der Planänderung wird im Abwägungsvorschlag bei den betroffenen Bürgern formuliert.	

	und sportliche Zwecke • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" Der Flächennutzungsplan dient der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung. Ein B-Plan ist der Raumordnung anzupassen und aus den Vorgaben des FNP zu entwickeln. Die Vorgaben des FNP müssen bei der Aufstellung von B-Plänen beachtet werden! Die Festsetzungen im B-Plan sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). In einem B-Plan ist eine Festlegung von anderen Gebietstypen als im FNP geregelt, nicht zulässig. Der B-Plan Nr. 6 widerspricht in unzulässiger Weise de Grundkonzeption des FNP und widersprach somit bereits bei der Beschlussfassung des Stadtrates zur Offenlegung der Grundkonzeption des FNP.		
Ö34.4	B) Nach ständiger Rechtsprechung des BVG ist folgender Abwägungsfehler bereits im Aufstellungsverfahren fest zu stellen: Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn keine sachgerechte Abwägung Stattfindet bzw. finden kann (Abwägungsausfall). Durch die Festlegung des Schadensverursachers (hier Stadt durch Festlegung im B-Plan als Kerngebiet), wird der Wert bestehender Wohngebäude durch erhöhte Lärmwerte erheblich gemindert. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung). Die Gemeinde muss sich im Rahmen der Aufbereitung des Abwägungsmaterials ausreichend Klarheit über die (immissionsschutzrechtlichen) Auswirkungen der Planung verschaffen. Es ist bereits bei der Aufstellung erkennbar, dass es zur Verletzung des Gebotes der gerechten Abwägung kommt, da der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität) und da die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung). Das Gewicht des durch den B-Plan verursachten Eingriffs in eine bestehende Nutzung muss zur Dringlichkeit der vom Normgeber beurteilten Interessen in einem angemessenen Verhältnis stehen (BVerw. GE 88, 191). Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentums real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentümers erhal-	Mit Verweis auf Punkt 34.1 und 34.2 kann auch ein etwaiger Abwägungsfehler nicht schon im Abwägungsverfahren selbst gerügt werden, die Abwägung findet ja an dieser Stelle gerade erst statt und ist Angelegenheit des Stadtrates. Sofern es durch veränderte Lärmkonstellationen nach Auffassung der Beteiligten zu abwägungsrelevanten Fehleinschätzungen kommen würde, wäre der Bebauungsplan im Streitfalle einer gerichtlichen Normenkontrolle zu unterziehen. Die vorgelegten Schallgutachten werden auf Anregung der zuständigen Immissionsschutzbehörde ohnehin überarbeitet. Aufgezeigte Probleme werden in dem nachfolgenden Planverfahren ausgeräumt. Unrechtmäßige Lärmzustände („unverhältnismäßige Belastung des Eigentums“) werden in jedem Falle vermieden oder ausgeglichen. Die Stadt Eisenach wird als Trägerin der Planungshoheit bzw. der Straßenbaulast hier ihrer Verantwortung und ihren Verpflichtungen vollumfänglich gerecht werden. **Insbesondere werden die Empfehlungen des Gutachters auf Seite 14 des Lärmgutachtens LG 108/15 noch einmal hinsichtlich ihrer Festsetzungsrelevanz im Bebauungsplan überprüft.** Da sich aus verschiedenen Erwägungen eine weitere Planauslegung erforderlich machen wird, können im Bedarfsfalle alle diesbezüglichen Konflikte noch planerisch bewältigt werden. **Den Bedenken kann insoweit nicht gefolgt werden.**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	ten. (Abwägungsfehlentscheidung; BverfG NvwZ 2003, 727, 728 / GG Art. 14 Abs. 1 Satz 1) Ein B-Plan muss diejenigen Festsetzungen enthalten, die zur Bewältigung vorhandener oder durch die Planung ausgelöster städtebaulicher Konflikte notwendig sind (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung) Die gesetzlich geforderten Vorkehrungen und Festsetzungen zur Vermeidung der durch die Planung ausgelösten städtebaulichen Konflikte beschränken sich auf eine nichtzulässige Änderung des Gebietstyps entgegen der Festlegungen des FNP – Mischgebiet zu Kerngebiet – mit nachfolgend eingeschränkter Nutzung und somit Wertminderung bestehender Gebäude.		
Ö34.5	C) Schallschutz Im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Beurteilung der Akustischen Verhältnisse auf der Grundlage der Schalltechnischen Orientierungswerte" ("Schallschutz im Städtebau"). Dabei sind im Zusammenhang mit dem Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung mit den darin enthaltenen Immissionsgrenzwerten als abwägungsrelevante Kriterien für die städtebauliche Planung zu beachten. Bestehende akustische Sanierungsfälle sind im Rahmen der Neuplanung hinsichtlich einer Minimierung der Belastungssituation gemäß Vorsorgegebot zu untersuchen und zu reduzieren. Das Umweltbundesamt schlägt Auslösekriterien zur Vermeidung von Gesundheitsgefährdung und zur Minderung vor. Die Berechnungsverfahren weichen hierzu augenscheinlich zu denen der 16. BimSchV ab. Das Plangebiet beinhaltet in Teilflächen gegliederte differierende Nutzungen (u.a. Mischgebiet, Gewerbegebiet, Kerngebiet, Verkehrsflächen). Hier sind die unterschiedlichen Regelungen der schalltechnischen Bewertung anzusetzen. Im Fall der Straßenplanung nahe schutzbedürftiger Nutzungen, die einhergehen mit der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sind Lärmschutzmaßnahmen bzw. eine Entschädigung in Geld gem. § 42 BimSchG der 24. BimSchV festzulegen. Es fehlen: • die Dokumentation einer Bestandsaufnahme der aktuellen akustischen Situation innerhalb und angrenzend zum Plangebiet • die Betrachtung gem. der Lärmminderungsplanung (Lärmaktionsplan)	Mit Verweis auf Punkt 34.4 werden die vorgelegten Schallgutachten auf Anregung der zuständigen Immissionsschutzbehörde ohnehin überarbeitet. Aufgezeigte Defizite werden in dem nachfolgenden Planverfahren ausgeräumt. Das Lärmgutachten LG 108/15 wurde gemäß der von der Beteiligten beschriebenen Herangehensweise gefertigt. **Die Berechnungsverfahren, der Untersuchungsraum und die Vorschläge des Gutachters werden aber noch einmal überprüft.** Da sich aus verschiedenen Erwägungen eine weitere Planauslegung erforderlich machen wird, können im Bedarfsfalle alle diesbezüglichen Konflikte noch planerisch bewältigt werden.	Den Anregungen wird ohnehin gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	• Aussagen / plausible Darstellung hinsichtlich der akustischen Auswirkungen auf die nicht betrachteten Nachbarbereiche		
Ö34.6	D) Verkehrsflächen – fehlende Beurteilung / Darstellungen / Festlegungen im Plan • Die Plandarstellung hat den öffentlichen Verkehrsflächen mit deren tatsächlichen ggf. entsprechend zeitnah umzusetzenden rechtlichen Status (Widmung) zu entsprechen. Das ist im Fall des ausgelegten Planes nicht der Fall. (Verkehrsflächen sind nach den Regelungen der BimSchV in Verbindung den Regelungen der RLS 90 zu bewerten.) • § 34 BauGB: "Ein Vorhaben ist nur zulässig, wenn ... und die Erschließung gesichert ist." Zu einer Erschließung gehört auch die verkehrstechnische Erschließung - hier des EKZ. Diese ist weder im Bebauungsplan festgesetzt noch ist eine erkennbare, nachvollziehbare Lösung dargestellt, ohne weitere Einflussnahme auf den bereits bestehenden Verkehr und somit eine weitere Lärmbelastung.	Der Plan stellt die zukünftigen Straßenverkehrsflächen dar, soweit eine öffentliche Widmung besteht oder beabsichtigt ist. Die Erschließungsflächen auf den Sondergebietsflächen werden nicht gewidmet und stellen interne, private Verkehrsflächen für Fahrzeuge und Personen auf den betreffenden Grundstücken dar (interne Erschließung). Der Anschluss der betreffenden Grundstücke an den öffentlichen Straßenraum ist für die Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 30 Absatz 1 BauGB hinsichtlich der Erschließungsanforderungen ausreichend. Dies wird auch gewährleistet. Soweit Anlieger auf eine eigene Erschließung über Sonderbauflächen zwingend angewiesen sind, werden entsprechende Geh- und Fahrechte im Bebauungsplan dargestellt. Die übrigen privaten Verkehrsflächen werden nicht dargestellt. Sie sind Nebenflächen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und werden auf die Grundflächenzahl angerechnet (§ 19 Absatz 4 BauNVO).	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö34.7	• Klarstellung, inwieweit bei Veränderungen öffentlicher Verkehrsflächen wesentliche Änderungen nach § 1 der BimSchV vorliegen. (Bei wesentlichen Änderungen gelten die Grenzwerte des § 2 der BimSchV bezüglich der einzuhaltenden Orientierungswerte.) Bei Überschreitung von Grenzwerten sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Regelungen § 42 BimSchG und der BimSchV im Bebauungsplan konkret festzuschreiben und durch den Planungsträger zu realisieren. Eine Festlegung der Schallschutzmaßnahmen mit Benennung der Objekte, Räume und dem Nachweis der ausreichenden Dimensionierung sowie der erforderlichen Finanziellen Entschädigung ist gesetzlich gefordert. • Die Verkehrsbelegungsdaten sind entsprechend der Veränderung der Verkehrsströme aufgrund von Straßenumverlegungen zu aktualisieren. • Geschwindigkeitsreduzierungen sind für die konkret zu benennenden Abschnitte im Plan festzusetzen. • Bahnhofstraße: Der Bereich Bahnhofstraße ist gemäß der Regelungen des § 1 BimSchV nur für die Teilbereiche mit geplanten baulichen und verkehrstechnischen Eingriffen zu betrachten. • Kreuzungsbereich Müllerstraße / Bahnhofstraße Aufgrund der geplanten Trassenführung mit der neuen Verkehrsführung "Müllerstraße" muss im Ergebnis einer	Die in Punkt 34.4 und 34.5 ausgeführte Überprüfung des Gutachtens LG 108/15 wird – soweit erforderlich – klarstellende Ergänzungen zu den wesentlichen Änderungen nach § 1 BimSchV einbeziehen und hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Festsetzungskanon des Bebauungsplanes beinhalten. Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass neben städtebaulichen Maßnahmen auch geeignete ordnungsrechtliche u. a. Maßnahmen in Betracht kommen wie z. B. eine Begrenzung der Verkehrsgeschwindigkeit, veränderte Ampelsteuerungen, etc. Solche Maßnahmen lassen sich per Bebauungsplan nicht festsetzen, können aber im Konfliktfalle einen Lösungsansatz bieten. Dem Gutachten liegen geeignete Verkehrsdaten zu Grunde. **In Abstimmung mit der zuständige Immissionsschutzbehörde werden die vorgetragenen Bedenken geprüft und entsprechend der von dort vorliegenden Hinweise ohnehin abgearbeitet.** Ein Bebauungsplan setzt weder Maßnahmen im Rahmen des Baustellenmanagements für den Umbau der Müllerstraße fest, noch beinhaltet er Zeit- oder Kostenpläne. Der Bundesstraßenverkehr wird im Übrigen durch die Entwidmung der Gabelsbergerstraße ausschließlich auf der Bahnhofstraße geführt. **Den Anregungen wird nicht gefolgt.** *Hinweis: unter Ö34.7 wird ein Absatz aus Ö34.8 erörtert (siehe dort kursiv geschriebener Textteil)*	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	schalltechnischen Betrachtung eine verbindliche Aussage und Bewertung erfolgen. • Knotenpunkt Bahnhofstraße / Waldhausstraße: Der erfolgten Berechnung fehlen eine Bewertung gemäß der Kriterien nach BimSchV und eine Kommentierung mit Darstellung der Ergebnisse. • Knotenpunkt Bahnhofstraße / Eichrodter Weg / Langensalzaer Straße: Das Vorhaben, auch hier einen Kreisverkehr zu planen, setzt eine aktuelle schalltechnische Beurteilung voraus. • Müllerstraße: Die Berechnung weist zum Teil erhebliche Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte nach. Die Grenzwertüberschreitung (nachts) erfordert die Festsetzung passiven Lärmschutzes und die ggf. zu leistenden Entschädigungszahlungen in den Festsetzungen des B-Planes. Die Entwicklung des Gebietes mit überwiegend gewerblicher Nutzung setzt voraus, dass eine klare Regelung im Plan darzustellen und festzusetzen ist. In diesem Bereich befinden sich bereits sensible Nutzungen mit Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen bzw. Zahlungsausgleich (Wohnnutzung, Behandlungs- und Untersuchungsräume Arztpraxen). Eine Aussage zur Minderung des Schutzanspruches kann sich ausschließlich auf einen noch nicht rechtskräftigen Bestand beziehen. Es ist vorgesehen, dass die Müllerstraße bis zum Abschluss der Anpassungen / Umbauten der Knoten den Bundesstraßenverkehr aufnehmen soll. Im Bebauungsplan ist weder der Zeitplan noch eine Kostenplanung / Kostenübernahme der Umbaumaßnahmen – Knotenpunkte festgesetzt, so dass die fehlenden Schallprognosen für den Zeitraum der begrenzten Aufnahme des Bundesstraßenverkehrs durch die Müllerstraße unverzüglich zu erfolgen hat, einschließlich der notwendigen Schutzmaßnahmen		
Ö34.8	• ZOB: Aufgrund unklarer Rechtsprechung bezüglich der schalltechnischen Bewertung der Fläche mit Nutzung als Busbahnhof ist zeitnah im Rahmen der weiteren Verfahrensführung mit den zuständigen Stellen des LvwA eine Abstimmung vorzunehmen und zu dokumentieren. • Aufgrund der Rechtsfolge im Rahmen der Maßnahme ist die Einhaltung der schalltechnischen Werte an der umliegenden schutzwürdigen Bebauung durch den Vorhabenträger / Betreiber des ZOB nachzuweisen und durch diesen etwaige notwendige schalltechnische Maßnahmen zu realisieren (Verursacherprinzip). • Die starken Fußgängerströme zwischen Innenstadt und	Die immissionsschutzfachliche Bewertung des ZOB wurde mit dem Thüringer Landesverwaltungsamt aktenkundig abgestimmt. Sie ist jedoch selbst nicht in den Bebauungsplan aufzunehmen, das Ergebnis ist selbstverständlich in das entsprechende Lärmgutachten für den ZOB eingeflossen und im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Es werden im Zuge der Realisierung aktive Lärmminderungsmaßnahmen erfolgen. Es konnte nach gutachterlichem Prognoseergebnis nachgewiesen werden, dass sich keine Erforderlichkeit passiver Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau des ZOB ergibt. Nur soweit es durch veränderte Lärmkonstellationen in der Praxis punktuell dennoch zu einer relevanten Überschreitung von Lärmwerten kommen würde, wird der Verantwortliche regelungs- bzw. entschädigungspflichtig sein. In den Bebauungsplan sind keine Maßnahmen im Zusammenhang mit dem ZOB aufzunehmen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Hauptbahnhof durch Busse vom und zum ZOB auf der Gabelsberger Straße werden weder betrachtet und demzufolge nicht bewertet. • Im Fall der Bewertung als öffentliche Verkehrsfläche (andere Rechtsnachfolge), gelten andere schallschutzrechtliche Bewertungen. In diesem Fall sind diese im Bebauungsplan festzulegen. • *Waldhausstraße: Bei erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bzw. Entschädigungszahlungen sind diese konkret im B-Plan festzusetzen.*	Fußgängerströme auf den Bushaltepositionen des ZOB an der Gabelsbergerstraße sind nach Auffassung der Stadt Eisenach nicht lärmrelevant, da die Gabelsbergerstraße neben dem Servicegebäude des ZOB keine weiteren baulichen Nutzungen aufweisen wird, die dem Lärm von Fahrgastansammlungen ausgesetzt werden könnten. Eine diesbezügliche unzumutbare Verlärmung - so auch der der Hofbereiche der Bahnhofstraße - scheint ausgeschlossen. **Den Bedenken wird nicht gefolgt.** *Hinweis: kursiv geschriebener Text wurde bereits unter Ö34.7 erörtert*	
Ö34.9	• Sondergebiet / Gewerbeflächen Bei der Schallkontigentierung bestehen unterschiedliche Auffassungen und Vorgaben. Es sind verbindliche Aussagen hierzu beim LVwA einzuholen und zu dokumentieren. • Die flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.	Die zuständigen Immissionsschutzbehörden waren in das Beteiligungsverfahren eingebunden. Unterschiedliche Auffassungen und Vorgaben hinsichtlich der Schallkontingentierung wurden nicht vorgetragen. In den Bebauungsplan wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel aufgenommen. **Der Anregung wurde also bereits gefolgt.**	kein Beschluss erforderlich
Ö34.10	E) Luftreinhaltung Die Überbauung der Fläche, die Dimensionierung und die bautechnische Ausführung schafft eine Barriere der Frischluftzufuhr / Durchlüftung vom nördlichen Grünbereich her für den versiegelten, mit dichter Bebauung versehenen Innenstadtbereich. Es wird durch die vorgesehene Bebauung zu einer nachteiligen Wirkung auf die Luftqualität im Innenstadtbereich kommen, insbesondere bei Klimaextremen. Im Besonderen wird dies dazu führen, dass es neben der ausgeprägten gewerblichen Nutzung stark befahrene Verkehrswege im Plangebiet gibt, mit der eine erhöhte Schadstoffbelastung einhergeht. Die Planunterlagen zeigen keine Aussagen zur aktuellen Luftqualitätssituation im Ergebnis der Planung und auch keine möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität im bereits belasteten Innenstadtbereich. Eine Festsetzung von Ausgleichmaßnahmen im Plan fehlt.	Durch die Bebauung der südlichen Bahnhofstraße und die veränderten Verkehrsströme kann es zu nachteiligen Veränderungen sowohl der Kaltluftzufuhr als auch der Durchlüftung des Stadtquartiers kommen. Eine Verschlechterung der Luftqualität kann durch höhere Verkehrsbelegung eintreten. Es wird jedoch keinesfalls mit unzumutbaren Beeinträchtigungen gerechnet, die eine Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption unmöglich machen würden oder bauleitplanerisch zu bewältigen wären. Sowohl die beabsichtigte stärkere Auffächerung der Bahnhofstraße nach Osten hin als auch der verbreiterte Baukorridor zwischen Stadthalle und Einzelhandelsflächen werden eine verbesserte Durchlüftung im Plangebiet ermöglichen. Müllerstraße und Bahnhofstraße verfügen über Straßenquerschnitte von 15-25 Metern und stellen auch bei mehrgeschossiger Bauweise keine besonders beengten Straßenräume dar. Die Festsetzungen von Baumreihen sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung erzielen einen zusätzlichen Filtereffekt und sind für das Mikroklima begünstigend (Photosynthese, Schatten, Luftfeuchtigkeit). Die offenen Parkdecks längs der Bahnhofstraße werden ein Durchströmen zumindest höher gelegener Luftschichten weiterhin ermöglichen. Da gemäß der Prognosezahlen nicht mit erheblichen Verkehrsmehrbelastungen gerechnet werden muss, wird auf eine Untersuchung der zu erwartenden Luftqualitätssituation verzichtet.	Den Anregungen wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö34.11	Entsprechend einer Beschlussbegründung des Bundesverwaltungsgerichtes ist demzufolge in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu verfahren: "Bei der Festsetzung von Bebauungsplänen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) gehört der Verkehrslärmschutz grundsätzlich zum Kreis der abwägungsrelevanten Belange. Die Gemeinde hat sich unter diesem Blickwinkel Klarheit darüber zu verschaffen, ob und in welchem Ausmaß das Vorhaben Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes nach sich zieht. Dies folgt aus den § 50 und 42 BimSchG, die von der Ge-	Der Berücksichtigung der Verkehrslärmproblematik wurde mit Vorlage des Gutachtens LG 108/15 im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen. Mit der für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen geltenden Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) waren abwägungsrelevante Gesichtspunkte für die städtebauliche Planung zu beachten. Die 16. BImSchV und die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte gelten auch im Zusammenhang mit Bebauungsplänen, sofern diese Bau und Änderung von Verkehrswegen – hier im Wesentlichen die Müllerstraße – beinhalten. Damit sind sowohl die Anforderungen an den bebauungsplanmäßigen Schallschutz als auch an das zu wählende Berechnungsverfahren festgelegt.	Den Anregungen wird ohnehin gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie

	meinde bereits bei Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten sind. Nach § 41 Abs. 2 BimSchG muss sich die Gemeinde insbesondere vor Augen führen, welche Dimension der Lärmkonflikt hat, den sie auslöst." (BauGB: "Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgaben kann zu teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen.")	Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung handelt es sich bei den Anforderungen der 16. BImSchV um Mindestanforderungen zum Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind daher als städtebauliches Prinzip im Sinne der Zielsetzung der DIN 18005-1 (Vorsorgeprinzip) wenig geeignet. Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von „Schalltechnischen Orientierungswerten“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze erreicht wird. In diesem Bereich zwischen dem in der Bauleitplanung nach dem Verursacherprinzip möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 und dem entsprechenden Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV besteht für die Stadt Eisenach ein Planungsspielraum, um in den Fällen, bei denen in Ermangelung anderer geeigneter Flächen geplante Bebauung an bestehende Verkehrswege heranrückt, die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen treffen zu können. Auch eine Überschreitung der Grenzwerte ist zulässig, da der sachliche Geltungsbereich der 16. BImSchV den Fall einer an eine bestehende Straße heranrückenden Bebauung nicht umfasst und die städtebauliche Planung somit erheblichen Spielraum zur Verfügung hat. Es bedarf allerdings einer plausiblen Begründung, die einer sachgerechten Abwägung standhaltende Argumente für eine Lärmexposition im Grenzbereich der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ liefern kann. Im Falle einer Überschreitung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV können Entschädigungsansprüche nach gem. § 42 BImSchG entstehen. Vorbenannte Planungsspielräume und deren Handhabung müssen in der Begründung des Bebauungsplanes umfänglich erörtert werden. **Es ist in diesem Zusammenhang nochmals gutachterlich zu überprüfen, inwieweit Vorschläge zum Schallschutz (Lärmminderungsmaßnahmen) als Festsetzung in den Bebauungsplan ergänzt werden oder anderweitig verbindlich Berücksichtigung finden müssen. Das Ergebnis ist in den geänderten Bebauungsplan aufzunehmen bzw. in der Begründung zu kommentieren.**	
Ö34.12	F) Das vorliegende Gutachten ist die Meinungsäußerung des Gutachters auf der Grundlage seiner Berechnungen mit dem Ziel, erforderliche Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Bebauung vorzunehmen. Die im Schallschutzgutachten vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen wurden im ausgelegten B-Plan nicht pflichtgemäß als Festsetzungen aufgenommen. Das Berechnungsverfahren flächenbezogener Schallleistungspegel hat in den Festsetzungen oder zumindest in der Begründung des Planes enthalten zu sein.	**Die Festsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan wird mit Verweis auf Punkt 34.11 gemäß der im Lärmgutachten LG 108/15 unter Punkt 9 (Seite 14) formulierten Vorschläge zum Schallschutz geprüft.** Es ist hierbei mit Verweis auf die Ausführungen unter Punkt 34.11 zu berücksichtigen, dass neben städtebaulichen Maßnahmen auch geeignete ordnungsrechtliche u. a. Maßnahmen in Betracht kommen wie z. B. eine Begrenzung der Verkehrsgeschwindigkeit. Solche Maßnahmen lassen sich per Bebauungsplan nicht festsetzen, können aber im Konfliktfalle einen Lösungsansatz bieten. Das überarbeitete Gutachten LG 108/15 wird der Begründung als Anlage beigefügt.	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie
Ö34.13	Nach den vorliegenden Unterlagen ist allein hinsichtlich Lärmbelastung eine Gesundheitsgefährdung festzustellen, da entsprechend an einzelnen Punkten die zulässigen Grenzwerte nach 16. BimSchV sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit deutlich überschreiten. Im Fall der Nichtbeachtung ist ggf. nicht mehr nur von einer Nichtbeachtung	In der Summe von passiven Lärmminderungsmaßnahmen, Verkehrsbeschränkungen und dem beabsichtigten Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss (Bahnhofstraße) bzw. im Erdgeschoss und ggf. 1. Obergeschoss (Müllerstraße Westseite) werden keine rechtswidrigen oder unzumutbaren Zustände zugelassen, die die Tatbestände einer Gesundheitsgefährdung oder Körperverletzung erfüllen können. Die Stadt Eisenach wird als Trägerin der Planungshoheit bzw. der Straßenbaulast	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	der Vorsorge auszugehen, sondern um ein "bewusstes In-Kauf-Nehmen" einer Gesundheitsgefährdung mit strafrechtlicher Relevanz (§ 223 StrafGB "Körperverletzung").	hier ihrer Verantwortung und ihren Verpflichtungen vollumfänglich gerecht werden.	
Ö34.14	3. Nicht vorhandene bzw. nicht abgeschlossene und vom Bürger nicht einsehbare Verkehrsplanung für den Geltungsbereich des B-Planes und seiner angrenzenden Straßen fehlende Planungen und abzuschließende Vereinbarungen A) Der B-Plan verfügt über kein Verkehrskonzept für den Geltungsbereich des B-Planes und somit kein Konzept für die erkennbare und nachgewiesene zusätzliche Belastung. Eine Abwägung zwischen dem Gemeinwohl, dem Schutzgut Mensch und den Interessen des Investors fanden vor Auslegung des Plans nicht statt. Es ist festzustellen, dass der aus dem ausgelegten B-Plan zu erwartende Verkehr, eine nicht zulässige ... (siehe Text Auslegungsbeschluss vom 12.01.2016)	Die verkehrsplanerischen Fachbeiträge, welche zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes begleitend erarbeitet wurden, waren allesamt vorhanden, abgeschlossen und im öffentlichen Beteiligungsverfahren einsehbar. Die verkehrskonzeptionellen Vorbetrachtungen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes auch ausreichend. Es liegen Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte vor, welche keine Anhaltspunkte dafür bieten, dass durch die beabsichtigte Planung unbeherrschbare Verkehrskonflikte entstehen. Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität wurden nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe erfüllen. **Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplanes wird einschließlich ihrer gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan schlüssiger kommentiert werden.** Die angegebene Textstelle aus dem Auslegungsbeschluss konnte nicht nachvollzogen werden. Ebenso nicht nachvollzogen werden kann die Argumentation zur Frage der Verkehrsbelastungen für die Langensalzaer Straße. Bahnhofstraße und Langensalzaer Straße bilden die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19 in durchgehender Linienführung. Die Verkehrsbelegung der östlichen Bahnhofstraße ist demzufolge auch auf der Langensalzaer Straße fast gleichbleibend zu erwarten. Die Bundesstraße liegt in der Straßenbaulast des Freistaates Thüringen. Die vorliegenden Prognosewerte wurden vom Freistaat beauftragt. Mit dem Bebauungsplan wurde ein Planverfahren gewählt, welches abgestimmt sowohl die städtebaulichen Entwicklungsinteressen der Stadt Eisenach als auch die verkehrsplanerischen Überlegungen des Freistaates für die Bundesstraße einbezieht. Inwieweit diese Überlegungen außerhalb des Plangebietes Auswirkungen auf die Gestaltung der Bundesstraße haben werden, kann zwar nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein. Die Landesstraßenbauverwaltung kann ihre diesbezüglichen Anregungen aber selbstverständlich in den Planungsprozess einbringen, indem sie ihre Forderungen so stellt, dass keine negativen Auswirkungen auf den weitergehenden Bundesstraßenverlauf zu erwarten sind. Die in den Bebauungsplan aufgenommene Kreisverkehrsanlage am Eichrodter Weg stellt z. B. eine nachrichtliche Übernahme der Bundesstraßenplanung im Plangebiet dar. Ob am Knotenpunkt „Bahneck“ ertüchtigende Maßnahmen durch den Freistaat stattfinden werden, ist für den Bebauungsplan dahingehend irrelevant, dass gemäß des Beteiligungsergebnisses jedenfalls keine Anhaltspunkte für Konflikte bestehen, die durch die Planungsabsichten der Stadt Eisenach ausgelöst würden. **Den Bedenken wird nicht gefolgt.**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö34.15	B) Auf Nachfrage in der Einwohnerversammlung vom 21.01.2016 wird seitens der Verwaltung auf Nachfrage ausgeführt: Frage: "Frau […] verweist darauf, dass es ein Verkehrschaos in den anliegenden Gebieten - Bahnhofstraße. Langensalzaer Straße - geben wird."	Die vorliegenden verkehrsplanerischen Untersuchungen gehen zunächst gerade nicht von einer großräumigen Verlegung der B 19 aus, alle Kennwerte beziehen sich auf die derzeitige Ortsdurchfahrt der B19. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde einzeln nachgewiesen, somit ist auch der Verkehrsfluss gewährleistet. Die Argumente entbehren nach Auffassung der Stadt Eisenach einer sachverständigen Grundlage.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Antwort: "Herr Diedrich merkt an, dass die Bundesstraße in der Zuständigkeit des Freistaates Thüringen liegt. Die Belastung wird stattfinden, laut Berechnung kann die Straße das aber abfangen." (Anlage 4, S.3, Protokoll der Einwohnerversammlung vom 21.01.2016) "Nicht Teil des Planes sind die Folgen für den Verkehr in der Langensalzaer Straße. Auch über sie werden künftig mehr Fahrzeuge fahren. Wie dieser jedoch am Bahn-Eck und der Einmündung in die Clemensstraße verlaufen werde, das sei Sache des Landes." (Anlage 5, TA vom 10.02.2016) Diese Aussage widerspricht sämtlichen Bundes- und Landesgesetzen, was zur Folge hat, dass die Verkehrsplanung so zu erfolgen hat, dass die Funktionstüchtigkeit angrenzender Straßen erhalten bleibt. In allen Untersuchungen wird von der großräumigen Verlegung der B 19 (neu) ausgegangen. Auf die bis zur Verlegung stattfindende Erhöhung der Verkehrsmengen, einer geplanten Innenstadtberuhigung und der höheren Verkehrsmengen bis zur Verlegung der B 19, wird nicht eingegangen. Das Ergebnis ist eine nicht verkehrsberuhigte Innenstadt und nicht funktionierende Knotenpunkte. Es wird kein qualitätsvoller Verkehrsfluss möglich sein. Die Knotenpunkte werden ganztägig überstaut. Es wird auch keine ausreichende Tourismusförderung stattfinden können.		
Ö34.16	C) Die Stadt Eisenach hat dem Verkehrskonzept, den Bundesstraßenverkehr zukünftig über die Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße zu führen, zugestimmt. Es ist erforderlich, dass neben dem Knoten Altstadtstraße / Langensalzaer Straße auch die Knoten Altstadtstraße / Clemensstraße und Langensalzaer Straße / Eichrodter Weg verkehrstechnisch zu untersuchen sind. Dabei sind zukünftige Anpassungen/Umbauten der bestehenden Knoten gemäß der Richtlinie über die Rechtsverhältnisse an Kreuzungen und Einmündungen von Bundesfernstraßen mit anderen öffentlichen Straßen (Straßen - und Kreuzungsrichtlinie) zwischen den beteiligten Baulastträgern zu regeln. Über Art, Umfang und Durchführung der Kreuzungsmaßnahmen, über die Verteilung der Kosten und die sonstigen Rechtsbeziehungen sind Vereinbarungen mit dem Land zu schließen. In wie weit dies geschehen bzw. in Vorbereitung ist, ist unbekannt.	Den Ausführungen kann grundsätzlich gefolgt werden, sie sind aber mit Hinweis auf Punkt 34.15 für den Bebauungsplan nicht relevant. Die Zuständigkeit liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes federführend beim Freistaat Thüringen, dessen Straßenbauamt und Planfeststellungsbehörde. Die eingeforderte Zusammenarbeit im Zuge von Maßnahmen an der Bundesstraße im Plangebiet (Müllerstraße, Kreisel Waldhausstraße, Kreisel Eichrodter Weg) ist selbstverständlich gewährleistet, für die Planaufstellung aber irrelevant.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö34.17	D) Zwecks ausreichender Erschließung des Projektes ist neben der inneren Erschließung des Projektes durch Privatstraßen auch eine öffentliche Erschließung über die im Eigentum der Stadt stehenden Flächen und eine Anbindung an die Bahnhofstraße (Bundesstraße) notwendig. Zu diesen oben genannten Vorgaben geben weder der Bebauungs-	Aus dem Bebauungsplan erschließen sich die Schnittstellen zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche (gelb) und Privaterschließung (orange). Die Erschließung der Sondergebietsfläche kommt systematisch einer Grundstückszufahrt gleich (siehe hierzu Punkt 34.6). Die Zufahrtspunkte werden mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden von Stadt und Land abgestimmt. Das geplante innere Erschließungssystem des Sondergebiets war mit den Verkehrsbegleitunterlagen einen	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	plan noch sonstige verwertbare, ausliegende Unterlagen eine Auskunft, die in die Abwägung aufgenommen werden müssen. Diese Informationen sind für die Träger öffentlicher Belange und den Bürger unerlässlich und müssen für die Öffentlichkeit während der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich dokumentiert werden.	Monat öffentlich einsehbar und wurde mehrfach in öffentlichen Veranstaltungen erläutert. Jedermann konnte während der Auslegungsfrist hierzu Auskunft verlangen. Der Bebauungsplan trifft hierzu nur soweit Festsetzungen, wie für die Anlieger erforderlich bzw. von den Straßenbaubehörden gefordert. Alle weiteren Einzelheiten werden vertraglich geregelt und sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.	
Ö34.18	4.Schlussbemerkung Aus den oben gemachten Anmerkungen ist es erforderlich, das gesamte Verfahren als unzulässig zu beurteilen, den Auslegungsbeschluss des Stadtrates und die "Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Eisenach" vom 30.01.2016 als unwirksam zu beurteilen und eine rechtskonforme Verfahrensweise durchzuführen.	Das Bebauungsplanverfahren ist nach Auffassung der Stadt Eisenach rechts- und regelkonform, auch hinsichtlich der Beschlussfassung und des Bekanntmachungsverfahrens. Die Beurteilung etwaiger Verfahrensfehler kann im Übrigen nicht Bestandteil der Abwägung sein, wie schon unter Punkt 34.1 und 34.2 ausgeführt.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 35	**vom 02.03.2016**		
Ö35.1	Unsere Familie wohnt seit 80 Jahren in dem Haus Eichrodter Weg [Haus-Nr.]. In den Jahren der DDR wurde am Eichrodter Weg nichts gemacht. Deshalb haben die Anwohner selbst die Initiative ergriffen, um nicht vollständig im Schlamm zu versinken (z. B. Schlacke anfahren lassen um die Löcher einigermaßen auszubessern). Außerdem war das verwahrloste Grundstück Bahnhofstr. 58 ein weiterer Schandfleck. Umso mehr sind wir erfreut, dass mit dem Bau der Gewerbestraße alles viel besser geworden ist. Durch den neuen Bitumenbelag stört der Straßenverkehr kaum noch. Man ist ja durch die Bahnlinie auch einen gewissen Geräuschpegel gewöhnt, der sich aber in den letzten Jahren wesentlich verringert hat. Durch den nun vorhandenen Bürgersteig ist für Fußgänger die Situation viel besser geworden. Viele Radfahrer, aber auch Wanderer und Spaziergänger nutzen den Weg. Durch den Bau des Busabstellplatzes ist nun die letzte noch vorhandene "Dreckecke" gegenüber unserem Haus beseitigt worden. Wir sind der Stadt dankbar dafür, dass unser Umfeld sich jetzt so verbessert hat. Was die geplanten Baumaßnahmen betrifft, so freuen wir uns, dass entlang der Bahnhofstraße weiter gebaut wird. Es wird nun endlich das vollendet, was schon seit vielen Jahren immer wieder nicht gelungen ist.	Die positive Sichtweise zur Standortentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es ist erfreulich, dass die Chance für die innerstädtische Entwicklung und die damit verbundene Beseitigung von städtebaulichen Mängeln Zustimmung erfährt.	kein Beschluss erforderlich
Ö35.2	Zur Straßenführung gibt es noch einiges zu bemerken. Der geplante Kreisverkehr vor der Unterführung Langensalzaer Straße macht nur dann Sinn, wenn an der Bahnecke und am Zusammentreffen von Clemensstraße und Langensalzaer Straße jeweils ein Kreisverkehr eingerichtet wird. Wir beobachten täglich, dass durch die Ampel an der Bahnecke am Nachmittag oft ein Rückstau entsteht, der bis zum	Die Bundesstraße liegt in der Straßenbaulast des Freistaates Thüringen. Die in den Bebauungsplan aufgenommene Kreisverkehrsanlage am Eichrodter Weg stellt z. B. eine nachrichtliche Übernahme der Bundesstraßenplanung im Plangebiet dar. Ob am Knotenpunkt „Bahneck“ ertüchtigende Maßnahmen durch den Freistaat stattfinden werden, kann für den Bebauungsplan nicht relevant sein. Mit dem Bebauungsplan wurde ein Planverfahren gewählt, welches abgestimmt sowohl die städtebaulichen Entwicklungsinteressen der Stadt Eisenach als auch die verkehrsplanerischen	kein Beschluss erforderlich

	Bahnhof reicht.	Überlegungen des Freistaates für die Bundesstraße einbezieht. Die Anregung ist verkehrsplanerisch sinnvoll und wird mangels Abwägungsrelevanz zustimmend zur Kenntnis genommen.	
Ö35.3	*telefonische Ergänzung zur Stellungnahme vom 07.03.16:* Die Grundstücke der Häuser Eichrodter Weg 4 bis 9 wurden aus dem Bebauungsplan herausgenommen, in der Begründung zum Bebauungsplan finden sich jedoch weiterhin Anmerkungen zu diesen Gebäuden.	**Die auf Seite 31 der Begründung zum Bebauungsplan getroffene Aussage zu den Grundstücken Eichrodter Weg 4-9 ist nicht zutreffend und wird gestrichen. Der Anregung wird gefolgt.** Durch die Herausnahme der Flächen aus dem Plangebiet werden Widerspruchsrechte oder Entschädigungsansprüche nicht beschränkt. Die Erforderlichkeit einer bauleitplanerischen Konfliktbewältigung ist für die Grundstücke Eichrodter Weg 1-9 jedoch nicht gegeben. **Die Begründung wird auf Seite 20 berichtigt. Die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassenen Grundstücke werden in der Begründung zukünftig nicht mehr aufgeführt.**	Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 36	**vom 23.02.2016**		
Ö36.1	ich bin seit 2012 Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstr. [Haus-Nr.] in Eisenach. Das Haus hat eine Gewerbeeinheit im EG und 4 Wohneinheiten. Die Obergeschosse 2-5 wurden aufwendig saniert - unter anderem wurden eine neue Heizung, sowie komplett neue Fenster im Haus eingebaut. Zudem ist das Haus auch noch mit einem Kredit belastet. Das Wohn- und Geschäftshaus, Bahnhofstr. [Haus-Nr.] in Eisenach wurde im Jahr 1905-1907 gebaut. In der Ausweisung als Denkmalensemble vom 23.11.1995 sind diese Häuser als viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser benannt. Die Umwandlung von Misch- in Kerngebiet hat für mich katastrophale, ökonomische Folgen. Die Vertröstung auf Bestandsschutz kann ich nur zurückweisen, da jede baugenehmigungspflichtige Maßnahme im Wohnbereich verwehrt werden und mit einem Zwang zur Umwandlung in Gewerbefläche enden kann. Wer soll im 2. OG, 3. OG, 4. OG oder DG Gewerbeflächen anmieten? Bei einer Umwandlung von Misch- in Kerngebiet könnten die Mieter sofort Mietminderungen durchsetzen. Es gelten wesentlich niedrigere Lärm- und Emissionswerte. Wer zahlt den Schaden? Sollte dieser Beschluss nicht korrigiert werden, muss ich rechtliche Schritte prüfen lassen, um eine Wertminderung meines Hauses zu erstreiten. Ich erbitte eine Stellungnahme Ihrerseits	Da für Misch- und Kerngebiete identische Lärmorientierungswerte (TA Lärm) bestehen, sind keine nachteiligen Veränderungen bezüglich der zulässigen Lärmbelastungen zu erwarten. In von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die Werte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die Festsetzungen für das Kerngebiet werden dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – **uneingeschränkt ermöglicht** (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. Die diesbezüglichen Bedenken können damit ausgeräumt werden. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht sogar eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der überbaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen.	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 37	**vom 24.02.2016**		
Ö37.1	mit diesem Schreiben erhebe ich Einspruch gegen den veröffentlichen Bebauungsplan "Tor zur Stadt" als Besitzer der Immobilie Bahnhofstraße [Haus-Nr.] und Betroffener Nachbar des geplanten Hotels. Der Einspruch bezieht sich	Die Anregung kann nachvollzogen werden. Die gesamte Bahnhofstraße verläuft in ihrem östlichen Bereich jedoch in einer durchgängigen Bauflucht. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept folgt dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 1994. Die gewählte Planfigur zeichnet einen	Der Anregung wird nicht entsprochen. Der Stadtrat

	auf die vordere Baulinie des Hotels zur Bahnhofstraße, die meines Erachtens zu weit in Richtung Bahnhofstraße hineinragt. Erläuterung: Das Objekt Bahnhofstraße [Haus-Nr.] ist ein Gebäude mit EG und zwei Geschossen einschließlich Dachgeschoss. Das geplante Hotel mit gesetzlichem Mindestabstand soll mit EG plus 5 Stockwerke eine Höhe von 19,75 Meter erreichen. Lediglich im vorderen Bereich von 3 Metern wird das oberste Stockwerk etwas zurückgesetzt. Durch diese massive Bebauung wird optisch das Objekt Bahnhofstraße [Haus-Nr.] in den Hintergrund geraten und es besteht die Gefahr, dass es ganz aus dem Blickfeld verschwindet. Grundsätzlich ist gegen die Bebauung eines Hotels an dieser Stelle nichts einzuwenden. Es geht hier lediglich um die vordere Entstehungskante des Hotels, die Baulinie. Aus Sicht der Fahrbahn Bahnhofstraße in Richtung Osten geht das Objekt Bahnhofstraße [Haus-Nr.] durch die vordere Dominanz des Hotels unter. Das hier eine städtebauliche Gesamtlinie eingehalten werden sollte, ist verständlich. Kleine Stellschrauben würden hier große Abhilfe leisten. Ein Zurücksetzten des Hotels um ca. 1,5 bis 2 Meter würde hier früheren Sichtkontakt in der Bahnhofstraße in Richtung Osten zum Objekt Bahnhofstraße [Haus-Nr.] finden und das Objekt würde sich früher in das Ensemble Tor zur Stadt eingliedern. Diese 1,5 bis 2 Meter würden die städtebauliche Verlaufsachse in der Bahnhofstraße kaum bis gar nicht tangieren, sondern städtebaulich Vorteile bringen. Die Wirkung des Hotels ist nicht zu massig und der Bahnhofsvorplatz wird betont. Für den Investor ist ein Zurücksetzen der Baulinie ohne Probleme denkbar. Ich bitte um Berücksichtigung meiner Vorschläge und Stellungnahme	Bogen von der westlichen Bahnhofstraße kommend, an welchem alle Gebäude (Fachmärkte, Halle, Hotel) aufgekettelt sind und welcher punktgenau auf die Bauflucht in der östlichen Bahnhofstraße, nämlich das Gebäude Bahnhofstraße [Haus-Nr.] einbindet. An diesem städtebaulichen Prinzip soll festgehalten werden, das ist die stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Eisenach. Darum kommt ein deutliches Zurückrücken des Hotelgebäudes aus der durchgehenden Bauflucht schon deshalb nicht in Betracht, weil dies – dem beschriebenen Grundprinzip folgend - dann eine (leicht) veränderte Lageposition aller Neubaukörper zur Folge hätte. Das Hotelgebäude wird mit einem Abstand von mindestens 15 Metern vom Gebäude des Beteiligten errichtet, was einen angemessenen Einblick sowohl in die abzweigende Straßenflucht als auch auf das Bestandsgebäude Bahnhofstraße [Haus-Nr.] erlauben wird. Der Abstand ist damit schon wegen der erforderlichen baurechtlichen Abstandserfordernisse deutlich größer als er einer üblichen Straßenbreite in Eisenach entspricht. Der Bebauungsplan mit seinem Maßstab von 1:1000 kann die Bauflucht jedoch nur mit Metergenauigkeit darstellen, so dass er hier im Zentimeterbereich **der Anregung folgend einen geringen Spielraum einräumt. Eine verbindliche Maßbestimmung des Zurückweichens von der durchgehenden Bauflucht wird jedoch in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.**	beschließt wie nebenstehend.
Ö 38	**vom 08.02.2016**		
Ö38.1	ich bin seit 1994 Eigentümerin des Wohn- und Geschäftshauses Bahnhofstraße [Haus-Nr.]. Ich habe das Haus mit einer Gewerbeeinheit (EG) und 12 Wohneinheiten (1. OG, 2. OG, 3. OG, DG) aufwendig saniert. Das Haus ist noch mit einem sechsstelligen Kredit belastet. 1903 wurde die Bahnhofstraße [Haus-Nr.] als Wohn- und Geschäftshaus gebaut. In der Ausweisung als Denkmalensemble vom 23.11.1995 sind diese Häuser als „... repräsentative, viergeschossige Wohn -und Geschäftshäuser ..." benannt. Die Umwandlung von Misch- in Kerngebiet hat für mich katastrophale ökonomische Folgen. Die Vertröstung auf	Da für Misch- und Kerngebiete identische Lärmorientierungswerte (TA Lärm) bestehen, sind keine nachteiligen Veränderungen bezüglich der zulässigen Lärmbelastungen zu erwarten. In von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die Werte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Die Festsetzungen für das Kerngebiet werden dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – **uneingeschränkt ermöglicht** (Wohnungen nach §	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Bestandsschutz kann ich nur zurückweisen, da jede baugenehmigungspflichtige Maßnahme im Wohnbereich verwehrt werden und mit einem Zwang zur Umwandlung in Gewerbefläche enden kann. Wer soll im 2. OG, 3. OG und DG Gewerbeflächen in über 100 Jahre alten Häusern anmieten? Auf Grund des Leerstands haben bereits einige benachbarte Eigentümer die Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt! Sie begründen die Maßnahme mit dem Lärmschutz des Busbahnhofs, der uns seit Jahrzehnten tangiert. Hier wird es aber nur noch zu einem Bereitstellungsbahnhof mit einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand kommen. Sind es nicht die 650 Parkplätze des Einkaufszentrums gegenüber, die diese Umwidmung provoziert haben? Bei einer Umwandlung von Misch- in Kerngebiet könnten die Bestandsmieter sofort Mietminderungen durchsetzen. Es gelten wesentlich niedrigere Lärm- und Emissionswerte. Wer zahlt den Schaden? In der vorderen Bahnhofstraße [Haus-Nr.] wohnen Rentner, Sozialhilfeempfänger und Familien mit Kindern. In einer Zeit des Wohnungsbedarfs wird der Wegfall dieser geschätzt 50 Wohnungen nicht vertretbar sein. Wenn diese Situation nicht korrigiert wird, werde ich rechtliche Schritte prüfen lassen müssen, um die Wertminderung meines Hauses zu erstreiten.	7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. Die diesbezüglichen Bedenken können damit ausgeräumt werden. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht sogar eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der überbaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen.	
Ö 39	**vom 15.02.2016**		
Ö39.1	ich bin Eigentümerin des Wohn- und Geschäftshauses Müllerstraße [Haus-Nr.] in Eisenach. Bezugnehmend auf die Begründung der Stadt Eisenach bzgl. des Bebauungsplans Nr. 6 Bahnhofsvorstadt " möchte ich wie folgt Stellung nehmen: Die Neuordnung von Misch- in Kerngebiet ist nicht nachvollziehbar. Das Haus ist als Wohn- und Geschäftshaus 1932 gebaut und in den 90er Jahren als solches saniert worden. Das Erdgeschoss ist als einzige Fläche gewerblich nutzbar. Schon allein der Grundriss der Wohnungen (siehe Anlage 1) lässt eine zukünftige Umnutzung als Gewerbeeinheit kaum bzw. gar nicht zu. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss steht seit Jahren leer. Auf Dauer ist hier kein solventer Mieter zu finden. Da ich die einzige Eigentümerin und Anliegerin in der Müllerstraße bin, bitte ich Sie zu prüfen, ob das Wohn- und Geschäftshaus Müllerstraße 2 aus dem Kerngebiet ausgeklammert werden kann, damit eine Wohnnutzung weiterhin möglich ist (betriebsaufsehende Wohnnutzung kommt insoweit nicht in Betracht).	Die Lärmorientierungswerte der TA Lärm sind für Misch- und Kerngebiete gleich. In von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die Werte für ein Kerngebiet gleichermaßen in einem Mischgebiet eingehalten werden. Negative Auswirkungen bzw. Veränderungen zum jetzigen Zustand sind somit nicht zu erwarten. Da sich die Nachfragesituation hinsichtlich der Wohnnutzung nach Mitteilung der Anlieger anders als bislang eingeschätzt darzustellen scheint, werden die Festsetzungen für das Kerngebiet dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – uneingeschränkt ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. Die Erdgeschosszone wird allerdings weiterhin von Wohnnutzungen freigehalten, was dem derzeitigen Nutzungsmix entspricht. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. Textfestsetzung des Bebauungsplanes und Begründung werden entsprechend geändert. Die dies-	Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Mit der Umwidmung in ein Kerngebiet beziffern Sie zukünftig – den Bewertungsgrundsätzen des Ertragswertverfahrens entsprechend – den Wert meines Hauses auf „0“, was zu einer enteignungsgleichen Wirkung führt und mich wiederum zu einer rechtlichen Durchsetzung entsprechender Entschädigungsansprüche gegen den Verursacher zwingt. In der veröffentlichten Begründung wird die Südseite der Bahnhofstraße als durch "gewerbliche Nutzung dominierend", mit lediglich "vereinzelten Wohnungen in den Obergeschossen", beschrieben. Das sich in den Obergeschossen lediglich vereinzelt Wohnungen befinden ist schlichtweg unzutreffend. Unzutreffend ist auch, dass von der jetzigen Gebietsprägung eine Sogwirkung für Vergnügungsstätten ausgeht. Eine Sogwirkung von Vergnügungsstätten geht doch nicht durch die erst kurzfristige Betreibung eines Wettbüros aus oder führt gar zu einer Minimalisierung einer langfristig vorhandenen – nicht unbeachtlichen – Wohnnutzung? Ich halte die Begründung der Umstrukturierung in ein Kerngebiet unter dem Aspekt, dass der Investor bzw. der Planer nicht für "unverhältnismäßig hohe Lärmschutzmaßnahmen" aufkommen möchte, für rechtlich nicht tragbar. Eine Bezifferung etwaiger Kosten hat – nach meinem Kenntnisstand – zu keinem Zeitpunkt stattgefunden, ein Angebot über Lärmschutzfenster, etc. wurde zumindest von mir nicht eingefordert. Die pauschale Behauptung von "unverhältnismäßigen Kosten" rechtfertigt meinem Erachten nach, keine Gebietsänderung des Bebauungsplans. Ebenso pauschal wird behauptet, dass eine weitere Nachfrage für Wohnnutzung nicht besteht. Gerade dies kann ich lediglich in Bezug auf eine Gewerbenutzung bestätigen. Es ist davon auszugehen, dass eine Abwägung einzelner Belange insoweit nur unzureichend bis gar nicht stattgefunden hat und die Rechtmäßigkeit insoweit gerichtlich zu überprüfen ist. Auch wenn insoweit die Regelungen keinen Drittschutzcharakter entfalten, möchte ich anmerken, dass der Gedanke des zu schützenden Ensembledenkmals, den damit vorhandenen Gebietscharakter des historisch bedingten und besonders zu schützenden Stadtprägungsbildes der südlichen Bahnhofstraße bis zur "Sichtgrenze" des Bahnhofs, in dem geänderten Bebauungsplan nur unzureichend aufgegriffen, mithin sogar verdrängt wird. In Erwartung Ihrer geschätzten Rückantwort verbleibe ich vorerst…	bezüglichen Bedenken können damit ausgeräumt werden. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht sogar eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der überbaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen. Somit entstehen keine Einschränkungen gegenüber der jetzigen Nutzung. Einer befürchteten Leerstandsproblematik kann so entgegen gewirkt werden. Dauerhafte Gebäudeauslastungen sichern Mieteinnahmen und fördern die Mittelbereitstellung für etwaige Sanierungs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen. Die Festsetzung eines Kerngebietes basiert auf der tatsächlich im Gebiet vorherrschenden Nutzung und dient auch der Klarstellung, dass in den betreffenden Gebieten keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet besteht bzw. sich künftig entwickelt werden soll. Hinsichtlich der denkmalfachlichen Bewertung des Bebauungsplanes durch die Beteiligte ist zu bemerken, dass die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes, die südliche Bahnhofstraße zu bebauen und ihr damit eine städtische Raumkante zu verleihen, ein zentrales stadtentwicklungspolitisches Anliegen der Stadt Eisenach darstellt. Veränderungen des historischen Straßenbildes lassen sich dabei nicht vermeiden, wohl aber dessen Beeinträchtigung. Es ist der Anspruch der Stadt Eisenach, in Zusammenarbeit von Stadt, der AG „Tor zur Stadt“ und dem Investor auch unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit eine stadträumlich, architektonisch, nutzungsseitig und wirtschaftlich tragfähige bauliche Lösung zu entwickeln.	

Ö 40	**vom 08.03.2016**		
Ö40.1	namens und in versicherter anwaltlicher Bevollmächtigung des Herrn […] soll im Anschluss auf unser soeben geführtes Telefonat bezüglich des B-Plan 6 Bahnhofsvorstadt" in Eisenach kraft anliegender Vollmacht im Namen des Herrn […] zum geplanten Bebauungsplan (Bahnhofsvorstadt in Eisenach) wie folgt Stellung genommen werden: I. Unser Mandantschaft ist Eigentümer einer Liegenschaft in der Bahnhofsstraße in Eisenbach und ist durch den geplanten Bebauungsplan unmittelbar betroffen. Nach hiesiger Kenntnis dürfte es sich bei dem Gebiet um den Bahnhofsvorplatz herum um einen unbeplanten Bereich zu handeln. Daher sind dort zum gegenwärtigen Zeitpunkt Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, § 34 Abs. 2 BauGB. Art und Ausmaß der baulichen Nutzung sind derart ausgestaltet, dass es sich um ein faktisches Mischgebiet handelt. In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten, Wohnen und Unterbringung von Gewerbebetrieben gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der wesentliche Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Mischnutzung. Es darf in einem Mischgebiet nicht insgesamt der eine oder der andere der beiden gleichberechtigten Nutzungsarten optisch dominieren. Die mit der Mischnutzung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Gebiet und damit auch für Teilbereiche, in denen die gewerbliche Nutzung überwiegt. Sollten eben genau diese Spannung, die zwischen dem benachbarten Busbahnhof und dessen geplanter Erweiterung bzw. den überdimensionierten Parkplatz des Einkaufszentrums Grund für die geplante Festsetzung in ein Kerngebiet sein, bestehen diesseits schwere Bedenken gegen die o. g. Maßnahme, da in einem Kerngebiet wesentlich niedrige Lärm- und Immissionswerte gelten. Dies hätte dann für die Mandantschaft eine Entwertung der Immobilie zur Folge, in der hauptsächlich Wohnraum gemietet wird. Denn es liegt auf der Hand, dass potentielle Mieter nicht bereit sind, in einer "lauten Umgebung" den gleichen Mietzins zu zahlen, wie in einer „ruhigen" Umgebung. Zum anderen würden erhöhte Lärmbelästigungen die Bestandsmieter zu Mietminderungen berechtigen. Sollte die Stadt Eisenach durch Festsetzung in ein Kerngebiet, in dem höhere Lärmgrenzwerte gelten, für gewerbliche Investoren attraktiver	Die Lärmorientierungswerte der TA Lärm sind für Misch- und Kerngebiete gleich. In von der aktuellen Rechtsprechung als verbindlich angesehenen Regelwerken wird ein Kerngebiet wie ein Mischgebiet (MI) bewertet und somit müssen hier die Werte für ein Kerngebiet gleichermaßen in einem Mischgebiet eingehalten werden. Negative Auswirkungen bzw. Veränderungen zum jetzigen Zustand sind somit nicht zu erwarten. Da sich die Nachfragesituation hinsichtlich der Wohnnutzung nach Mitteilung der Anlieger anders als bislang eingeschätzt darzustellen scheint, werden die Festsetzungen für das Kerngebiet dahingehend geändert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt ist. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf) wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosse – **uneingeschränkt ermöglicht** (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Der Anteil der Wohnnutzung kann sich insoweit – unabhängig von dem mischgebietstypischen Ausgewogenheitsgebot – in den Obergeschossen marktorientiert einpendeln. **Die Erdgeschosszone wird allerdings weiterhin von Wohnnutzungen freigehalten,** was dem derzeitigen Nutzungsmix entspricht. Es treten also diesbezüglich keine wertverändernden Umstände ein. **Textfestsetzung des Bebauungsplanes und Begründung werden entsprechend geändert.** Die diesbezüglichen Bedenken können damit ausgeräumt werden, den Anregungen wird somit weitgehend gefolgt. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten. Sie ermöglicht sogar eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der überbaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung gerade entgegen. Somit entstehen keine Einschränkungen gegenüber der jetzigen Nutzung. Einer etwa befürchteten Leerstandsproblematik oder betriebswirtschaftlichen Bedenken (Amortisation von Investitionen) kann so entgegen gewirkt werden. Dauerhafte Gebäudeauslastungen sichern Mieteinnahmen und fördern die Mittelbereitstellung für etwaige Sanierungs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen. Die Festsetzung eines Kerngebietes basiert auf der tatsächlich im Gebiet vorherrschenden Nutzung und dient auch der Klarstellung, dass in den betreffenden Gebieten keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet besteht bzw. sich künftig entwickelt werden soll. Die Hinweise zu den Rechtsurteilen usw. werden zur Kenntnis genommen.	Den Anregungen und Bedenken wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	werden wollen, bestehen gleichfalls Bedenken, ob in jedem Fall die bestehenden und festgesetzten Grenzwerte der TA Lärm oder vergleichbare Vorschriften nicht überschritten werden. Gegenteiligenfalls muss sich unser Mandant vorbehalten, den geplanten Bebauungsplan mit einem Normkontrollantrag anzugreifen bzw. Ansprüche gegen die Stadt Eisenach gem. § 906 BGB geltend zu machen. In diesem Zusammenhange machen wir vorsorglich darauf aufmerksam, dass die Interessen des Nachbareigentümers, wie beispielsweise unseres Mandanten, von den Rechtsprechung nur dann als gewahrt angesehen werden, wenn die Planfeststellungsbehörde sich mit der Frage der erforderlichen aktiven und passiven Schutzmaßnahmen, bezogen auf das benachbarte Eigentum (beispielsweise unseres Mandanten) umfassend auseinandersetzt und solche Maßnahmen oder eine Entschädigungspflicht gesondert anordnet (§§ 74 Abs. Satz 2 u. Satz 2. VwVfG) anordnen muss, wenn unzumutbare Beeinträchtigungen zu erhalten sind (BVerfG GE 84, 31, 38 f. ebenso 110, 370, 392 u. E 123, 23, 36). Vor diesem Hintergrund erscheint es interessengerecht, wenn die dortige Behörde – evtl. auch nicht vorhersehbaren – Auswirkungen dieser Planungsmaßnahme dadurch Rechnung trägt, dass für den Fall eintretender unzumutbarer Beeinträchtigungen, gesonderte Auflagen beschlossen werden; dies würde dann eine Verpflichtungsklage auf Planergänzung entbehrlich erscheinen lassen, wie der BGH in seinem Grundsatzurteil zur Anwendung von § 906 BGB am 30.10.2009 entschieden hat (V ZR 17/09, insbesondere Rn. 15 f.). An anderer Stelle legt der Senat besonders Wert auf die Bestimmung eines Auflagenvorbehalts nach § 74 lll VwVfG unter Hinweis auf die Entscheidung des BVerfG in der NVWZ 1989, 147-148), gerade dann, wenn – wie hier – u. U. vorhersehbare unzumutbare Belastungen der Anlieger zu erwarten sind (BGH a.a.O. Rn. 21, die zitierte Entscheidung füge ich zum besseren Verständnis im Volltext anbei). Die Miteigentümerin […] hat mit ihrer Eingabe vorn 08.02.2016 die Befürchtung geäußert, dass eine nachträgliche Feststellung der nicht eingehaltenen Lärmpegelgrenzwerte, der Errichtung, 3,50 m hohen Lärmschutzwand zu rechnen wäre. Unabhängig von der optischen Beeinträchtigung einer solchen 3,50 m hohen Lärmschutzwand, würde dies die Gefahr einer Ghettoisierung für die Wohnungsmieter bedeuten. Wir bitten auch diesen Befürchtungen im Rahmen der dortigen Erwägungen Rechnung zu tragen.		

	II.Außerdem ergeben sich Bedenken hinsichtlich § 7 BauNVO. Denn aus diesem geht hervor, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft oder der Verwaltung der Kultur dienen. Gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sind dort hauptsächlich Geschäftseinzelhandelsbetriebe und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Gem. § 7 Abs. 3 BauNVO könnten in dem als Kerngebiet ausgewiesenen Betrieb Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Wie oben schon dargelegt, wird in der Immobilie der Mandatschaft hauptsächlich Wohnraum vermietet, so dass grundsätzlich Gefahr besteht, dass durch Festsetzung eines Kerngebiets, baugenehmigungspflichtige Maßnahmen in den vorhandenen Wohnungen verwehrt werden und gegebenenfalls die bisherige Nutzung als Wohnung unmöglich wird. Daher wird von hier aus angeregt, in den neuen Bebauungsplan Abstimmungen aufzunehmen, wonach gem. § 7 IV BauNVO, beispielsweise oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sind, bzw. in Gebäuden ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sind. III. Es wird weiter darauf verweisen, dass unser Mandant als Eigentümer in Ausübung seiner bisherigen baurechtlichen Nutzungsrechte, Investitionen für die Verwirklichung seiner Nutzungsmöglichkeiten getätigt hat, soweit sich durch Änderung bzw. Festsetzung des Bebauungsplanes in dessen Vollzug ergäbe, dass die getätigten Investitionen nicht mehr amortisiert werden können, behält sich unser Mandant neben den o.g. Schadensersatzansprüchen aus § 906 BGB auch Ersatzansprüche aus den §§ 39 ff BauGB vor. Zusammenfassend bestehen hier hauptsächlich Bedenken, dass es sich bei der geplanten Festsetzung in ein Kerngebiet, um „Etikettenschwindel“ handelt, welcher eine vermehrte Ansiedlung von Gewerbebetreiben bezwecken und erleichtern soll. Zudem drängt sich die Vermutung auf, dass die bisherige wohnliche Nutzung im streitgegenständlichen Bereich zurückgedrängt werden soll. Damit einhergehend ergeben sich auch bedenken, dass durch die Umwidmung bzw. Festsetzung in ein Kerngebiet die bisherigen Lärmpegel-Grenzwerte überschritten werden. Hier wird auf die obigen Ausführungen zu Abt. I. und die zitierte BGH-Judikatur verwiesen. IV. Es wird darum gebeten, die vorgerbachten Bedenken bei		

	der Planfestsetzung zu berücksichtigen und ggf. entsprechende Einschränkungen bzw. Erweiterungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, um die Interessen der Stadt mit den Interessen der Liegenschaftseigentümer, in einen gerechten Ausgleich zu bringen. Vor diesem Hintergrund machen wir abschließend darauf aufmerksam, dass nach der sogenannten Verkehrslärmentscheidung des BGH vom 19.12.2012, eine Mietminderung nur bei vorübergehend erhöhter (Verkehrs-) Lärmbelästigung ausgeschlossen ist und einem Ersatzanspruch nach § 906 II BGB des Vermieters gegenüber der Stadt als Ausgleichspflichtige entgegenstehen könnte. Der BGB hat in der v.g. Entscheidung unter lfd. Nr. 12 ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass der Beschaffenheitsbegriff der Wohnung nur dann von erhöhten TA-Lärm-Werten unbeeinflusst bleibt, wenn es sich um eine vorübergehend erhöhte Lärmbelastung handelt, die sich für Innenstadtlagen in üblichen Grenzen hält. Nur dann läge kein zur Minderung berechtigender Mangel vor, der dem Vermieter auch keine Möglichkeit gäbe, nach § 906 II BGB den Bauherrn, hier in diesem Fall die Stadt Eisenach, in Anspruch zu nehmen (BGH vom 19.12.2012 Vlll ZR 152/12). Die Entscheidung ist zum besseren Verständnis im Volltext anbeigefügt. Die Situationsgebundenheit der hier betroffenen Liegenschaftsgrundstücke macht es daher im Rahmen des gebotenen Interessenausgleichs erforderlich, dass diesen Bedenken durch entsprechende Anordnungen im Planfeststellungsbeschluss/Bebauungsplan Rechnung getragen wird. Letztlich darf auch die Entscheidung des V Zivilsenats des BGH vom 26.09.2003 nicht unbeachtet bleiben, wonach die Unwesentlichkeit i. S. v. § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB nur dann eingreift, sofern es sich um eine einmalige (eintägige) Veranstaltung (einmal jährlich) handelt, die weitgehend die einzige in der Umgebung bleibt (beispielsweise in Rockkonzert), dies gilt aber in aller Regel nur bis Mitternacht (V ZR 41/03 m. w. N. ab Rn. 10 ff), wonach zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. v. § 3 I BimSchG ohne besonderen Anlass und bei nicht nur vorübergehenden Betrieb, wie hier angedeutet, eine Veränderung vom Misch- zum Kerngebiet immissionsschutzrechtliche Gesichtspunkte in die dortigen Feststellungen aufzunehmen sind (BGH a.a.O. Rn. 17). Auch diese Entscheidung füge ich zum besseren Verständnis im Volltext anbei. Gern gehen wir Ihrer geschätzten Rückäußerung entgegen.		

Ö 41	**vom 09.03.2016**		
Ö41.0	Niederschrift vom 09. März 2016 über die von den Beteiligten vorgetragen Bedenken und Anregungen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" Teilnehmer: • *[…Beteiligter 1…]* • *[…Beteiligte 2…]* • *[…Beteiligter 3…]* • Herr Dr. Uwe Möller, Bürgermeister und Dezernent für Bauwesen und Umwelt • Frau Kerstin Menge, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung • Herr Bolko Schumann, Leiter des Amtes für Tiefbau und Grünflächen • Herr Steffen Ruppe, Ingenieurbüro Ruppe, Sättelstädt Niederschrift: • Herr Andreas Diedrich, Leiter Abteilung Stadtplanung Verwaltungsgebäude Markt 22, Raum 67, 11 .00 Uhr	Vorbemerkungen, keine Abwägungsrelvanz.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö41.1	Zunächst wird durch die Verwaltung auf Nachfrage die Bedeutung des Verkehrsplanerischen Fachbeitrages im Bebauungsplan erläutert. Dieser dient • der Planung des Erschließungssystems (soweit nicht im Bestand vorhanden) • der Überprüfung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Erschließungssystems im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in Anbetracht der durch die Planung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sowie • die Prognose der Verkehrsbelegung als Grundlage zur nachfolgenden Berechnung des zu erwartenden Straßenlärms. Die Erkenntnisse der Verkehrsplanerischen Überlegungen werden - wie andere Fachbeiträge auch - in der Entwurfsplanung berücksichtigt, selbst aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gehen u. a. in das dem Plan zu Grunde liegende Lärmmodell ein. Die Verkehrsplanerischen Voruntersuchungen waren aus rein systematischen Erwägungen den Stadtratsunterlagen nicht beigefügt. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und – wie die umweltbezogenen Informationen – dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit	Der zum Bebauungsplan erarbeitete verkehrsplanerische Fachbeitrag diente der Planung des Erschließungssystems (soweit nicht im Bestand vorhanden), der Überprüfung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Erschließungssystems im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in Anbetracht der durch die Planung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sowie der Prognose der Verkehrsbelegung als Grundlage zur nachfolgenden Berechnung des zu erwartenden Straßenlärms. Die Erkenntnisse der verkehrsplanerischen Überlegungen wurden - wie andere Fachbeiträge auch - in der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt, selbst aber nicht dessen Bestandteil. Die verkehrsplanerischen Voruntersuchungen waren aus diesen systematischen Erwägungen den Stadtratsunterlagen nicht beigefügt. Sie gehen z. B. in das dem Plan zu Grunde liegende Lärmmodell ein. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und – wie die umweltbezogenen Informationen - dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit bereitgehalten. Hiermit wurden nach Auffassung der Stadt Eisenach alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt. Die etwaige Fehlerhaftigkeit des Planverfahrens, der Beschlussfassung oder der öffentlichen Auslegung könnte auch gar nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant**.	Kein Beschluss erforderlich.

	bereitgehalten. Hiermit hat die Fachverwaltung alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt.		
Ö41.2	Herr […] fragt nach der Zeitdauer der Erstellung der Unterlagen und nach dem Zeitpunkt der Beilieferung der Planfigur durch den Vorhabenträger. Dies wurde von Herrn Ruppe beantwortet, soweit es für den Gesprächszweck dienlich war.	Die Zeitdauer für die Erstellung der verkehrsplanerischen Unterlagen und der Zeitpunkt der Beilieferung der Planfigur durch den Vorhabenträger sind **nicht plan- und abwägungsrelevant**.	Kein Beschluss erforderlich.
Ö41.3	Die Beteiligten tragen Befürchtungen vor, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könne, welche sich aus den zukünftig zulässigen baulichen Nutzungen ergeben. Dies insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelegung der Bahnhofstraße, aber auch der Müllerstraße und der Wartburgallee sowie angrenzender Straßen, welche sich nicht im Geltungsbereich des Planes befinden, so der Langensalzaer Straße (Bahneck, Einmündung Hörselstraße), Clemensstraße, Karlsplatz, Knoten Stolzestraße. Es wird auf die ausgelegten Unterlagen zur Verkehrsbegleitplanung verwiesen. Es wird Herrn […] auf seine Frage hin erläutert, dass in die Plausibilitätsprüfung zu den Prognosezahlen (DTV 2020) die zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch Hotel, Stadthalle, Einzelhandelsbetriebe und ZOB einbezogen waren (siehe unten). Es wird unter diesen Entwicklungsbedingungen für alle Verkehrsabschnitte eine ausreichende Verkehrsqualität prognostiziert (mindestens Stufe D, wie der Straßenbauverwaltung standardmäßig gefordert). Gemessene Belegungszahlen aus 2016 bestätigen diesen Trend, der gemessene Bestandsverkehr lag zuletzt regelmäßig hinreichend unter dem Prognosewert für 2020. Mobilitäts- und Demografieentwicklung lassen keine grundsätzlichen Erschwernisse erwarten.	Die verkehrskonzeptionellen Vorbetrachtungen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend. Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte und dass durch die beabsichtigte Planung unbeherrschbare Verkehrskonflikte im oder außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnten. In die Plausibilitätsprüfung zu den Prognosezahlen (DTV 2020) waren die zu erwartenden Verkehrsbelastungen unter folgenden Bedingungen einbezogen: • Nikolaitor für den Individualverkehr offen • Neue Kreisverkehrsanlage am Ausgang des Eichrodter Weges (Bahnunterführung Langensalzaer Straße) • Neue Kreisverkehrsanlage im Bereich Bahnhofstraße 38 • Neue Verkehrsführung über Müllerstraße anstatt Gabelsbergerstraße • Inbetriebnahme des neuen ZOB und der Busbereitstellungsanlage Eichrodter Weg • Funktionstüchtigkeit aller Projektbestandteile May & Co. (Hotel, Halle, Einzelhandel) samt internem Erschließungssystem Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe erfüllen. Gemessene Belegungszahlen aus 2016 bestätigen diesen Trend, der gemessene Bestandsverkehr lag zuletzt regelmäßig hinreichend unter dem Prognosewert für 2020. Mobilitäts- und Demografieentwicklung lassen keine grundsätzlichen Erschwernisse erwarten. **Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplanes wird - einschließlich ihrer gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen - in der Begründung zum Bebauungsplan schlüssiger kommentiert werden.**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö41.4	Der in dem Protokoll der Einwohnerversammlung zur Nachfrage von Herrn […] genannte Wert von 2500 zusätzlichen Fahrbewegungen bezog sich nach Angabe von Herrn Ruppe auf den Bereich Waldhausstraße, hier gab es offensichtlich ein Verständnisproblem. Der in der Zeitung abgedruckte Wert von 4000 Fahrzeugen ist nicht erklärlich.	Der in dem Protokoll der Einwohnerversammlung zur Nachfrage von Herrn […] genannte Wert von 2500 zusätzlichen Fahrbewegungen bezog sich nach Angabe von Herrn Ruppe auf den Bereich Waldhausstraße, hier gab es offensichtlich ein Verständnisproblem. Der in der Zeitung abgedruckte Wert von 4000 Fahrzeugen ist nicht erklärlich. Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind nicht abwägungsrelevant.	Kein Beschluss erforderlich
Ö41.5	Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsbelegungszahlen und deren Systematik werden durch Herrn Ruppe erläutert. Es wird klargestellt, dass diese von folgenden Randbedingungen ausgehend auf Belastbarkeit geprüft wurden:	*siehe Beantwortung des Punktes Ö41.3*	Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt Ö 41.3.

	• Nikolaitor für den Individualverkehr offen • Neue Kreisverkehrsanlage am Ausgang des Eichrodter Weges (Bahnunterführung Langensalzaer Straße) • Neue Kreisverkehrsanlage im Bereich Bahnhofstraße 38 • Neue Verkehrsführung über Müllerstraße anstatt Gabelsbergerstraße • Inbetriebnahme des neuen ZOB und der Busbereitstellungsanlage Eichrodter Weg • Funktionstüchtigkeit aller Projektbestandteile May & Co. (Hotel, Halle, Einzelhandel) samt internem Erschließungssystem		
Ö41.6	Die Beteiligten tragen vor, dass mit der unbestimmten Anzahl von zulässigen Kfz-Einstellplätzen (450-600) und einer fehlenden Obergrenze im ausgewiesenen Sondergebiet einerseits eine unkalkulierbare Verkehrsbelastung durch die Benutzung der Parkierungsanlage eintreten könne.	Die Anzahl von Kfz-Einstellplätzen wird im Wesentlichen durch notwendige Stellplätze bestimmt, die zur Zulässigkeit baulicher Vorhaben nachgewiesen werden muss. Die auf der betreffenden Grundstücksfläche mögliche Unterbringung von Kfz-Einstellplätzen differiert um bis zu ca. 50-170 Stellplätze von der Zahl der minimal erforderlichen. Nach dem derzeitigen Parkraumkonzept (2007) soll der Standort Bahnhofstraße mit einer Parkierungseinrichtung mit 550 Einstellplätzen ausgestattet werden. Diese Zahl fußt auf der Überlegung, dass nach dem Projektstand von 2007 etwa mit 350-400 notwendigen Parkplätzen für das damals geplante Einkaufszentrum (EKZ) zu rechnen war. 150-200 Parkplätze sollten als öffentliche Parkplätze vorgehalten werden, um den Wegfall der über dreihundert Parkplätze zu kompensieren, die bis 2005 auf der Fläche der ehemaligen Farbenfabrik verfügbar waren und die – unabhängig vom Kundenstrom des EKZ angeboten werden sollten. Nach aktuellem Projektstand 2016 sollen neben einer flächenmäßig reduzierten Einzelhandelsagglomeration („Fachmarktzentrum“) ein Hotel und eine Stadthalle entstehen. Hierfür werden rechnerisch etwa hundert Parkplätze mehr benötigt als nach dem Projekt 2007. (Eine genaue Rechnung ist erst nach Bauantragstellung möglich). Zuletzt hatte die Projektentwicklung von May & Co. 620 Parkplätze vorgeschlagen, wovon bis zu 70 Einstellplätze projektbedingt noch vakant sind. Es wird also - wie oben erwähnt - einen „Überschuss“ an von 50-170 öffentlichen Parkplätzen, was exakt den Überlegungen des Parkraumkonzeptes entspräche. Insoweit wird keine Veranlassung gesehen, das Funktionieren der vom Parkraumkonzept getragenen Überlegung in Frage zu stellen, dass der ruhende Verkehr von 3 Parkhäusern am Innenstadtrand – einschließlich der Bewirtschaftung des Straßenraumes – die für die Stadt Eisenach tragfähige und zukunftsfähige Lösung darstellen kann. Die Festlegung einer Obergrenze für Stellplätze erscheint unter den gegebenen Umständen planerisch nicht geboten, da im ausgewiesenen Sondergebiet im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände zu bewältigen sind und hier auch zu Spitzenzeiten eine komfortable Abwicklung der Parkierungsverkehrs erwünscht ist. Ein ausreichendes Angebot von jederzeit verfügbaren Parkplätzen wird Parksuchverkehre in der Innenstadt vermeiden helfen und begünstigt die Akzeptanz der Parkhäuser allgemein. Weiterhin wird das zusätzliche Angebot von Parkplätzen den Wirtschaftsstandort Bahnhofsstraße stärken,	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		weil dort seit Jahren ein drastisches Unterangebot an Kunden- und Patientenparkplätzen besteht, das auf diese Weise gedeckt werden würde.	
Ö41.7	Andererseits würde auch eine betriebswirtschaftliche Schieflage dadurch entstehen können, dass städtische Parkhäuser (besonders Uferstraße) deutlich weniger frequentiert werden und entstehende finanzielle Lasten für die Stadt womöglich auf die Bürger abgewälzt werden. Herr […] kritisiert in diesem Zusammenhang, dass die Belegungszahlen für die Parkierungsanlage vom Vorhabenträger zugearbeitet wurden und erkundigt sich nach einem üblichen Belegungsumschlag in den städtischen Parkhäusern. Die Verwaltung sichert zu, dass man sich kein unnötiges Risiko auf den Tisch ziehen und die möglichen Formen einer Bewirtschaftung des neuen Parkhauses sorgfältig prüfen werde. Der Ankündigung einer Überarbeitung des Parkraumkonzeptes von 2006 durch die Oberbürgermeisterin lägen Erwägungen einer sukzessiv beabsichtigten Aktualisierung der generellen Verkehrskonzepte zu Grunde. Eine Bevorzugung des neuen Standortes zu Lasten der bestehenden städtischen Parkhäuser sei jedenfalls nicht beabsichtigt. Die Parkierungsanlage an der Bahnhofstraße steht in Übereinstimmung mit dem aktuellen Parkraumkonzept. Herr Schumann erläutert, dass bei etwa zweieinhalbstündigem Umschlag etwa eine dreifache Belegung eines Einstellplatzes erfolgt, dies aber nicht ohne Weiteres als Standardwert heranzuziehen sei und insbesondere durch Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände zu erwarten seien. Herr Dr. Möller betont die Wichtigkeit von Parkplätzen am Standort und dass eine Unterversorgung wohl kritischer zu bewerten wäre. Im Falle eines Überschusses an Einstellplätzen könnten diese den Bürgern unabhängig von den gewerblichen Nutzungsbindungen frei zur Verfügung gestellt werden.	Die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Parkierungsanlage sind **nicht plan- und abwägungsrelevant**. Eine Bevorzugung des neuen Standortes zu Lasten der bestehenden städtischen Parkhäuser ist keinesfalls beabsichtigt. Die Parkierungsanlage an der Bahnhofstraße steht in Übereinstimmung mit dem aktuellen Parkraumkonzept. Im Falle eines Überschusses an Einstellplätzen können diese - insbesondere vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Betriebszustände im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb - den Bürgern unabhängig von den gewerblichen Nutzungsbindungen frei zur Verfügung gestellt werden.	Kein Beschluss erforderlich
Ö41.8	Herr […] befürchtet, dass durch die neue Kreisverkehrsanlage vor dem Gebäude Bahnhofstraße 38 der Verkehrsabfluss behindert wird, wenn diese 1 000 Schwerverkehrsereignisse täglich zu bewältigen hat. Herr Ruppe bestätigt, dass der Kreisel auch von größeren Fahrzeugen wesentlich flotter als in Schrittgeschwindigkeit durchfahren werden kann und eine signifikante Behinderung nicht zu erwarten sei. Im Verlauf des Gesprächs wurden weitere verschiedene interessante Aspekte der momentanen Verkehrsführung und zukünftigen Verkehrsentwicklung angesprochen, so die beabsichtigte Neutrassierung der B 19 über Mosbach und deren Auswirkungen, die Schwerverkehrsführung auf dem	Der Kreisel vor dem Gebäude Bahnhofstraße 38 kann auch von größeren Fahrzeugen flott durchfahren werden, eine signifikante Behinderung des Verkehrsabflusses ist trotz der zu erwartenden Schwerverkehrsereignisse nicht zu erwarten.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Hauptverkehrsstraßennetz von Süden und Westen , die Einflüsse des ortskundigen Binnenverkehrs auf die Verkehrsverteilung, etc. Das Gespräch endete 12.30 Uhr.		
Ö 42	**vom 08.03.2016**		
	bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 03.02.2016, AZ: 61.01/B6 E3 darf ich Ihnen folgendes mitteilen: Die von Ihnen erwähnte Möglichkeit, während der Zeit der Offenlegung des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abzugeben, ist mir insofern nicht möglich, da auf der von Ihnen angegebenen Seite der Stadt Eisenach weder das Umweltgutachten, noch das Immissionsschutzgutachten und auch nicht das Verkehrskonzept für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einsehbar sind. Um sich am Auslegungsverfahren kompetent und sachkundig beteiligen zu können, ist es dringend erforderlich, auch diese auf der Internetseite der Stadt einsehen zu können. Für den Fall, Sie weisen mich darauf hin, dass ich dies zu den angegebenen Zeiten im Stadtplanungsamt tun könne, mache ich Sie darauf aufmerksam, dass es mir, wie sicher auch vielen anderen Bürgern der Stadt, aus beruflichen Gründen nicht möglich ist, solch umfangreiche Unterlagen während eines Besuches in der Stadtverwaltung lesen, prüfen und beurteilen zu können. Ich ersuche Sie daher eindringlich, dafür Sorge zu tragen, dass die oben erwähnten Gutachten, insbesondere das Verkehrsgutachten, auf der entsprechenden Seite der Stadt Eisenach eingestellt werden, um somit eine tatsächliche Beteiligung der Bürger zu gewährleisten. Ich bitte Sie nachdrücklich, bis zum 12.02.2016 die Veröffentlichung der oben genannten Gutachten und des Verkehrskonzeptes auf der von Ihnen angegebenen Internetplattform sicherzustellen. Des Weiteren darf ich Sie bitten, mich noch in dieser Woche schriftlich darüber zu informieren, dass dies geschehen ist bzw. mir die Gründe zu nennen, aus denen das nicht geschehen wird.	Die Hinweise haben für den Planinhalt und das Abwägungsergebnis keine Relevanz. Die Stadt Eisenach hat den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen fünf Wochen lang über 150 Stunden für die Öffentlichkeit zur Einsicht bereitgehalten. Der Entwurf des Planes und die Begründung samt Umweltbericht konnten zusätzlich im Internet einsehen werden. In § 4a Absatz 4 des Baugesetzbuches ist hierzu bestimmt: Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung können ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden. Soweit die Gemeinde den Entwurf des Bauleitplans und die Begründung in das Internet einstellt, können die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Internetadresse eingeholt werden; die Mitteilung kann im Wege der elektronischen Kommunikation erfolgen, soweit der Empfänger hierfür einen Zugang eröffnet hat. Die Gemeinde hat bei Anwendung von Satz 2 Halbsatz 1 der Behörde oder dem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf dessen Verlangen einen Entwurf des Bauleitplans und der Begründung zu übermitteln; § 4 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt. Die Stadt Eisenach ist demnach nicht rechtlich verpflichtet, den Bebauungsplan oder Teile der Unterlagen dazu im Internet verfügbar zu machen. Aus der Formulierung des Baugesetzbuches können Sie ersehen, dass üblicherweise hier nur der Bebauungsplan (Zeichnung und Textfestsetzungen) und dessen Begründung elektronisch übermittelt werden. Es ist im betreffenden Fall allein wegen des Umfangs der Akten nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich, alle verfügbaren Unterlagen mit Umweltinformationen online zu stellen. Zumal einige dieser Unterlagen nur analog zur Verfügung stehen. Insoweit handelt die Stadt Eisenach hier rechtskonform und unserer Auffassung jedenfalls hinreichend bürgerfreundlich. Mittels Terminvereinbarung bestand zudem die Möglichkeit, auch außerhalb der bekannt gemachten Dienstzeiten Unterlagen einzusehen. Ergänzend ist zu bemerken, dass die etwaige Fehlerhaftigkeit des Auslegungsverfahrens nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein kann. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden.	kein Beschluss erforderlich
Ö 43	**vom 10.03.2016**		
Ö43.1	Zum Bebauungsplans Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", hier "öffentliche Auslegung und Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung" mache ich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende Einwendungen geltend und widerspreche dem Verfahren der Offenlegung. Ich fordere eine erneute Beschlussfassung der zuständigen Gremien mit nachfolgender	Nach § 3 Absatz 2 Satz 2 1. Halbsatz des Baugesetzbuches (BauGB) sind der Ort und die Dauer der Auslegung sowie „Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind", mindestens eine Woche vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung der Stadt Eisenach erfüllt die mit § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB gesetzlich gewollte Anstoßfunktion, mit der die interessierte Öffentlichkeit zur Einsicht-	kein Beschluss erforderlich

	öffentlicher Bekanntmachung und Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben. Begründung: A) Fehler in der öffentlichen Bekanntmachung "Öffentliche Auslegung zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes" vom 30. Januar 2016 und Aussagen zur Verkehrsplanung Die Bekanntmachung zur Auslegung muss ausführlich und präzise verfasst sein, um zu gewährleisten, die Planungsabsichten und deren Auswirkungen nachvollziehen und ggf. widersprechen zu können. Die auszulegenden, einzusehenden Unterlagen müssen in der Bekanntmachung genannt werden, vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar ausgelegt werden." 1. Aus der Bekanntmachung der Stadt Eisenach vom 30.01.2016 ist nicht erkennbar, dass auch eine Verkehrsplanung für den Geltungsbereich des Plangebietes durch die Bürger einsehbar, dieser griffbereit und als zusammengehörig erkennbar ausgelegt ist. 2. Am 08.02.2016 wurde ich während der von der Stadt angegebenen Zeit in der Bauverwaltung zur Einsichtnahme des Verkehrskonzeptes vorstellig. Das Verkehrskonzept musste erst durch eine weitere Mitarbeiterin der Verwaltung gesucht werden. Der mir vorgelegte Ordner bezog sich auf den Neubau des ZOB und die Müllerstraße.	nahme und ggf. zur Abgabe einer Stellungnahme ermuntert werden soll. Die Bekanntmachung ist ausführlich und präzise verfasst. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes vom 30.01.2016 entspricht den Anforderungen des § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB. Ein Fehler in der öffentlichen Bekanntmachung liegt nicht vor. Die auszulegenden Unterlagen waren nach bestem Wissen und Gewissen vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar ausgelegt. So waren auch die verkehrsplanerischen Fachbeiträge, welche zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes begleitend erarbeitet wurden, allesamt vorhanden und im öffentlichen Beteiligungsverfahren einsehbar. Soweit am ersten Tag der fünfwöchigen Auslegung die angesprochene Mitarbeiterin der Planungsverwaltung die Unterlagen nicht sofort griffbereit hatte, ist dies womöglich dadurch zu entschuldigen, dass sich eine weitere Mitarbeiterin des Problems sofort erfolgreich angenommen hat. Die Unterlagen zur Verkehrsbegleitplanung waren weder Bestandteil der bekannt gemachten umweltbezogenen Informationen noch nachrichtlicher Bestandteil der Beschlussunterlagen des Stadtrates. Sie sind aber auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und waren damit auch richtiger Weise nicht Bestandteil des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses. Die verkehrskonzeptionellen Vorbetrachtungen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes auch ausreichend. Es liegen Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte vor, welche keine Anhaltspunkte dafür bieten, dass durch die beabsichtigte Planung unbeherrschbare Verkehrskonflikte entstehen. Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität wurde nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe erfüllen. Selbstverständlich sind den Unterlagen auch Pläne beigefügt worden, die im Zusammenhang mit der Planung des ZOB und der Müllerstraße generiert wurden, weil sie einen zentralen Stellenwert bei der Darstellung des Erschließungssystems im Bebauungsplangebiet einnehmen. Diese Pläne - nicht der Ordner - trugen auch die entsprechende Bezeichnung, so dass sich hier offensichtlich ein entsprechendes Missverständnis ergeben konnte. Alle Unterlagen wurden noch einmal auf Plausibilität überprüft, es kam während des Beteiligungsverfahrens zu keinen weiteren Irritationen. Abschließend ist bemerken, dass die Fehlerhaftigkeit einer Bekanntmachung nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein kann, sondern gerichtlich festzustellen wäre. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über die Fehlerhaftigkeit einer Bekanntmachung nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. Die vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant.	
Ö43.2	3. Am 22.02.2016 wurde ich erneut mit zwei weiteren Personen in der angegebenen Zeit der Stadtverwaltung vorstellig, um das Verkehrskonzept (Geltungsbereich B-Plan Nr. 6) einsehen zu können und erläutert zu bekommen. Auch bei diesem Termin musste das Verkehrsgutachten gesucht werden. Einige Aktenordner wurden uns im Raum 67 der Verwaltung vorgelegt, die aber nicht das von mir gewünsch-	Es wird auf die Beantwortung unter Punkt 43.1 verwiesen. Die geschilderten Umstände der Bereitstellung der Unterlagen können so nicht nachvollzogen werden. Offensichtlich wurden die Unterlagen auf Verlangen ausgehändigt. In dem Ordner mit der Buchrückenaufschrift „Stadt Eisenach - Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 Bahnhofsvorstadt - integrierte Verkehrsbegleitplanung im Geltungsbereich…“ ist tatsächlich am Anfang der betreffende Plan vom ZOB zu finden. Dieser stellt aber fast das gesamte Erschließungssystem des Bebauungsplanes dar und war	kein Beschluss erforderlich

	te Verkehrskonzept beinhalteten. Erst auf unseren Hinweis, wurde uns ein neuer Aktenordner vorgelegt. Auf diesem Ordner stand: "Feststellungsentwurf Blatt 5/2 Neubau Verkehrsanlage ZOB und Müllerstraße 09/2015". Ein Verkehrskonzept für den Geltungsbereich des Plangebietes lag uns somit erneut nicht vor. Auf die Bitte um Erläuterung wurde uns seitens der Mitarbeiterin der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass sie nicht aussagefähig sei. Falls Fragen zur Verkehrsplanung bestehen, könnte ein erneuter Termin vereinbart werden mit dem Verkehrsplaner. 4. Am 29.02.2016 wurde ich wieder in der Stadtverwaltung vorstellig, um nunmehr, wie zugesagt, einen Termin mit dem Verkehrsplaner zu vereinbaren. Die Mitarbeiterin der Verwaltung übergab mir daraufhin einen Zettel mit der Telefonnummer des Verkehrsplaners und der Information, mit diesem selbst einen Termin zu vereinbaren. Im nachfolgenden Telefongespräch mit dem Verkehrsplaner vereinbarte ich einen Termin bei diesem in seinem Büro in Sättelstädt, da dort die notwendigen/weitergehenden Unterlagen zur Verfügung stünden (09.03.2016; 14.00 Uhr). 5. Am 02.03.2016 erhielt ich einen Anruf aus der Bauverwaltung (Frau Fröhlich). Diese teilte mir mit, dass der von mir mit dem Verkehrsplaner vereinbarte Termin nicht stattfinden kann. Es wurde mir der Termin 09.03.2016 und 11.00 Uhr in der Stadtverwaltung vorgeschlagen, den ich am Montag, dem 07.03.2016 bestätigte.	insoweit für die Erarbeitung des Planes uneingeschränkt verwendbar, ohne modifiziert werden zu müssen. Als Arbeitsgrundlage für die Fachverwaltung wird in den geschilderten Umständen kein Planungsfehler gesehen. Die Fehlerhaftigkeit eines Planverfahrens könnte auch nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein. Hierfür hat - wie unter Punkt 43.1 erläutert - der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über die Fehlerhaftigkeit eines Verfahrens nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant**. Der Aussage, dass die Mitarbeiterinnen der Fachverwaltung nicht aussagefähig waren, ist zu widersprechen. Der Beteiligte verlangte Auskunft über Details der Verkehrsplanung, die über das übliche Maß der Information für jedermann erheblich hinausgingen. Die Plausibilität einzelner Planungs- oder Prognosewerte vom beauftragten Verkehrsplaner erläutern zu lassen, versteht die Stadt Eisenach darum als außerordentlich kooperatives Angebot an den Beteiligten. Das Zustandekommen des Termins war zugegeben schwierig und dem Umstand geschuldet, dass der Termin nach interner Rücksprache sinnvollerweis besser in den Diensträumen der Verwaltung und nicht unter vier Augen abgehalten werden sollte.	
Ö43.3	6. Am 09.03.2016 waren zum Termin anwesend: […] Seitens der Verwaltung: Herr Bürgermeister Dr. Möller, Frau Kerstin Menge, Herr Andreas Diedrich, Herr Bolko Schumann, Verkehrsplaner Herr Steffen Ruppe Folgender Ordner konnte eingesehen werden: "Feststellungsentwurf Blatt 5/2 Neubau Verkehrsanlage ZOB und Müllerstraße 09/205 Auf die Frage, wie lange die Erstellung eines solchen Verkehrskonzeptes benötigt, erhielten wir zur Antwort: Ca. 4 Wochen. Auf die Frage, ab wann sich der Planer mit dem Verkehrskonzept beschäftigte, erhielten wir die Antwort: Ab Januar 2015 im Auftrag der KVG. Auf die weitere Nachfrage, ab wann sich der Planer mit dem Konzept beschäftigte, in welchem auch die Baukörper (Hotel, Stadthalle und EKZ) eingezeichnet waren, wurde der Versuch einer Antwort durch die Einrede des Bürgermeisters Dr. Möller unterbrochen. Herr Bürgermeister wies den	Zur Bezeichnung des am 09.03.2016 eingesehenen Ordners und der Planzeichnung zum ZOB siehe unter Punkt 43.2. Die zum Beginn des Gesprächs erörterten Fragen sind **für den Inhalt des Bebauungsplanes und die Abwägung des Beteiligungsergebnisses irrelevant**.	kein Beschluss erforderlich

	Verkehrsplaner daraufhin, dass er auf diese Frage nicht antworten muss, da diese möglicherweise eine Vertragsverletzung bedeuten kann. Daraus kann dennoch geschlussfolgert werden, dass die Planung auf der Grundlage der fertigen Zeichnungen des Investors bereits im Sommer 2015 erfolgte.		
Ö43.4	Mit Verweis auf meine Stellungnahme zur 2. Auslegung des B-Planes vom 14.01.2012: "In der Begründung wird die vorhandene Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße als sehr problematisch angesehen. Das wurde bereits von dem mit einem Verkehrsgutachten beauftragten Planungsbüro ausgeführt. Hier wurde dargestellt, dass man in der Bahnhofstraße von einer Mehrbelastung von 400 Fahrzeugen/h auf 24 Stunden gerechnet ausgehen muss. Das ergäbe bei einer Öffnungszeit des Einkaufsmarktes von 10 Stunden eine Belastung in den Spitzenzeiten von über 800 Autos/h mit zusätzlichem Parkverkehr für die geplanten 500 Stellplätze." Auf meine Feststellung, dass in 2011 von einer Mehrbelastung von 9600 Fahrzeugenfrag, in der Einwohnerversammlung vom 22.01.2016 von 2500 Fahrzeugenfrag und in der TLZ vom 03.03.2016 von 4000 Fahrzeugen/Tag ausgegangen wurde, erhielten wir die Antwort, dass die Aussagen vom 22.01.2016 und vom 03.03.2016 unrichtig sind. Die nunmehr prognostizierten 13.500 Fahrzeuge/Tag beruhen auf der Verkehrsprognose des Büros INVER aus 2009 und haben Bestand bis 2020. Der Planer, Herr Ruppe, erläuterte uns, dass er keine Prognose über eine Mehrbelastung auch nach Errichtung der gesamten Baukörper abgeben könne. Er kann nur auf die von INVER angegebene Prognose von 2009 verweisen. Anmerkung: Diese Prognose aus 2009 beinhaltet aber nicht die zur Einwohnerversammlung vom 21.01.2016 bekannt gegebene Erhöhung der Stellplätze auf 650. Anmerkung: Beschluss des Stadtrates vom April 2015 – 450 Stellplätze. Die getroffenen Aussagen vom 09.03.2016 zum Verkehrsaufkommen widersprechen der Aussage in der Thüringer Allgemeinen vom 10.03.2016: "Aus diesen Faktoren ergebe sich eine Zahl, sagte Ruppe. So hat er errechnet, dass auf der Bahnhofstraße zwischen Müller- und Gabelsberger Straße künftig 13.800 Fahrzeuge am Tag zu erwarten sind, darunter etwa 1000 Lastwagen. Zum Vergleich: Vor kurzem wurden hier 13.000 und 12.500 Fahrzeuge gezählt. Auf den angrenzenden Abschnitten der B 19 bis zur Wartburgallee und zum Eichrodter Weg werden es laut Prognose künftig	Es wird von der Richtigkeit der Aussage ausgegangen, dass sich die zu erwartende Verkehrsbelastung innerhalb der 2009 vom Büro INVER prognostizierten Werte bewegen wird. Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte. In die Plausibilitätsprüfung zu den Prognosezahlen (DTV 2020) waren die zu erwartenden Verkehrsbelastungen unter folgenden Bedingungen einbezogen: • Nikolaitor für den Individualverkehr offen • Neue Kreisverkehrsanlage am Ausgang des Eichrodter Weges (Bahnunterführung Langensalzaer Straße) • Neue Kreisverkehrsanlage im Bereich Bahnhofstraße 38 • Neue Verkehrsführung über Müllerstraße anstatt Gabelsbergerstraße • Inbetriebnahme des neuen ZOB und der Busbereitstellungsanlage Eichrodter Weg • Funktionstüchtigkeit aller Projektbestandteile May & Co. (Hotel, Halle, Einzelhandel) samt internem Erschließungssystem Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene / geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe auch in den täglichen Spitzenbelastungszeiten erfüllen. Gemessene Belegungszahlen aus 2016 bestätigen diesen Trend. Die gemessenen täglichen Verkehrsbelastungen im Bestandsverkehr bestätigten den Prognosewert für 2020 gut. Dies lässt sich auch durch konkrete gemessene Belastungszahlen, die anhängig für den Planungsraum Relevanz haben, wie beispielsweise von den automatisierten Zählstellen der Bundesanstalt für Straßenwesen (Hohe Sonne, Wutha-Farnroda, usw.) zusätzlich belegen. Mobilitäts- und Demografieentwicklung lassen ebenso keine durchgreifende Mehrbelastung erwarten. Nach aktuellem Projektstand 2016 sollen neben einer flächenmäßig reduzierten Einzelhandelsagglomeration („Fachmarktzentrum“) ein Hotel und eine Stadthalle entstehen. Hierfür werden rechnerisch etwa hundert Parkplätze mehr benötigt als in zurückliegenden Projektständen. Zuletzt wurden 620 Parkplätze vorgeschlagen, wovon bis zu 70 Einstellplätze projektbedingt noch vakant sind. Das Parkraumkonzeptes 2007 geht von 550 Einstellplätzen aus. In dem angeführten Beschluss des Stadtrates vom April 2015 wurde die Zahl 450 PKW-Einstellplätzen nicht als Obergrenze beschlossen. Insoweit wird mit Blick auf das Parkraumkonzept und basierend auf der Tatsache, dass sich wie erwähnt durch Hotel und Tagungsgebäude eine erhöhte Anzahl von notwendigen Stellplätzen ergibt, an der Überlegung festgehalten, hier 550 bis 620 Parkplätze vorzusehen. In	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	etwa 12.000 sein. Es gibt also im Jahresdurchschnitt keine signifikante Steigerung beim Quell- und Zielverkehr durch das Tor zur Stadt, lautet Ruppes Fazit. Die Knotenpunkte am Kaiserhof, Abzweig Müllerstraße und am Eichrodter Weg würden die knapp 1000 zusätzlichen Fahrzeuge verkraften, wobei die Belastung in Stoßzeiten natürlich höher sei."	den Bebauungsplan wird eine diesbezügliche Obergrenze nicht aufgenommen. Die letzte überschlägliche Berechnung notwendiger Stellplätze führte zu einem Ergebnis von 536 Stellplätzen, sodass eine Zahl von etwa 85 frei verfügbaren Stellplätzen verbleiben würde. In die Überlegung zur Erstellung des Parkraumkonzeptes war ein Anteil von bis zu 200 öffentlichen Parkplätzen einbezogen, so dass im Vergleich dazu sogar eine Minderung von etwa 100 öffentlichen Parkplätzen eintritt. Die Kompensation des Mehrbedarfs an notwenigen Stellplätzen durch die Minderung von frei zugänglichen öffentlichen Parkplätzen wird als vertretbar eingeschätzt und eine Zahl von 600 Parkplätzen ausdrücklich begrüßt. Eine Begrenzung von KFZ-Einstellplätzen in dem betreffenden Sondergebiet kommt aus vorgenannten stadtentwicklungspolitischen Erwägungen nicht in Betracht. Es ist nicht zu erwarten, dass es durch die beabsichtigte Mehrausweisung von 70 Parkplätzen unbeherrschbare Verkehrskonflikte im oder außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnten oder die Prognosewerte von 2009 hierdurch überarbeitungsbedürftig würden. Die teilweise zitierten Aussagen der Projektbeteiligten sind im Zusammenhang nicht vollständig korrekt wiedergegeben bzw. unvollständig. Zudem begründen die Zitate nicht die aufgeführten Bedenken, sondern schwächen diese allenfalls ab. **Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplanes wird jedoch - einschließlich ihrer gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen - in der Begründung zum Bebauungsplan nachvollziehbarer kommentiert werden.** Ein relevanter Widerspruch der Aussagen vom 09.03.16 und der Zeitungsmeldung vom 10.03.16 (13.500 Kfz/d bzw. 13.800 Kfz/d) wird bei einer Abweichung von 2 % nicht gesehen und bedarf keiner Richtigstellung.	
Ö43.5	Feststellung: Die zum Bebauungsplan gehörigen Unterlagen wurden in der öffentlichen Bekanntmachung nicht vollständig genannt. Die Unterlagen wurden nicht vollständig sichtbar, griffbereit und als zusammengehörig erkennbar ausgelegt. Die zur Einsicht geforderten Unterlagen – hier Verkehrskonzept für den Geltungsbereich des Plangebietes – waren nicht vorhanden. Auch zu den vorgelegten Unterlagen – hier Verkehrsplanung Müllerstraße/ZOB – war die Mitarbeiterin nicht aussagefähig. Um die uns zustehende Einsicht mit Erläuterung zu erhalten, war ich gezwungen, selbständig einen Termin mit dem Verkehrsplaner zu vereinbaren. Sowohl Veröffentlichung, als auch aus Auslegung und Erläuterung entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben, die den Bürger zu einer Beteiligung am Auslegungsverfahren befähigen. Es ist festzustellen, dass die Aussagen vom 09.03.2016 und dem 10.03.2016 sich bezugnehmend auf die Mehrbelastung erheblich widersprechen. Der Einstufung, die gesamte durch die Stadt geplante Verkehrsführung sei funktionstüchtig, widerspreche ich. Durch die geplanten Ampelanlagen:	In diesem Abschnitt wird das zuvor Angemerkte zusammengefasst. Dem Resümee – der Eigenprognose des Beteiligten – kann mit Verweis auf Punkt 43.4 nicht gefolgt werden.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Wartburgallee-Bahnhofstraße Bahnhofstraße-Müllerstraße Bahnhofstraße-Gabelsberger Straße Fußgängerampel Bahnhofstraße Kreisverkehr Bahnhofstraße-Waldhausstraße Kreisverkehr Bahnhofstraße-Eichrodter Weg Kreuzung Bahneck / Langensalzaer Straße Kreuzung Clemdastraße-Rennbahn ist zu Prognostizieren, dass die Verkehrsplanung zu einem Zusammenbruch des Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs führen wird.		
Ö43.6	B) Ausweisung von Gebietstypen entgegen des Flächennutzungsplans der Stadt Eisenach (Stadtratsbeschluss vom 28.04.2015) Die Ausweisung des Bereiches zwischen Müllerstraße und Gabelsberger Straße als Kerngebiet widerspricht der Ausweisung als Mischgebiet im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach. ("Der FNP ist ein Plan, der für die Gemeinde und andere Behörden bindend ist, da hier auch die Ziele und Belange der Raumordnung der Landesplanung zu beachten sind.") Der Flächennutzungsplan dient der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung. Ein B-Plan ist der Raumordnung anzupassen und aus den Vorgaben des FNP zu entwickeln. Die Vorgaben des FNP müssen bei der Aufstellung von B-Plänen beachtet werden! Die Festsetzungen im B-Plan sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Vorgaben des FNP zu entwickeln (Entwicklungsgebot). In einem B-Plan ist eine Festlegung von anderen Gebietstypen als im FNP geregelt, nicht zulässig. Der B-Plan Nr. 6 widerspricht in unzulässiger Weise der Grundkonzeption des FNP und widersprach somit bereits bei der Beschlussfassung des Stadtrates zur Offenlegung der Grundkonzeption des FNP. 1. Zum Termin am 22.02.2016 wurde durch uns ebenfalls um Erläuterung gebeten, weshalb der Bereich Bahnhofstraße nicht als Mischgebiet ausgewiesen wird, wie im FNP vorgegeben, sondern als Kerngebiet Antwort der Mitarbeiterin: Das ist der Verwaltung bekannt und kann geheilt werden. Feststellung: Die Frage nach dem Grund der Ausweisung als Kerngebiet (entgegen des FNP) wurde ebenfalls nicht beantwortet.	Der betreffende Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan sind ausschließlich Mischbaugebiete (Planzeichen M) ausgewiesen. Zu den Mischbauflächen gehören Kerngebiete, Mischgebiete und Dorfgebiete. Der Bebauungsplan steht insoweit keineswegs im Widerspruch zum FNP-Entwurf. Hierbei handelt es sich bei dem Beteiligten um ein Verständnisproblem. *Exkurs: Der FNP beinhaltet in seiner Legende das Planzeichen MK (Kerngebiet), weist aber nirgendwo ein Kerngebiet aus. Dieser Fehler wird auf dem FNP geheilt, indem das Planzeichen MK von der Legende entfernt wird. Das ist im Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.* Die Kerngebietsausweisung ist in der Begründung zum Bebauungsplan kommentiert, hier wird im weiteren Verfahren nachgearbeitet, da Änderungen im zulässigen Nutzungskanon der Kerngebiete vorgesehen sind. Ein Widerspruch zum FNP besteht - wie erwähnt - nicht.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Ö43.7	2. Auf die Frage, wie die Verbindung zwischen Nikolaiplatz zur Innenstadt geregelt wird, erhielten wir die Antwort: Das ist noch nicht geklärt. Feststellung: Die Frage, welche Vorgaben / Lösungen der Plan zur Verbindung Nikolaiplatz- Innenstadt anbietet, konnte nicht beantwortet werden, da dies noch nicht geklärt ist.	Der Nikolaiplatz soll im Bebauungsplan als verkehrsberuhigter Bereich, die Bahnhofstraße als benachbarte Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden. Die Ausgestaltung dieser Verkehrsfläche und die damit verbundenen verkehrsbaulichen und verkehrsorganisatorischen Maßnahmen werden jedoch nicht durch einen Bebauungsplan geregelt. Dies wird im Zuge einer öffentlichen Verkehrsbaumaßnahme zwischen den Straßenbaulastträgern - Freistaat Thüringen und Stadt Eisenach – abzustimmen sein. Der Bebauungsplan stellt – soweit überhaupt erforderlich - nur die Genehmigungsgrundlage für eine solche Maßnahme und deren geometrische Abgrenzung dar. Es ist geplant, den Nikolaiplatz und die angrenzenden Straßenbereiche als Stadtumbaumaßnahme ab 2017 vorzubereiten und die Planungen unter Beteiligung der Öffentlichkeit voranzutreiben. Nach einer vergabereifen Entwurfsplanung ist mit Maßnahmebeginn nicht vor 2018 zu rechnen. Die getroffene Aussage ist insoweit richtig und nicht planrelevant.	kein Beschluss erforderlich
Ö43.8	3. Seit 2015 wurde die Anzahl der Parkplätze im EKZ mehrfach (auch in den Beschlussvorlagen des Stadtrates zum Projekt) geändert. April 2015: 450 Parkplätze Sommer 2015: 548 Parkplätze Januar 2016: 650 Parkplätze Feststellung: Innerhalb von 10 Monaten wurde die Anzahl der Parkplätze im EKZ um 200 erhöht. Eine Begründung dafür wurde nicht genannt. Inwieweit dieser Erhöhung in dem uns weder vorgelegten noch erläuterten Verkehrskonzept Rechnung getragen wurde, ist nicht bekannt und konnte auch nicht erläutert werden.	Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 43.4, insbesondere zu den PKW-Einstellplätzen in der Parkierungsanlage verwiesen. Die Erhöhung von bis zu 70 Parkplätzen im Vergleich zum Parktraumkonzept 2007, das der Berechnung der Prognosewerte von 2009 zu Grunde liegen sollte, wird für die Funktionsfähigkeit des Erschließungssystems, seiner Belegung und Qualität für irrelevant eingeschätzt. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö43.9	4. Auf unsere Frage, wer die Kosten für den Bau des geplanten Kreisverkehrs übernimmt, wurde geantwortet, dass diese der Investor übernimmt. Feststellung: Die Kostenübernahme für den geplanten Kreisel sind nicht verbindlich geregelt. Eine mündliche Zusage des Investors, die Kosten hierfür zu übernehmen, ersetzt nicht eine vertragliche Bindung. Die Stadt Eisenach wird aufgrund ihrer Haushaltslage nicht in der Lage sein, dies zu finanzieren. Auch ist festzuhalten, dass der "Schadensverursacher" bei Auseinandersetzung mit dem Investor die Stadt Eisenach sein wird, wegen nicht geregelter Finanzierung im B-Plan bzw. Fehlen eines entsprechenden Vertrages.	Die Thematik der Finanzierung von Erschließungsanlagen ist nicht bebauungsplan- und damit auch nicht abwägungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich
Ö43.10	5. Unvollständige Aufforderung zur Beteiligung der Öffentlichkeit Abgabe einer Stellungnahme zum 3. Entwurf Mit Schreiben vom 03.02.2016 erhielt ich die Mitteilung: "Sie hatten sich am Vorverfahren zum Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" beteiligt und haben Ihre Anregungen geäußert. Da im Rahmen der erneuten Planauslegung jetzt eine neue uneingeschränkte Beteiligungs-	Das Auslegungsverfahren wurde zwar nach § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB wiederholt durchgeführt, Einschränkungen nach § 4a Absatz 3 Satz 2 bis 4 BauGB wurden jedoch nicht vorgenommen. Es wurde eine vollständige Beteiligung zu sämtlichen Planinhalten ohne zeitliche oder inhaltliche Beschränkung gewährleitstet, weil der Plan in wesentlichen Teilen geändert war. Das Auslegungsverfahren entsprach den Anforderungen von § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB an eine erstmalige Auslegung. Insoweit war eine Benachrichtigung der Beteiligten aus dem Vorverfahren	kein Beschluss erforderlich

	möglichkeit für Sie besteht, möchten wir darauf aufmerksam machen, dass Sie zu Ihrer Stellungnahme aus dem Vorverfahren ... Sie werden hiermit gesondert gebeten, ... , abzugeben." Feststellung: Es wird unterstellt, dass seitens der Stadtverwaltung nicht alle sich am Vorverfahren Beteiligten aufgefordert bzw. darüber schriftlich informiert wurden, eine neue Stellungnahme zum 3. Entwurf abzugeben bzw. abgeben zu können. Das lässt die Vermutung der Ungleichbehandlung im Beteiligungsverfahren aufkommen.	freiwillig und ist nicht verfahrensseitig vorgeschrieben, sondern Ausdruck der Bemühung der Stadtverwaltung eine kooperative, transparente und bürgernahe Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Wie unter Punkt 43.2 ausgeführt, kann die etwaige Fehlerhaftigkeit eines Planverfahrens, der an dieser Stelle ausdrücklich widersprochen wird, nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein, sondern wäre gerichtlich festzustellen. Hierfür hat - wie bereits unter Punkt 43.1 erläutert - der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über die Fehlerhaftigkeit eines Verfahrens nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. Die vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant.	
Ö43.11	6. Die 3. Auslegung des B-Planes Nr. 6 "Tor zur Stadt" wird als nicht rechtskonform angesehen, da es zum 2. Auslegungsverfahren des Bebauungsplanes keinen Abwägungsbeschluss des Stadtrates gibt und somit das Verfahren des 2. Aufstellungsbeschlusses nicht ordnungsgemäß abgeschlossen wurde.	Wie in Punkt 43.10 ausgeführt, wurde das Auslegungsverfahren zwar nach § 4a Absatz 3 Satz 1 BauGB wiederholt durchgeführt, Einschränkungen nach § 4a Absatz 3 Satz 2 bis 4 BauGB wurden jedoch nicht vorgenommen. Es wurde eine vollständige Beteiligung zu sämtlichen Planinhalten ohne zeitliche oder inhaltliche Beschränkung gewährleitstet, weil der Plan in wesentlichen Teilen geändert war. Das Auslegungsverfahren entsprach den Anforderungen von § 3 Absatz 2 und § 4 Absatz 2 BauGB an eine erstmalige Auslegung. Es war entbehrlich, eine Planfassung abzuwägen, deren städtebauliche Verwirklichung unmöglich geworden war, darum hat der Stadtrat den Verzicht auf die Abwägung und die Neuvorlage eines Planentwurfes beschlossen. Der Beschluss war entsprechend fachlich begründet, so dass mit dem gewählten Verfahren zum 3. Entwurf kein Fehler aufgetreten konnte, in dem eine der Erstauslage gleichkommende Offenlegung durchgeführt wurde. Hier ist wiederum zu erwähnen, dass die etwaige Fehlerhaftigkeit eines Planverfahrens, der an dieser Stelle nochmals ausdrücklich widersprochen wird, nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein kann, sondern ausschließlich gerichtlich festzustellen wäre. Entsprechende Instrumente wurden mit dem vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über die Fehlerhaftigkeit eines Verfahrens nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. Die vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich
Ö 44	**vom 09. 03.2016 und 01.04.2016**		
Ö44.0	Niederschrift vom 09. März 2016 über die von den Beteiligten vorgetragen Bedenken und Anregungen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" Teilnehmer: • *[…Beteiligter 1…]* • *[…Beteiligte 2…]* • *[…Beteiligter 3…]* • Herr Dr. Uwe Möller, Bürgermeister und Dezernent für Bauwesen und Umwelt • Frau Kerstin Menge, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung	Diese Abwägung wird wegen der Anmerkungen vom 01.04.2016 für den *[Beteiligten 3]* gesondert gefertigt. Nebenstehende Vorbemerkungen haben keine Abwägungsrelevanz.	kein Beschluss erforderlich

	• Herr Bolko Schumann, Leiter des Amtes für Tiefbau und Grünflächen • Herr Steffen Ruppe, Ingenieurbüro Ruppe, Sättelstädt Niederschrift: • Herr Andreas Diedrich, Leiter Abteilung Stadtplanung Verwaltungsgebäude Markt 22, Raum 67, 11 .00 Uhr *folgende Anmerkungen habe ich zu der Niederschrift:* *1. Als Bürger […] war ich im Bauamt, deswegen erfolgt nur eine Unterschrift.*		
Ö44.1	Zunächst wird durch die Verwaltung auf Nachfrage die Bedeutung des Verkehrsplanerischen Fachbeitrages im Bebauungsplan erläutert. Dieser dient • der Planung des Erschließungssystems (soweit nicht im Bestand vorhanden) • der Überprüfung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Erschließungssystems im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in Anbetracht der durch die Planung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sowie • die Prognose der Verkehrsbelegung als Grundlage zur nachfolgenden Berechnung des zu erwartenden Straßenlärms. Die Erkenntnisse der Verkehrsplanerischen Überlegungen werden - wie andere Fachbeiträge auch - in der Entwurfsplanung berücksichtigt, selbst aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gehen u. a. in das dem Plan zu Grunde liegende Lärmmodell ein. Die Verkehrsplanerischen Voruntersuchungen waren aus rein systematischen Erwägungen den Stadtratsunterlagen nicht beigefügt. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und – wie die umweltbezogenen Informationen – dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit bereitgehalten. Hiermit hat die Fachverwaltung alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt. *2. Es wird widersprochen, dass rechtmäßig die Unterlagen zur Verkehrsgestaltung nicht in der öffentlichen Auslegung fehlen. Die Verkehrsgestaltung ist zwingend in den Auslegungsunterlagen mit auszulegen.*	Der zum Bebauungsplan erarbeitete verkehrsplanerische Fachbeitrag diente der Planung des Erschließungssystems (soweit nicht im Bestand vorhanden), der Überprüfung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Erschließungssystems im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in Anbetracht der durch die Planung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sowie der Prognose der Verkehrsbelegung als Grundlage zur nachfolgenden Berechnung des zu erwartenden Straßenlärms. Die Erkenntnisse der verkehrsplanerischen Überlegungen wurden - wie andere Fachbeiträge auch - in der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt, selbst aber nicht dessen Bestandteil. Die verkehrsplanerischen Voruntersuchungen waren aus diesen systematischen Erwägungen den Stadtratsunterlagen nicht beigefügt. Sie gingen z. B. in das dem Plan zu Grunde liegende Lärmmodell ein. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und – wie die umweltbezogenen Informationen - dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit bereitgehalten. Hiermit wurden nach Auffassung der Stadt Eisenach alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt. Die etwaige Fehlerhaftigkeit des Planverfahrens, der Beschlussfassung oder der öffentlichen Auslegung könnte auch gar nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant.**	kein Beschluss erforderlich
Ö44.2	Herr […] fragt nach der Zeitdauer der Erstellung der Unterlagen und nach dem Zeitpunkt der Beilieferung der Planfigur durch den Vorhabenträger. Dies wurde von Herrn Ruppe beantwortet, soweit es für den Gesprächszweck dienlich war. *3. Die Aussage des Verkehrsplaners Herrn Ruppe, dass er*	Die Zeitdauer für die Erstellung der verkehrsplanerischen Unterlagen und der Zeitpunkt der Beilieferung der Planfigur durch den Vorhabenträger sind **nicht plan- und abwägungsrelevant**. Dies trifft auch für die Aussage zu, dass sich Herr Ruppe seit Januar 2015 mit dem	kein Beschluss erforderlich

	sich erst ab Januar 2015 mit dem Vorhaben ZOB beschäftigt, muss im Protokoll ergänzt werden. Auf meine Nachfrage, wann der Baukörper (Hotel, EKZ und Stadthalle) eingearbeitet wurden, verweigerte auf Anraten des BGM Herrn Möller, Herr Ruppe eine Antwort.	ZOB beschäftigt. Da die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes im Wesentlichen auf das 2. Halbjahr 2015 fällt, wird hierin aber kein Widerspruch gesehen.	
Ö44.3	Die Beteiligten tragen Befürchtungen vor, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könne, welche sich aus den zukünftig zulässigen baulichen Nutzungen ergeben. Dies insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelegung der Bahnhofstraße, aber auch der Müllerstraße und der Wartburgallee sowie angrenzender Straßen, welche sich nicht im Geltungsbereich des Planes befinden, so der Langensalzaer Straße (Bahneck, Einmündung Hörselstraße), Clemensstraße, Karlsplatz, Knoten Stolzestraße. Es wird auf die ausgelegten Unterlagen zur Verkehrsbegleitplanung verwiesen. Es wird Herrn […] auf seine Frage hin erläutert, dass in die Plausibilitätsprüfung zu den Prognosezahlen (DTV 2020) die zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch Hotel, Stadthalle, Einzelhandelsbetriebe und ZOB einbezogen waren (siehe unten). Es wird unter diesen Entwicklungsbedingungen für alle Verkehrsabschnitte eine ausreichende Verkehrsqualität prognostiziert (mindestens Stufe D, wie der Straßenbauverwaltung standardmäßig gefordert). Gemessene Belegungszahlen aus 2016 bestätigen diesen Trend, der gemessene Bestandsverkehr lag zuletzt regelmäßig hinreichend unter dem Prognosewert für 2020. Mobilitäts- und Demografie-entwicklung lassen keine grundsätzlichen Erschwernisse erwarten.	Die verkehrskonzeptionellen Vorbetrachtungen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend. Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte und dass durch die beabsichtigte Planung unbeherrschbare Verkehrskonflikte im oder außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnten. In die Plausibilitätsprüfung zu den Prognosezahlen (DTV 2020) waren die zu erwartenden Verkehrsbelastungen unter folgenden Bedingungen einbezogen: • Nikolaitor für den Individualverkehr offen • Neue Kreisverkehrsanlage am Ausgang des Eichrodter Weges (Bahnunterführung Langensalzaer Straße) • Neue Kreisverkehrsanlage im Bereich Bahnhofstraße 38 • Neue Verkehrsführung über Müllerstraße anstatt Gabelsbergerstraße • Inbetriebnahme des neuen ZOB und der Busbereitstellungsanlage Eichrodter Weg • Funktionstüchtigkeit aller Projektbestandteile May & Co. (Hotel, Halle, Einzelhandel) samt internem Erschließungssystem Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe erfüllen. Gemessene Belegungszahlen aus 2016 bestätigen diesen Trend, der gemessene Bestandsverkehr lag zuletzt regelmäßig hinreichend unter dem Prognosewert für 2020. Mobilitäts- und Demografieentwicklung lassen keine grundsätzlichen Erschwernisse erwarten. **Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplanes wird - einschließlich ihrer gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen - in der Begründung zum Bebauungsplan schlüssiger kommentiert werden.**	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö44.4	Der in dem Protokoll der Einwohnerversammlung zur Nachfrage von Herrn […] genannte Wert von 2500 zusätzlichen Fahrbewegungen bezog sich nach Angabe von Herrn Ruppe auf den Bereich Waldhausstraße, hier gab es offensichtlich ein Verständnisproblem. Der in der Zeitung abgedruckte Wert von 4000 Fahrzeugen ist nicht erklärlich. *4. Seite 2, 2. Absatz der Niederschrift.* *Grundlage meiner Nachfrage ist die Mehrbelastung des öffentlichen Verkehrs durch das geplante EKZ, Hotel und Stadthalle. Die Antwort des Verkehrsplaners lautete, keine Mehrbelastung, max. 13.500 Kfz/ 24h.*	Der in dem Protokoll der Einwohnerversammlung zur Nachfrage von Herrn […] genannte Wert von 2500 zusätzlichen Fahrbewegungen bezog sich nach Angabe von Herrn Ruppe auf den Bereich Waldhausstraße, hier gab es offensichtlich ein Verständnisproblem. Der in der Zeitung abgedruckte Wert von 4000 Fahrzeugen ist nicht erklärlich. Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind nicht abwägungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich

Ö44.5	Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsbelegungszahlen und deren Systematik werden durch Herrn Ruppe erläutert. Es wird klargestellt, dass diese von folgenden Randbedingungen ausgehend auf Belastbarkeit geprüft wurden: • Nikolaitor für den Individualverkehr offen • Neue Kreisverkehrsanlage am Ausgang des Eichrodter Weges (Bahnunterführung • Langensalzaer Straße) • Neue Kreisverkehrsanlage im Bereich Bahnhofstraße 38 • Neue Verkehrsführung über Müllerstraße anstatt Gabelsbergerstraße • Inbetriebnahme des neuen ZOB und der Busbereitstellungsanlage Eichrodter Weg • Funktionstüchtigkeit aller Projektbestandteile May & Co. (Hotel, Halle, Einzelhandel) samt internem Erschließungssystem	*siehe Beantwortung des Punktes Ö45.3*	Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt Ö45.3.
Ö44.6	Die Beteiligten tragen vor, dass mit der unbestimmten Anzahl von zulässigen Kfz-Einstellplätzen (450-600) und einer fehlenden Obergrenze im ausgewiesenen Sondergebiet einerseits eine unkalkulierbare Verkehrsbelastung durch die Benutzung der Parkierungsanlage eintreten könne.	Die Anzahl von Kfz-Einstellplätzen wird im Wesentlichen durch notwendige Stellplätze bestimmt, die zur Zulässigkeit baulicher Vorhaben nachgewiesen werden muss. Die auf der betreffenden Grundstücksfläche mögliche Unterbringung von Kfz-Einstellplätzen differiert um bis zu ca. 50-170 Stellplätze von der Zahl der minimal erforderlichen. Nach dem derzeitigen Parkraumkonzept (2007) soll der Standort Bahnhofstraße mit einer Parkierungseinrichtung mit 550 Einstellplätzen ausgestattet werden. Diese Zahl fußt auf der Überlegung, dass nach dem Projektstand von 2007 etwa mit 350-400 notwendigen Parkplätzen für das damals geplante Einkaufszentrum (EKZ) zu rechnen war. 150-200 Parkplätze sollten als öffentliche Parkplätze vorgehalten werden, um den Wegfall der über dreihundert Parkplätze zu kompensieren, die bis 2005 auf der Fläche der ehemaligen Farbenfabrik verfügbar waren und die – unabhängig vom Kundenstrom des EKZ angeboten werden sollten. Nach aktuellem Projektstand 2016 sollen neben einer flächenmäßig reduzierten Einzelhandelsagglomeration („Fachmarktzentrum“) ein Hotel und eine Stadthalle entstehen. Hierfür werden rechnerisch etwa hundert Parkplätze mehr benötigt als nach dem Projekt 2007. (Eine genaue Rechnung ist erst nach Bauantragstellung möglich). Zuletzt hatte die Projektentwicklung von May & Co. 620 Parkplätze vorgeschlagen, wovon bis zu 70 Einstellplätze projektbedingt noch vakant sind. Es wird also - wie oben erwähnt - einen „Überschuss“ an von 50-170 öffentlichen Parkplätzen, was exakt den Überlegungen des Parkraumkonzeptes entspräche. Insoweit wird keine Veranlassung gesehen, das Funktionieren der vom Parkraumkonzept getragenen Überlegung in Frage zu stellen, dass der ruhende Verkehr von 3 Parkhäusern am Innenstadtrand – einschließlich der Bewirtschaftung des Straßenraumes – die für die Stadt Eisenach tragfähige und zukunftsfähige Lösung darstellen kann. Die Festlegung einer Obergrenze für Stellplätze erscheint unter den gegebenen Umständen planerisch nicht geboten, da im ausgewiesenen Sondergebiet im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		zu bewältigen sind und hier auch zu Spitzenzeiten eine komfortable Abwicklung der Parkierungsverkehrs erwünscht ist. Ein ausreichendes Angebot von jederzeit verfügbaren Parkplätzen wird Parksuchverkehre in der Innenstadt vermeiden helfen und begünstigt die Akzeptanz der Parkhäuser allgemein. Weiterhin wird das zusätzliche Angebot von Parkplätzen den Wirtschaftsstandort Bahnhofsstraße stärken, weil dort seit Jahren ein drastisches Unterangebot an Kunden- und Patientenparkplätzen besteht, das auf diese Weise gedeckt werden würde.	
Ö44.7	Andererseits würde auch eine betriebswirtschaftliche Schieflage dadurch entstehen können, dass städtische Parkhäuser (besonders Uferstraße) deutlich weniger frequentiert werden und entstehende finanzielle Lasten für die Stadt womöglich auf die Bürger abgewälzt werden. Herr […] kritisiert in diesem Zusammenhang, dass die Belegungszahlen für die Parkierungsanlage vom Vorhabenträger zugearbeitet wurden und erkundigt sich nach einem üblichen Belegungsumschlag in den städtischen Parkhäusern. Die Verwaltung sichert zu, dass man sich kein unnötiges Risiko auf den Tisch ziehen und die möglichen Formen einer Bewirtschaftung des neuen Parkhauses sorgfältig prüfen werde. Der Ankündigung einer Überarbeitung des Parkraumkonzeptes von 2006 durch die Oberbürgermeisterin lägen Erwägungen einer sukzessiv beabsichtigten Aktualisierung der generellen Verkehrskonzepte zu Grunde. Eine Bevorzugung des neuen Standortes zu Lasten der bestehenden städtischen Parkhäuser sei jedenfalls nicht beabsichtigt. Die Parkierungsanlage an der Bahnhofstraße steht in Übereinstimmung mit dem aktuellen Parkraumkonzept. Herr Schumann erläutert, dass bei etwa zweieinhalbstündigem Umschlag etwa eine dreifache Belegung eines Einstellplatzes erfolgt, dies aber nicht ohne Weiteres als Standardwert heranzuziehen sei und insbesondere durch Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände zu erwarten seien. Herr Dr. Möller betont die Wichtigkeit von Parkplätzen am Standort und dass eine Unterversorgung wohl kritischer zu bewerten wäre. Im Falle eines Überschusses an Einstellplätzen könnten diese den Bürgern unabhängig von den gewerblichen Nutzungsbindungen frei zur Verfügung gestellt werden.	Die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Parkierungsanlage sind **nicht plan- und abwägungsrelevant**. Eine Bevorzugung des neuen Standortes zu Lasten der bestehenden städtischen Parkhäuser ist keinesfalls beabsichtigt. Die Parkierungsanlage an der Bahnhofstraße steht in Übereinstimmung mit dem aktuellen Parkraumkonzept. Im Falle eines Überschusses an Einstellplätzen können diese - insbesondere vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Betriebszustände im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb - den Bürgern unabhängig von den gewerblichen Nutzungsbindungen frei zur Verfügung gestellt werden.	kein Beschluss erforderlich
Ö44.8	Herr […] befürchtet, dass durch die neue Kreisverkehrsanlage vor dem Gebäude Bahnhofstraße 38 der Verkehrsabfluss behindert wird, wenn diese 1 000 Schwerverkehrsereignisse täglich zu bewältigen hat. Herr Ruppe bestätigt, dass der Kreisel auch von größeren Fahrzeugen wesentlich flotter als in Schrittgeschwindigkeit durchfahren werden kann und eine signifikante Behinderung nicht zu erwarten sei.	Der Kreisel vor dem Gebäude Bahnhofstraße 38 kann auch von größeren Fahrzeugen flott durchfahren werden, eine signifikante Behinderung des Verkehrsabflusses ist trotz der zu erwartenden Schwerverkehrsereignisse nicht zu erwarten. Der kleine Kreisel vor dem Gebäude Bahnhofstraße kann vom Schwerverkehr im Bedarfsfalle gerade überfahren werden („Minikreisel“), der geplante Kreisel am Eichrodter Weg ist hinsichtlich des Entwurfsradius für alle Fahrzeugtypen als komfortabel befahrbar zu bewerten.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	Im Verlauf des Gesprächs wurden weitere verschiedene interessante Aspekte der momentanen Verkehrsführung und zukünftigen Verkehrsentwicklung angesprochen, so die beabsichtigte Neutrassierung der B 19 über Mosbach und deren Auswirkungen, die Schwerverkehrsführung auf dem Hauptverkehrsstraßennetz von Süden und Westen , die Einflüsse des ortskundigen Binnenverkehrs auf die Verkehrsverteilung, etc. Das Gespräch endete 12.30 Uhr. *5. Seite 3, 2. und 3. Absatz* *Meine Ausführungen bezogen sich auf 2 Kreisel (Bahnhofstraße und Eichrodter Weg). Meine Aussage stützen sich auf die Informationen der KVG, dass beide Kreisel auf Grund der Radien nur mit Schrittgeschwindigkeit befahren werden können (5-7 km/h). Dies bedeutet bei 499 Busbewegungen zusätzlich durch den Mehrverkehr Bereitstellungsplatz, eine erhebliche Rückstaugefahr.* *Meine Unterschrift unter der Niederschrift vom 9.3. ist nur mit diesen Anmerkungen gültig.*	Auch die beabsichtigte Kreiselabfolge ist für die Durchlassfähigkeit der Bahnhofstraße gerade positiv zu bewerten. Die erwähnten Informationen der KVG können nicht nachvollzogen werden. Die KVG ist in den Planungs- und Beteiligungsprozess eingebunden.	
Ö 45	**vom 09.03.2016**		
Ö45.0	Niederschrift vom 09. März 2016 über die von den Beteiligten vorgetragen Bedenken und Anregungen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Eisenach Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" Teilnehmer: • *[…Beteiligter 1…]* • *[…Beteiligte 2…]* • *[…Beteiligter 3…]* • Herr Dr. Uwe Möller, Bürgermeister und Dezernent für Bauwesen und Umwelt • Frau Kerstin Menge, Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung • Herr Bolko Schumann, Leiter des Amtes für Tiefbau und Grünflächen • Herr Steffen Ruppe, Ingenieurbüro Ruppe, Sättelstädt Niederschrift: • Herr Andreas Diedrich, Leiter Abteilung Stadtplanung Verwaltungsgebäude Markt 22, Raum 67, 11 .00 Uhr	Nebenstehende Vorbemerkungen haben keine Abwägungsrelevanz.	kein Beschluss erforderlich

Ö45.1	Zunächst wird durch die Verwaltung auf Nachfrage die Bedeutung des Verkehrsplanerischen Fachbeitrages im Bebauungsplan erläutert. Dieser dient • der Planung des Erschließungssystems (soweit nicht im Bestand vorhanden) • der Überprüfung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Erschließungssystems im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in Anbetracht der durch die Planung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sowie • die Prognose der Verkehrsbelegung als Grundlage zur nachfolgenden Berechnung des zu erwartenden Straßenlärms. Die Erkenntnisse der Verkehrsplanerischen Überlegungen werden - wie andere Fachbeiträge auch - in der Entwurfsplanung berücksichtigt, selbst aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie gehen u. a. in das dem Plan zu Grunde liegende Lärmmodell ein. Die Verkehrsplanerischen Voruntersuchungen waren aus rein systematischen Erwägungen den Stadtratsunterlagen nicht beigefügt. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und – wie die umweltbezogenen Informationen – dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit bereitgehalten. Hiermit hat die Fachverwaltung alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt.	Der zum Bebauungsplan erarbeitete verkehrsplanerische Fachbeitrag diente der Planung des Erschließungssystems (soweit nicht im Bestand vorhanden), der Überprüfung der grundsätzlichen Leistungsfähigkeit des vorhandenen bzw. geplanten Erschließungssystems im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes in Anbetracht der durch die Planung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen sowie der Prognose der Verkehrsbelegung als Grundlage zur nachfolgenden Berechnung des zu erwartenden Straßenlärms. Die Erkenntnisse der verkehrsplanerischen Überlegungen wurden - wie andere Fachbeiträge auch - in der Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt, selbst aber nicht dessen Bestandteil. Die verkehrsplanerischen Voruntersuchungen waren aus diesen systematischen Erwägungen den Stadtratsunterlagen nicht beigefügt. Sie gehen z. B. in das dem Plan zu Grunde liegende Lärmmodell ein. Sie wurden im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens systematisiert zusammengestellt und – wie die umweltbezogenen Informationen - dann zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit bereitgehalten. Hiermit wurden nach Auffassung der Stadt Eisenach alle Anforderungen an das Verfahren erfüllt. Die etwaige Fehlerhaftigkeit des Planverfahrens, der Beschlussfassung oder der öffentlichen Auslegung könnte auch gar nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Abwägung sein. Hierfür hat der Normgeber entsprechende Instrumente im vierten Abschnitt des Baugesetzbuches (§§ 214 ff. BauGB) verfügbar gemacht. Die Gemeinde kann über solcherlei Fehlerhaftigkeit nicht im Rahmen des Abwägungsprozesses entscheiden. **Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind daher nicht abwägungsrelevant**.	kein Beschluss erforderlich
Ö45.2	Herr […] fragt nach der Zeitdauer der Erstellung der Unterlagen und nach dem Zeitpunkt der Beilieferung der Planfigur durch den Vorhabenträger. Dies wurde von Herrn Ruppe beantwortet, soweit es für den Gesprächszweck dienlich war.	Die Zeitdauer für die Erstellung der verkehrsplanerischen Unterlagen und der Zeitpunkt der Beilieferung der Planfigur durch den Vorhabenträger sind **nicht plan- und abwägungsrelevant**.	kein Beschluss erforderlich.
Ö45.3	Die Beteiligten tragen Befürchtungen vor, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könne, welche sich aus den zukünftig zulässigen baulichen Nutzungen ergeben. Dies insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelegung der Bahnhofstraße, aber auch der Müllerstraße und der Wartburgallee sowie angrenzender Straßen, welche sich nicht im Geltungsbereich des Planes befinden, so der Langensalzaer Straße (Bahneck, Einmündung Hörselstraße), Clemensstraße, Karlsplatz, Knoten Stolzestraße. Es wird auf die ausgelegten Unterlagen zur Verkehrsbegleitplanung verwiesen. Es wird Herrn […] auf seine Frage hin erläutert, dass in die Plausibilitätsprüfung zu den Prognosezahlen (DTV 2020) die zu erwartenden Verkehrs-	Die verkehrskonzeptionellen Vorbetrachtungen waren für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend. Die vorliegenden Verkehrsbelegungs- und -prognosewerte bieten keine Anhaltspunkte dafür, dass das in dem Bebauungsplan dargestellte Erschließungssystem den Anforderungen nicht gerecht werden könnte und dass durch die beabsichtigte Planung unbeherrschbare Verkehrskonflikte im oder außerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen könnten. In die Plausibilitätsprüfung zu den Prognosezahlen (DTV 2020) waren die zu erwartenden Verkehrsbelastungen unter folgenden Bedingungen einbezogen: • Nikolaitor für den Individualverkehr offen • Neue Kreisverkehrsanlage am Ausgang des Eichrodter Weges (Bahnunterführung Langensalzaer Straße) • Neue Kreisverkehrsanlage im Bereich Bahnhofstraße 38 • Neue Verkehrsführung über Müllerstraße anstatt Gabelsbergerstraße • Inbetriebnahme des neuen ZOB und der Busbereitstellungsanlage Eichrodter	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	belastungen durch Hotel, Stadthalle, Einzelhandelsbetriebe und ZOB einbezogen waren (siehe unten). Es wird unter diesen Entwicklungsbedingungen für alle Verkehrsabschnitte eine ausreichende Verkehrsqualität prognostiziert (mindestens Stufe D, wie der Straßenbauverwaltung standardmäßig gefordert). Gemessene Belegungszahlen aus 2016 bestätigen diesen Trend, der gemessene Bestandsverkehr lag zuletzt regelmäßig hinreichend unter dem Prognosewert für 2020. Mobilitäts- und Demografie-entwicklung lassen keine grundsätzlichen Erschwernisse erwarten.	Weg • Funktionstüchtigkeit aller Projektbestandteile May & Co. (Hotel, Halle, Einzelhandel) samt internem Erschließungssystem Die standardmäßig erforderliche Verkehrsqualität (Stufe D) wurde für alle Verkehrsabschnitte nachgewiesen, das vorhandene/ geplante Verkehrssystem kann seine Erschließungsaufgabe erfüllen. Gemessene Belegungszahlen aus 2016 bestätigen diesen Trend, der gemessene Bestandsverkehr lag zuletzt regelmäßig hinreichend unter dem Prognosewert für 2020. Mobilitäts- und Demografieentwicklung lassen keine grundsätzlichen Erschwernisse erwarten. **Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplanes wird - einschließlich ihrer gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen - in der Begründung zum Bebauungsplan schlüssiger kommentiert werden.**	
Ö45.4	Der in dem Protokoll der Einwohnerversammlung zur Nachfrage von Herrn […] genannte Wert von 2500 zusätzlichen Fahrbewegungen bezog sich nach Angabe von Herrn Ruppe auf den Bereich Waldhausstraße, hier gab es offensichtlich ein Verständnisproblem. Der in der Zeitung abgedruckte Wert von 4000 Fahrzeugen ist nicht erklärlich.	Der in dem Protokoll der Einwohnerversammlung zur Nachfrage von Herrn […] genannte Wert von 2500 zusätzlichen Fahrbewegungen bezog sich nach Angabe von Herrn Ruppe auf den Bereich Waldhausstraße, hier gab es offensichtlich ein Verständnisproblem. Der in der Zeitung abgedruckte Wert von 4000 Fahrzeugen ist nicht erklärlich. **Die diesbezüglich vorgetragenen Bedenken sind nicht abwägungsrelevant**.	kein Beschluss erforderlich
Ö45.5	Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsbelegungszahlen und deren Systematik werden durch Herrn Ruppe erläutert. Es wird klargestellt, dass diese von folgenden Randbedingungen ausgehend auf Belastbarkeit geprüft wurden: • Nikolaitor für den Individualverkehr offen • Neue Kreisverkehrsanlage am Ausgang des Eichrodter Weges (Bahnunterführung • Langensalzaer Straße) • Neue Kreisverkehrsanlage im Bereich Bahnhofstraße 38 • Neue Verkehrsführung über Müllerstraße anstatt Gabelsbergerstraße • Inbetriebnahme des neuen ZOB und der Busbereitstellungsanlage Eichrodter Weg • Funktionstüchtigkeit aller Projektbestandteile May & Co. (Hotel, Halle, Einzelhandel) samt internem Erschließungssystem	*siehe Beantwortung des Punktes Ö45.3*	Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt Ö 45.3.
Ö45.6	Die Beteiligten tragen vor, dass mit der unbestimmten Anzahl von zulässigen Kfz-Einstellplätzen (450-600) und einer fehlenden Obergrenze im ausgewiesenen Sondergebiet einerseits eine unkalkulierbare Verkehrsbelastung durch die Benutzung der Parkierungsanlage eintreten könne.	Die Anzahl von Kfz-Einstellplätzen wird im Wesentlichen durch notwendige Stellplätze bestimmt, die zur Zulässigkeit baulicher Vorhaben nachgewiesen werden muss. Die auf der betreffenden Grundstücksfläche mögliche Unterbringung von Kfz-Einstellplätzen differiert um bis zu ca. 50-170 Stellplätze von der Zahl der minimal erforderlichen. Nach dem derzeitigen Parkraumkonzept (2007) soll der Standort Bahnhofstraße mit einer Parkierungseinrichtung mit 550 Einstellplätzen ausgestattet werden. Diese Zahl fußt auf der Überlegung, dass nach dem Projektstand von 2007 etwa mit 350-400 notwendigen Parkplätzen für das damals geplante Einkaufszentrum (EKZ) zu	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		rechnen war. 150-200 Parkplätze sollten als öffentliche Parkplätze vorgehalten werden, um den Wegfall der über dreihundert Parkplätze zu kompensieren, die bis 2005 auf der Fläche der ehemaligen Farbenfabrik verfügbar waren und die – unabhängig vom Kundenstrom des EKZ angeboten werden sollten. Nach aktuellem Projektstand 2016 sollen neben einer flächenmäßig reduzierten Einzelhandelsagglomeration („Fachmarktzentrum“) ein Hotel und eine Stadthalle entstehen. Hierfür werden rechnerisch etwa hundert Parkplätze mehr benötigt als nach dem Projekt 2007. (Eine genaue Rechnung ist erst nach Bauantragstellung möglich). Zuletzt hatte die Projektentwicklung von May & Co. 620 Parkplätze vorgeschlagen, wovon bis zu 70 Einstellplätze projektbedingt noch vakant sind. Es wird also - wie oben erwähnt - einen „Überschuss“ an von 50-170 öffentlichen Parkplätzen, was exakt den Überlegungen des Parkraumkonzeptes entspräche. Insoweit wird keine Veranlassung gesehen, das Funktionieren der vom Parkraumkonzept getragenen Überlegung in Frage zu stellen, dass der ruhende Verkehr von 3 Parkhäusern am Innenstadtrand – einschließlich der Bewirtschaftung des Straßenraumes – die für die Stadt Eisenach tragfähige und zukunftsfähige Lösung darstellen kann. Die Festlegung einer Obergrenze für Stellplätze erscheint unter den gegebenen Umständen planerisch nicht geboten, da im ausgewiesenen Sondergebiet im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände zu bewältigen sind und hier auch zu Spitzenzeiten eine komfortable Abwicklung der Parkierungsverkehrs erwünscht ist. Ein ausreichendes Angebot von jederzeit verfügbaren Parkplätzen wird Parksuchverkehre in der Innenstadt vermeiden helfen und begünstigt die Akzeptanz der Parkhäuser allgemein. Weiterhin wird das zusätzliche Angebot von Parkplätzen den Wirtschaftsstandort Bahnhofsstraße stärken, weil dort seit Jahren ein drastisches Unterangebot an Kunden- und Patientenparkplätzen besteht, das auf diese Weise gedeckt werden würde.	
Ö45.7	Andererseits würde auch eine betriebswirtschaftliche Schieflage dadurch entstehen können, dass städtische Parkhäuser (besonders Uferstraße) deutlich weniger frequentiert werden und entstehende finanzielle Lasten für die Stadt womöglich auf die Bürger abgewälzt werden. Herr […] kritisiert in diesem Zusammenhang, dass die Belegungszahlen für die Parkierungsanlage vom Vorhabenträger zugearbeitet wurden und erkundigt sich nach einem üblichen Belegungsumschlag in den städtischen Parkhäusern. Die Verwaltung sichert zu, dass man sich kein unnötiges Risiko auf den Tisch ziehen und die möglichen Formen einer Bewirtschaftung des neuen Parkhauses sorgfältig prüfen werde. Der Ankündigung einer Überarbeitung des Parkraumkonzeptes von 2006 durch die Oberbürgermeisterin lägen Erwägungen einer sukzessiv beabsichtigten Aktualisierung der generellen Verkehrskonzepte zu Grunde. Eine Bevorzugung des neuen Standortes zu Lasten der bestehenden städtischen Parkhäuser sei jedenfalls nicht beabsichtigt. Die Parkierungsanlage an der Bahnhofstraße steht	Die betriebswirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Parkierungsanlage sind **nicht plan- und abwägungsrelevant**. Eine Bevorzugung des neuen Standortes zu Lasten der bestehenden städtischen Parkhäuser ist keinesfalls beabsichtigt. Die Parkierungsanlage an der Bahnhofstraße steht in Übereinstimmung mit dem aktuellen Parkraumkonzept. Im Falle eines Überschusses an Einstellplätzen können diese - insbesondere vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Betriebszustände im Zusammenhang mit Hotel- und Hallenbetrieb - den Bürgern unabhängig von den gewerblichen Nutzungsbindungen frei zur Verfügung gestellt werden.	kein Beschluss erforderlich

	in Übereinstimmung mit dem aktuellen Parkraumkonzept. Herr Schumann erläutert, dass bei etwa zweieinhalbstündigem Umschlag etwa eine dreifache Belegung eines Einstellplatzes erfolgt, dies aber nicht ohne Weiteres als Standardwert heranzuziehen sei und insbesondere durch Hotel- und Hallenbetrieb sehr unterschiedliche Betriebszustände zu erwarten seien. Herr Dr. Möller betont die Wichtigkeit von Parkplätzen am Standort und dass eine Unterversorgung wohl kritischer zu bewerten wäre. Im Falle eines Überschusses an Einstellplätzen könnten diese den Bürgern unabhängig von den gewerblichen Nutzungsbindungen frei zur Verfügung gestellt werden.		
Ö45.8	Herr […] befürchtet, dass durch die neue Kreisverkehrsanlage vor dem Gebäude Bahnhofstraße 38 der Verkehrsabfluss behindert wird, wenn diese 1 000 Schwerverkehrsereignisse täglich zu bewältigen hat. Herr Ruppe bestätigt, dass der Kreisel auch von größeren Fahrzeugen wesentlich flotter als in Schrittgeschwindigkeit durchfahren werden kann und eine signifikante Behinderung nicht zu erwarten sei. Im Verlauf des Gesprächs wurden weitere verschiedene interessante Aspekte der momentanen Verkehrsführung und zukünftigen Verkehrsentwicklung angesprochen, so die beabsichtigte Neutrassierung der B 19 über Mosbach und deren Auswirkungen, die Schwerverkehrsführung auf dem Hauptverkehrsstraßennetz von Süden und Westen, die Einflüsse des ortskundigen Binnenverkehrs auf die Verkehrsverteilung, etc. Das Gespräch endete 12.30 Uhr.	Der Kreisel vor dem Gebäude Bahnhofstraße 38 kann auch von größeren Fahrzeugen flott durchfahren werden, eine signifikante Behinderung des Verkehrsabflusses ist trotz der zu erwartenden Schwerverkehrsereignisse nicht zu erwarten.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 46	**vom 17.02.2016**		
Ö46.1	1. Bei der Neugestaltung der Verwege ist insbesondere auf die rollstuhlgerechte und rollatorbefahrbare Ausführung zu achten. Auf eine konfliktfreie Situation zwischen Fuß-, Rad- und Rollstuhlverkehr ist hinzuweisen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Sie ist jedoch nicht bebauungsplan- und damit nicht abwägungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich
Ö46.2	2. Wünschenswert wäre eine Belegung der Gebäude mit Arztpraxen, da hier eine zentrale gut erreichbare Gegebenheit herrscht.	Gemäß Gebietsausweisung ist im Mischgebiet und Kerngebiet sowie in Teilen des Sondergebietes die gewünschte Nutzung zulässig. Damit sind durch die Stadt die entsprechenden Voraussetzungen bereits geschaffen. Die tatsächliche Realisierung von Arztpraxen usw. obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Vorhabenträger und basiert auf einer entsprechenden Nachfrage am Standort.	Der Anregung wird bereits gefolgt, kein Beschluss erforderlich
Ö 47	**vom 15.02.2016**		
Ö47.1	Ich möchte mich für Ihr Anschreiben bedanken und habe mir den neuen Bebauungsplan auch angesehen. Ich denke es wird eine sehr gute Lösung für die Bahnhofsvorstadt. Die Lösung für den Busbahnhof, ist meinem Empfinden nach,	Die positive Sichtweise zur Standortentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es ist erfreulich, dass die Chance für die innerstädtische Entwicklung und die damit verbundene Beseitigung von städtebaulichen Mängeln Zustimmung erfährt.	kein Beschluss erforderlich

	gut ausgewählt und wird nach der Fertigstellung, auch den Skeptikern gefallen. Sehr gut finde ich die Lösung der gemischten Einkaufsmöglichkeit mit Parkdeck. Es wird viele Leute auch wieder in die Innenstadt locken, die sich immer mehr zur Peripherie gewandt haben, aufgrund der guten Parkmöglichkeiten. Einkauf und auch ein Gang in die Innenstadt- alles möglich, auch Zeit für einen Kaffee oder kleinen Imbiss. Dann gibt es auch die kurzen innerstädtischen Busverbindungen für die Nichtautofahrer. Was das Hotel und die Halle angehen möchte ich nur meine Hoffnung ausdrücken, das diese Gebäude nicht gar zu groß und klotzig werden. Habe aber in dieser Hinsicht volles Vertrauen in dieses neue Projekt und denke nach so vielen Jahren hin und her, wird es zu einem guten Ende geführt.		
Ö 48	**vom 04.03.2016**		
Ö48.0	ich bedanke mich für die kurzen Erläuterungen am Mittwochabend (02.03.16) an der ausgehängten Karte zum o.g. Bebauungsplan („Tor zur Stadt“) und möchte dazu als Eisenacher Bürger wie folgt Stellung nehmen:	Nebenstehende Vorbemerkungen haben keine Abwägungsrelevanz.	kein Beschluss erforderlich
Ö48.1	1. Der Bebauungsplan sieht für die Nordgrenze der Baukörper zur Bahnhofsstraße hin einen zu geringen Abstand vor. Der Abstand der nördlichen Außenwände der geplanten Bauwerke bis zur Bordsteinkante der Bahnhofsstraße sollte mindestens 8 Meter betragen. Begründung: Die perspektivische Verlegung der Bundesstraße B 19 östlich um Eisenach herum wird den Schwerlastverkehr und Durchgangsverkehr in der Bahnhofsstraße merklich reduzieren. Damit gewinnt diese Straße als „Flaniermeile“ bzw. Boulevard für die Einwohner der Stadt und ihre Gäste an Bedeutung. (Verbindung historischer Bahnhof / Tagungshotel zum Nikolaitor / Karlsplatz / Innenstadt) Das Platzangebot für eine entsprechende Gestaltung dieser Straße mit breitem Fußweg, Grünstreifen mit Bäumen / Sträuchern und denkbaren Wasserspielen / Springbrunnen sollte dann auch vorhanden sein.	Im Bebauungsplan werden Gehwege und der Straßenraum einheitlich als „Straßenverkehrsflächen“ dargestellt. Die Breite des Gehweges lässt sich insoweit aus dem Entwurf zum Bebauungsplan nicht entnehmen, da Gehweg und Straße eine gemeinsame Fläche ohne Unterteilung bilden. Eine Verbreiterung des Verkehrsraumes müsste von den entsprechenden Fachämtern betreiben werden. Dies ist aber nach Auskunft des Straßenbauamtes Südwestthüringen solange nicht zu erwarten, wie die Bahnhofstraße die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19 bildet. Dennoch wird eine Gehwegbreite von bis zu 10 Metern realisiert werden können, mit Radweg und Baumreihe. Der Anregung wird insoweit gefolgt. Für den Bebauungsplan sind die Anregungen wegen oben erwähnter Systematik eines Bebauungsplanes nicht relevant.	kein Beschluss erforderlich.
Ö48.2	2. Der Bebauungsplan lässt nicht erkennen, dass es zwischen den beiden angedachten Baukörpern des Einkaufszentrums und des Fachmarktzentrums einen baulichen Abstand gibt. Dieser sollte jedoch direkt von der Bahnhofsstraße her erkennbar sein. Begründung: Die Attraktivität der Bahnhofsstraße als Boulevard kann nur dann aufrechterhalten werden, wenn es neben den von der Straße aus zugänglichen Geschäften auch gastronomische Einrichtungen gibt, die auf Grund der gegebenen Platzverhältnisse auch eine anspruchsvolle Au-	Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, dass sich das SB-Warenhaus und die Fachmärkte in einem Gebäude befinden, welches in zwei Gebäudekomplexe unterteilt ist, die aber baulich miteinander verbunden sind. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält insoweit auch keinen baulichen Abstand zwischen dem SB-Warenhaus und den Fachmärkten. Durch entsprechende Festsetzungen im Entwurf wird es jedoch eine bauliche Zäsur zwischen den beiden Gebäudekomplexen geben. Gegenüber dem Einmündungsbereich der Müllerstraße entsteht ein zentraler Eingangsbereich durch eine von der Straßenflucht zurückgesetzte Baugrenze, die einen Rücksprung ab dem 1. OG zulässt. Die entstehende Aufweitung erzeugt eine bauliche Zäsur zwischen den Gebäudekomplexen und lässt den optischen Eindruck	Der Anregung wird nicht gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	ßengastronomie ermöglichen. Etwa gegenüber der jetzigen Einfahrt zum Busbahnhof. Dem Betreiber einer solchen Gewerbefläche sollte nicht nur der knappe Streifen an der Straße, sondern auch eine ebenerdige Fläche zwischen den o. g. Baukörpern zur Verfügung stehen.	einer Zweiteiligkeit entstehen, ohne dass die Gebäude mit einem baulichen Abstand voneinander getrennt sind.	
Ö48.3	3. Der Bebauungsplan lässt nicht erkennen, ob es vor allem im westlichen Teil der Bahnhofsstraße (etwa gegenüber der PGH Blitz) zu dem gefürchteten “Betonschluchteffekt“ kommt. Dies sollte mit den Mitteln des jetzt zu beschließenden Bebauungsplans unter allen Umständen verhindert werden. Etwa durch einen stufigen Wandaufbau, eine Höhenbegrenzung oder andere Vorgaben.	Der Entwurf des Bebauungsplans setzt für das neu zu errichtende Gebäude in westlichen Teil der Bahnhofstraße (SB-Markt) straßenseitig eine Baulinie fest, die sich in ihrer Position an der bestehenden Straßenflucht der Gebäude Bahnhofstraße 4 und 6 ausrichtet. Weiterhin gibt es für den straßenseitigen Bereich eine Festsetzung zur Höhe von 6,5 m - 9 m. Südlich hinter der Baulinie verläuft außerdem eine Baugrenze, durch die der Baukörper ab dem 1. OG um mindestens 1 m aus der Straßenflucht zurückgesetzt werden muss. Folglich grenzt der westliche Gebäudeteil nur im UG bis an die Straßenflucht. Dem Entstehen einer Betonschlucht wird somit durch die erläuterten Festsetzungen im Bebauungsplan entgegen gewirkt.	Der Anregung wird bereits gefolgt, Beschluss wie nebenstehend
Ö48.4	4. Der Bebauungsplan sollte an der Westseite des Planungsgebietes (auf der Fläche des jetzigen Kleinparkplatzes gegenüber dem Café Moritz) eine kleine Freifläche belassen, die durch einen Springbrunnen / ein Denkmal / oder eine Baumgruppe aufgewertet und gastronomisch ergänzt werden kann (z.B. durch eine Bar mit Blick zum Nikolaitor). Diese Freifläche sollte durch eine großzügig angelegte Freitreppe vom Parkdeck des Einkaufszentrums aus erreichbar sein. Das jetzt dort noch vorhandene Gebäude (Karatezentrum, Kinderarzt) sollte von dem geplanten Einkaufszentrum nicht „erdrückt“ werden.	Der Nikolaiplatz ist im Entwurf zum Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Eine Neu- oder Umgestaltung ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes (noch) nicht vorgesehen. Damit erfolgt durch den Bebauungsplan zwar noch keine Änderung der gegenwärtigen Nutzung oder Gestalt des Platzes. Es ist jedoch ein Anliegen der Stadt, die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Nikolaiplatzes zeitnah auf der Ebene einer kommunalen Platzgestaltung zu betrachten. Entsprechende Vorbereitungen sind bereits getroffen, die Flächen werden durch den Bebauungsplan gesichert. Die Gestaltung des Zugangs zu den Parkdecks ist ebenso nicht Inhalt des Bebauungsplanes und erfolgt auf Ebene der Objektplanung des Fachmarktzentrums. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein unmaßstäblicher Gebäudeanschluss an das Bauwerk Bahnhofstraße 6 vermieden.	Den Anregungen wird bereits gefolgt, kein Beschluss erforderlich.
Ö48.5	5. Es wäre wünschenswert, wenn es von den Parkdecks über den beiden Märkten einen direkten Übergang zum Stadtpark gäbe (etwa durch eine elegante Fußgängerbrücke). Damit würde die neu zu schaffende Parkplatz-Infrastruktur auch für Naherholungsgäste interessant und eine erlebbare Verbindung der Stadt Eisenach mit dem eigenen Kommunalwald schaffen.	Die Anregung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den Hangbereich zwischen Waldhausstraße und Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße als „Grünfläche“ ausweist. Eine derartige Festsetzung ist im Bebauungsplan somit nicht möglich. Die ehemaligen Kontaminationsflächen sind mit Betonmatten abgedeckt und dürfen nicht betreten werden. Darum sind sie im Bebauungsplan als „private Grünflächen“ festgesetzt. Daran wird festgehalten. Alle übrigen Flächen sind Privatgrundstücke, über die der Bebauungsplan keine öffentliche Wegeführung bestimmen soll. Die Anregung wird dennoch geprüft, womöglich kann perspektivisch (ebenerdig) außerhalb der Regelungsweite des Bebauungsplanes eine diesbezügliche Lösung gefunden werden. Entsprechende Abstimmungen wurden bereits getätigt und werden fortgesetzt.	Der Anregung wird nicht gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 49	**vom 12.02.2016**		
Ö49.1	Habe mir die Pläne für das „Tor zur Stadt“ angeschaut. Die Pläne gefallen mir gut. Dadurch wird Eisenach aufgewertet. Ich hoffe dass noch viele Bürger, die Pläne ansehen.	Die positive Sichtweise zur Standortentwicklung wird zur Kenntnis genommen. Es ist erfreulich, dass die Chance für die innerstädtische Entwicklung und die damit verbundene Beseitigung von städtebaulichen Mängeln Zustimmung erfährt.	kein Beschluss erforderlich

Ö 50	**vom 10.03.2016**		
Ö50.1	ich heiße […], bin 90 Jahre und wohne im Altenpflegeheim Elisabethenruhe, Mariental 21. Ich lese täglich die Zeitung und nehme so am Leben der Stadt teil. Noch erfreut sich ein jeder Besucher der den Bahnhof verlässt und in die Stadt eintritt, am schönen Blick zur Wartburg, die ihn von Ferne grüßt und ich glaube, der Bahnhof wurde bewusst so gebaut, dass sich ein Blick auf die Wartburg darbietet.	Die nur von einem bestimmten Punkt in Bahnhofnähe bestehende Sichtbeziehung zur Wartburg wird durch die Umsetzung des planerischen Konzeptes verloren gehen. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach gewünscht, dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte städtebauliche Verhältnisse ergeben, so auch die dominante Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche entsprechend des Wettbewerbsergebnisses von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken und den Durchblick von der Bahnhofstraße / Ecke Gabelsbergerstraße über das ehemalige Betriebsgelände zur Wartburg unterbrechen wird. Die Beeinträchtigung der Blickbeziehung der Wartburg muss dazu hingenommen werden.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö50.2	Bestehen denn schon Vorstellungen zur neuen Fassade? Eine Bauweise wie jetzt üblich, würde das gesamte Stadtbild zerstören. Die Fassaden müssen schon der jetzigen Bahnhofstrasse, einschließlich Nikolaitor und Karlsplatz angeglichen werden. Dem Parkhotel gehört eine dominierende Stellung.	Im Bebauungsplan sind bereits Festsetzungen zur Fassadengestaltung und -gliederung enthalten, die sich auch am Gebäudebestand der Umgebungsbebauung orientieren. Neben der Aufnahme herkömmlicher, traditioneller Materialien und Elemente gilt es aber auch, die Baukörper als neue, innovative und zeitgemäße Gebäude der heutigen Bauzeit – in Einklang mit historisch angrenzendem Baubestand – zu präsentieren. Sie sollten sich somit auch positiv abheben und die heutige Baukultur abbilden. In der AG „Tor zur Stadt“ wurden und werden des Weiteren Abstimmungen und Diskussionen mit dem Vorhabenträger zur Objektgestaltung geführt. Viele Anregungen aus der AG konnten bereits in die Objektplanung einfließen. Auf dieser Ebene findet eine intensive Mitwirkung der Eisenacher Bürgerschaft statt. Das Parkhotel wird in seiner stadträumlichen Präsenz durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 51	**Seniorenbeirat Eisenach** **vom 10.03.2016**		
Ö 51.1	Stellungnahme / Anregung aus dem Seniorenbeirat der Stadt Eisenach: • bitte unbedingt auf rollstuhlgerechte und rollatorbefahrene Ausführung achten	In den Regelwerken für barrierefreies Bauen ist die Gestaltung öffentlich zugänglicher Gebäude (betrifft im Plangebiet z. B. Hotel, Mehrzweckhalle, Einkaufszentrum, Parkdecks) verbindlich geregelt. Diese sind bei den entsprechenden Planungen (Objektplanung, Freiraumplanung, Straßenplanung) anzuwenden. Man kann also davon ausgehen, dass die öffentlich nutzbaren Gebäude und Räume im Rahmen der bei Neuplanungen und Neugestaltung die erforderliche Ausbildung aufweisen. Der Bebauungsplan kann solche Festsetzungen nicht treffen. Die Anregung wird jedoch aufgrund anderer Baurechtsbestimmungen Berücksichtigung finden.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö 51.2	• Belegung des Gebäudes, bitte auf Arztpraxen achten, da zentral und vor allem Parkplätze vorhanden	Gemäß Gebietsausweisung ist im Mischgebiet und Kerngebiet sowie in Teilen des Sondergebietes die gewünschte Nutzung zulässig. Damit sind durch die Stadt die entsprechenden Voraussetzungen bereits geschaffen. Die tatsächliche Realisierung von Arztpraxen usw. obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Vorhabenträger und basiert auf einer entsprechenden Nachfrage am Standort.	Den Anregungen wird bereits gefolgt, kein Beschluss erforderlich.
Ö 51.3	• Einrichtung einer Laiendefibrilatorstation	Die Anregung wird aufgenommen und dem Bauherren übermittelt. Sie hat für den Bebauungsplan keine Festsetzungs- und damit Abwägungsrelevanz.	kein Beschluss erforderlich
Ö 51.4	• bitte auf ausreichend Sitzmöglichkeiten achten	Diese Anregung wird bei der Freiraumplanung berücksichtigt. Ausgehend vom Wunsch der Schaffung eines lebendigen Gebietes, welches allen Altersgruppen	kein Beschluss erforderlich

		zugänglich gemacht werden sollte, gilt es ausreichend Verweilbereich zu schaffen, die gleichzeitig als Kommunikationszonen fungieren. Dies wird durch einen Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt. Die Anregung hat für den Bebauungsplan somit keine Festsetzungs- und damit Abwägungsrelevanz.	
Ö 52	**vom 10.03.2016**		
Ö52.0	Die Projektgruppe der AG "Tor zur Stadt" nimmt zum Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung und beantragt, im Rahmen des Abwägungsprozesses des Stadtrates der Stadt Eisenach nachfolgend beschriebene Änderungen in dem Bebauungsplanentwurf zu ermöglichen. Die Änderungsvorschläge unter Punkt 1 bis 8 ergeben sich aus der am 14. Januar in der Sitzung der AG "Tor zur Stadt" verabschiedeten Agenda zur Verbesserung städtebaulichen Präsenz des Projektes. Die Zusatzmaßnahmen (Punkte 9 und 10) werden als Ergebnis der Projektgruppensitzungen darüber hinaus beantragt. Die Punkte aus der Agenda vom 14.01.16 sowie die Zusatzpunkte sind jeweils kursiv abgedruckt, die entsprechenden und hiermit beantragten Änderungsvorschläge in Normalschrift	Nebenstehende Vorbemerkungen haben keine Abwägungsrelevanz.	kein Beschluss erforderlich
Ö52.1	1. Die Planfigur des Städtebaulichen Wettbewerbs von 1994 wird der Ausbildung des Bahnhofsvorplatzes zu Grunde gelegt (Angerform, "Trompete"). Lösung: Die Trompete wird durch Eindrehen der Planfigur um etwa 2° um deren nordwestlichen Eckpunkt prägnanter ausgebildet. Der Straßenraum wird aufgefächert Die zur Bahnhofstraße gelegenen Baugrenzen und Baulinien aller Sondergebietsflächen (Handel, Tagungshalle und Hotel) rücken entsprechend nach Süden zurück. Der Hotelbau nimmt letztlich die vorhandene Bauflucht der östlichen Bahnhofstraße (Haus Nr. 36) wieder auf.	Um die städtebauliche Figur (Trompete) prägnanter auszubilden, **wird die Planfigur in der Planzeichnung des Bebauungsplanes um 2° um deren nordwestlichen Eckpunkt gedreht**. Der Straßenraum wird damit aufgefächert. Die zur Bahnhofstraße gelegenen Baugrenzen und Baulinien aller Sondergebietsflächen (Handel, Tagungshalle und Hotel) werden entsprechend nach Süden zurückgesetzt. Der Hotelbau nimmt letztlich die vorhandene Bauflucht der östlichen Bahnhofstraße (Haus Nr. 36) wieder auf.	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö52.2	2. Die Tagungshalle soll in ihrer Präsenz verstärkt und in der Lageposition durch bauliche Mittel an die Straßenflucht gerückt werden (z. B. durch vorgestellte Arkade). Lösung: Der Bereich der Tagungshalle soll straßenseitig im nordwestlichen Teil mit einer Baulinie versehen werden, die der Bauflucht gemäß der Ausführungen unter Punkt 1 folgt.	Der Bereich der Tagungshalle wird in der Planzeichnung straßenseitig im nordwestlichen Teil mit einer Baulinie versehen, die der Bauflucht gemäß der Ausführungen unter Punkt 52.1 folgt.	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö52.3	3. Die Außengestaltung des Hotel- und Tagungsgebäudes soll mehr Prominenz bewirken, die Funktionstrennung mehr herausgearbeitet werden. Das 5. OG des Hotels wird mindestens an der Straßenseite zurückgesetzt. Lösung: (1) Der mittlere Teil des Sondergebietes SO-BT erhält eine deutlich zurückgesetzte Baugrenze, welche eine Zäsur zwischen Hotelbau und Hallenbau bewirkt. Die Baulinie des Hotels folgt der Bauflucht gemäß Ausführungen	Folgende Änderungen werden in die Planzeichnung eingearbeitet: **Der mittlere Teil des Sondergebietes SO-BT erhält eine zurückgesetzte Baugrenze**, welche die Zäsur zwischen Hotelbau und Hallenbau bestimmt. **Die Baulinie des Hotels folgt der Bauflucht gemäß Ausführungen unter Punkt 52.1**. **Das Hotel wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 Metern festgesetzt**. **Der Teilbereich Hotel wird mit einer drei Meter zurückliegenden zweiten Baugrenze gekennzeichnet. Der Bereich zwischen vorderer Baulinie und zurück-**	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	unter Punkt 1. (2) Das Hotel wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 Metern festgesetzt. (3) Der Teilbereich Hotel wird mit einer mindestens drei Meter zurückliegenden zweiten Baugrenze festgesetzt. Der Bereich zwischen vorderer Baulinie und Baugrenze wird mit maximal fünf zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.	**liegender Baugrenze wird mit maximal fünf zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.**	
Ö52.4	4. Die Dreigliedrigkeit des Gesamtprojektes mit SB-Warenhaus (1), Fachmarktzentrum (2) und Hotel / Tagungsgebäude (3) wird durch unterschiedliche baugestalterische Maßnahmen (Fassadengestaltung, Materialien, Farben, Baudetails) hervorgehoben. Lösung: (1) Die hintere Baulinie im östlichen Teil des Fachmarktzentrums (SO-H2) entfällt. Die Arkadenlösung wird aufgegeben. Als Gebäudehöhe werden durchgehend 11 ,5 Meter als Mindestmaß und 17,5 Meter als Höchstmaß zugelassen. Die Erdgeschossdecke darf jedoch ohne gesonderte Planfestsetzung in den Gehwegbereich auskragen (Sondernutzung öffentlichen Straßenraums). (2) Die Textfestsetzungen zur Baugestaltung im Bereich der Sondergebiete werden überprüft und erforderlichenfalls im Sinne des Abstimmungsergebnisses der Projektgruppe überarbeitet bzw. ergänzt.	Folgende Änderungen werden in die Planzeichnung eingearbeitet: **Die hintere Baulinie im östlichen Teil des Fachmarktzentrums (SO-H2) entfällt. Als Gebäudehöhe werden durchgehend 11,5 Meter als Mindestmaß und 17,5 Meter als Höchstmaß zugelassen**. Der Hinweis, dass die Erdgeschossdecke ohne gesonderte Planfestsetzung in den Gehwegbereich auskragen darf (Sondernutzung öffentlichen Straßenraums), wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Textfestsetzungen zur Baugestaltung im Bereich der Sondergebiete werden projektorientiert überarbeitet und mit dem geänderten Planentwurf zur Wiedervorlage gebracht.	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö52.5	5. Der Gebäudeteil SB-Warenhaus wird durch eine verstärkte bauliche Zäsur vom Fachmarktzentrum abgesetzt, indem der zentrale Eingangsbereich weiter zurückgesetzt wird. Breite und Formgebung des Einschnittes orientieren sich an dem gegenüber vorzufindenden Gebäudeabstand der Müllerstraße. Lösung: (1) Die überarbeitete Planzeichnung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Verlaufs der Baulinien präzise dem mit der Projektgruppe abgestimmten Projektstand folgen. (2) Die im zentralen Eingangsbereich verlaufende Baugrenze wird projektgetreu dargestellt (Ecklösung, Rücksprung).	Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Verlaufs der Baulinien präzise dem mit der Projektgruppe abgestimmten Projektstand folgen. Die im zentralen Eingangsbereich verlaufende zurückgesetzte Baugrenze wird die abgestimmte Ecklösung und den Gebäuderücksprung projektgetreu widerspiegeln.	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö52.6	6. Die Außengestaltung des Risaliths (zentraler Erschließungskern östlich des Haupteingangs) wird individualisiert. Im Ergebnis wird die Arkade vor dem Fachmarktzentrum (2) entlang des Gebäudes in den unter Punkt 5 genannten Einschnitt hineinlaufen, nicht aber die beiden Blöcke miteinander verbinden. Es wird untersucht, ob in dem Risalith östlich des Einschnittes eine kleine Nutzungseinheit im OG untergebracht werden kann (z. B. Sozialräume). Lösung: Es gelten die Anmerkungen zu Punkt 4 (2) und Punkt 5 (1) gleichermaßen. Darüber hinaus sind für die	Den Anregungen wird mit den Festlegungen zu Punkt 52.4 (2) und Punkt 52.5 (1) bereits Rechnung getragen. Darüber hinaus ist für die Umsetzung der Anregungen keine Planänderung erforderlich.	Den Anregungen wird bereits gefolgt, kein Beschluss erforderlich.

	Umsetzung keine Planänderungserfordernisse erkennbar.		
Ö52.7	7. Der Aufgang zum Parkhaus vom Nikolaiplatz her wird in seiner Gestaltung verbessert und mindestens teilweise in das Gebäude integriert. Es wird empfohlen, eine kleine erdgeschossige Nutzungseinheit (Kiosk o. ä.) aufzunehmen, die zur Vitalisierung des Nikolaiplatzes beitragen kann. Lösung: Die Maßgaben sind ohne Planänderung umsetzbar.	Den Anregungen kann ohne erforderliche Planänderung gefolgt werden.	kein Beschluss erforderlich
Ö52.8	8. Großkronige Bäume und ein großzügiger Geh-/Radweg werden die Südseite der Bahnhofstraße flankieren. Lösung: Die Festsetzungen zur Entwicklungsmaßnahme Ö3 werden einschließlich der Baumstandorte konkretisiert. Es wird eine durchgängige Baumreihe mit einem Kronendurchmesser von 8 Metern und einem Pflanzrhythmus von 12 Metern festgesetzt.	**Die Festsetzungen zur Entwicklungsmaßnahme Ö3 werden hinsichtlich der Baumstandorte konkretisiert. Es wird eine durchgängige Baumreihe mit einem Kronendurchmesser von 8 Metern und einem Pflanzrhythmus von 12 Metern festgesetzt**. Der Radweg ist ohne Planänderung realisierbar.	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö52.9	9. Zusatzmaßnahme – Es wird ein Grünkorridor zwischen Fachmarktzentrum und Tagungsstätte entwickelt. Lösung: Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baugrenzen zwischen SO-H2 und SO-BT werden beide so zurückversetzt, dass ein breiterer Baukorridor entsteht, welcher eine Frischluftschneise mit beidseitiger Baumpflanzung und Blickbeziehung zum Stadtpark ermöglicht. (Die auf der Ostseite vorgesehene Andienungszone wird von der Baumpflanzung ausgenommen.) Randnotiz eines Mitglieds: Dieser Teil war noch nicht abgestimmt…	**Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baugrenzen zwischen SO-H2 und SO-BT werden beide zurückversetzt**, so dass ein breiterer Baukorridor entsteht, welcher eine Frischluftschneise mit beidseitiger Baumpflanzung und Blickbeziehung zum Stadtpark ermöglicht. Es ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen, ob die auf der Ostseite vorgesehene Andienungszone von der Baumpflanzung ausgenommen wird.	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö52.10	10. Zusatzmaßnahme – Es wird auf der Ostseite ein maßstäblicher Kopfbau am Fachmarktzentrum ermöglicht. Lösung: (1) Der östlichste Teil des SO-H2 wird mit geänderter Nutzungsschablone versehen, es wird eine Gebäudehöhe von mindestens 7,5 Metern und höchstens 17,5 Metern festgesetzt, so dass auch eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht wird, mindestens aber eine Attika über dem Erdgeschoss ausgeführt werden muss. (2) Die Baulinie wird um die Nordostecke geführt und erhält eine Fase oder Krümmung. Danach mündet sie in die gemäß Punkt 9 verlaufende Baugrenze.	**Der östlichste Teil des SO-H2 wird der Anregung folgend mit einer geänderten Nutzungsschablone versehen. Es wird eine Gebäudehöhe von mindestens 7,5 Metern und höchstens 17,5 Metern festgesetzt**, so dass auch eine mehrgeschossige Bebauung ermöglicht wird, mindestens aber eine Attika über dem Erdgeschoss ausgeführt werden muss. **Die Baulinie wird um die Nordostecke geführt und erhält eine Fase oder Krümmung. Danach mündet sie in die gemäß Punkt 52.9 verlaufende Baugrenze**.	Den Anregungen wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö52.11	Randnotiz eines Mitglieds: „Unterstütze die aufgeführten Punkte 1-10, habe lediglich noch Bedenken bei der Dimensionierung des Parkdecks. Die sehr großzügig ausgelegten 620 Stellplätze schaffen ein zu großes unschönes Volumen an der Bahnhofstraße. Hier wäre eine Reduktion noch wünschenswert.“	Der Vorhabenträger prüft die geometrische Einschränkung des dritten Parkdecks westlich des zentralen Eingangsbereiches. Bei einer Reduktion auf zwei Parkdecks in diesem Bereich wäre eine Planänderung nicht erforderlich, **an der Festsetzung der zulässigen Höhe von 11,5 - 17,5 Metern kann festgehalten werden**. **Der Anregung wird gefolgt, eine geänderte Planfestsetzung ist nicht erforderlich**.	Den Anregungen wird gefolgt, kein Beschluss erforderlich.

Ö 53	**vom 10.03.2016**		
Ö53.1	Zum Entwurf des ausliegenden Bebauungsplanes möchte ich ergänzend zu meiner Stellungnahme aus der Projektgruppe noch zur Kreuzungssituation östlich des Bahnhofes etwas anmerken. Im ausliegenden Entwurf ist auf der Abrissbrache des ehemaligen Hotels eine Parkplatzfläche geplant, das dahinterliegende Baufeld endet mit der offenen Flanke des Sanitätshaus-Grundstückes. Vor dem als Stundenhotel genutzten Wohnhaus im Osten der Kreuzung entsteht eine Brache auf der alten Straßenfläche (s. unten links). Es wäre zu empfehlen, das westliche Baufeld so zur Kreuzung zu erweitern, dass ein städtebaulich wirksamer Abschluss des Blockes möglich bleibt und die Kreuzung eine bauliche Fassung bekommen kann.	Die betreffende Fläche soll als Trassenkorridor für eine zukünftige Durchbindung der Waldhausstraße auf die Bahnhofstraße frei gehalten werden und wurde daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die (vorläufige) Zweckbestimmung sollte mangels endgültiger Planungskonzeption das öffentliche Parken sein. Die vorgetragene Anregung ist jedoch städtebaulich nachvollziehbar und soll in einer verbesserten stadträumlichen Lösung ihren Niederschlag finden. Zu diesem Zweck wird **der zukünftig benötigte Trassenkorridor genauer bestimmt und als Fläche umgrenzt werden, die von Bebauung freizuhalten ist. Eine Darstellung als Baugebietsfläche wird geprüft. Die sich nach Osten anschließende Restfläche könnte dann mit einer Baugrenze versehen und dem angrenzenden Baugebiet so hinzu geschlagen werden, dass eine logische Blockrandbebauung nach Osten hin erfolgt**. Die Wahl der Baugebietskategorie wäre für die Gesamtfläche zu überprüfen. Die geänderte Planungskonzeption wird in den geänderten Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und erneut in einem öffentlichen Beteiligungsverfahren zur Disposition gestellt.	Den Anregungen wird weitgehend gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
Ö53.2	Die Kreuzung sollte so weit nach Westen verschoben werden, dass der Parkplatz auf der östlichen Seite vor dem Stundenhotel geschaffen werden kann, im Übergang in den Eichrodter Weg (s. unten rechts). Wenn dadurch kompliziertere Grundstücksgeschäfte mit der Bahn oder anderen Eigentümern erforderlich werden sollten, lohnt es sich, übergangsweise mit einer LSA und einer schlankeren Kreuzung zu arbeiten, bis der geplante Kreisel realisierbar wird.	Die Lage der Kreisverkehrsanlage bleibt unverändert. Für eine öffentliche Parkierungsfläche am westlichen Kreiselrand ist kein Bedarf erkennbar. Die Kreisverkehrsanlage erschließt auch die zukünftigen Gewerbebauflächen auf heutigem Gelände der Deutschen Bahn AG. Eine Verlagerung des Kreisverkehres würde einen Eingriff in die heute bahngewidmeten Flächen erfordern. Dies würde eine zeitnahe Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unmöglich machen. Die vorgeschlagenen Übergangslösungen sind in Anbetracht der zu erwartenden Erschließungsaufgabe des Kreisels keine Option, da hier nur eine mit dem Freistaat und der Bahn abgestimmte und vom Vorhabenträger finanzierte endgültige Lösung die Stadt Eisenach vertraglich von der Verpflichtung zur Übernahme Erschließungskosten entlasten kann.	Den Anregungen wird nicht gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

Anlage 3:

Abwägungsprotokoll
Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 3. Entwurf, Stadt Eisenach

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

INHALT

I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
I.2 Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen und Hinweisen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post am
	Behörden				
1	Thüringer Landesverwaltungsamt	Referat 310	09.03.2016	11.03.2016	18.03.2016
2	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Katasterbereich Gotha	08.03.2016	09.03.2016	10.03.2016
	Thüringer Landesanstalt	für Umwelt und Geologie			
3		Abt. 5 Wawi, Liegenschaften	08.03.2016		14.03.2016
4		Abt. 6 Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten	25.02.2016		29.02.2016
5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Bau- und Kunstdenkmalpflege	~~08.03.2016~~ ungültig 08.04.2016	-	~~11.03.2016~~ ungültig 26.04.2016
6	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Archäologische Denkmalpflege	a) 18.02.2016 b) 14.03.2016	a) - b) 14.03.2016	a) 23.02.2016 b) 16.03.2016
7	Landratsamt Wartburgkreis		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
	Verkehr				
8	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr		08.03.2016	-	15.03.2016
9	Straßenbauamt Südwestthüringen		13.04.2016	-	15.04.2016
10	Deutsche Bahn AG	Immobilien GmbH, Region Südost	08.03.2016	-	11.03.2016
11	DB Netz AG	Regionalbereich Südost	keine Stellungnahme abgegeben	-	
12	Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle Erfurt	08.03.2016	-	10.03.2016
	Leitungen				

5.	**Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.03.2016**		
5.1	Die Stellungnahme des TLDA vom 08.03.2016, Az. 56.002-0000_13-2220_2016 wird aufgehoben und durch die nachfolgende, aktualisierte Stellungnahme ersetzt. Der vorgelegte 3. Entwurf des Bbp. wird seitens des TLDA, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, in Teilen kritisch gesehen und wird in Bezug auf den vorgesehenen Verzicht auf die Erhaltung und Integration des eingetragenen Kulturdenkmales Bahnhofstraße 34 (Verkehrspavillon) nicht bestätigt. Zudem sind Korrekturen in der Planzeichnung erforderlich. Begründung: 1. Die nachrichtliche Darstellung der Kulturdenkmale Kulturdenkmale sollen nach § 9, Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Darstellungen sind zu korrigieren bzw. zu ergänzen: • Bahnhofstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus (Angabe unkorrekt): Es handelt sich hierbei um eine Einzelanlage. • Bahnhofstraße 37 Bahnhof Eisenach (Angabe unkorrekt); Es handelt sich hierbei um eine Einzelanlage (kein Denkmalensemble). • Waldhausstraße 8 & 10, Wohn- und Geschäftshaus/ Einzelanlage. Das Kulturdenkmal ist nicht dargestellt.	Dem Belang wird entsprochen. Es erfolgte eine Korrektur der Begründung und der Planzeichnung. Die nachrichtliche Übernahme (Darstellung/ Kennzeichnung) der Kulturdenkmäler wird gemäß der Vorgaben der Stellungnahme berichtigt bzw. ergänzt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
5.2	2. Bahnhofstraße 34; Verkehrspavillon Gegenüber dem Bahnhof befindet sich das Kulturdenkmal Verkehrspavillon (Bahnhofstraße 34). Das Kulturdenkmal ist nachrichtlich dargestellt. Der nunmehr vorgelegte Entwurf bedingt jedoch einen Abriss, ohne dass der Abriss als Problem erörtert / begründet wird. Vorangegangene Planentwürfe hatten den Bereich des Pavillons jeweils von einer Bebauung ausgenommen, was einen Erhalt des Kulturdenkmals ermöglicht hätte. Gem. § 6 ThürDSchG sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu berücksichtigen sowie eine Erhaltung und Nutzung wie auch eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung zu ermöglichen. Auf die Erhaltungspflicht gem. § 7 ThürDSchG ist zu verweisen. Ziel der Bauleitplanung kann nicht die unbegründete Preisgabe des bestehenden, als Kulturdenkmal eingetragenen Pavillons sein. Der Umgang mit dem Pavillon ist zuvor nach ThürDSchG zu klären.	Es ist beabsichtigt, dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte städtebauliche Verhältnisse ergeben, so auch die straßenbegleitende Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche im Sinne des Wettbewerbsergebnisses von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken werden. Das Landesamt für Denkmalpflege war sowohl in den Wettbewerbsprozess als auch in diverse zwischenzeitlich durchgeführte öffentliche Auslegungsverfahren eingebunden. Hinsichtlich des Verkehrspavillons ist festzustellen, dass von dessen Erhalt weder im Wettbewerbsergebnis 1994 noch in den nachfolgenden Bebauungsplanentwurfsfassungen von 1997 und 2011 auszugehen war. Die betreffenden Anregungen der Denkmalfachbehörde wurden in der Vergangenheit nicht vorgetragen. Die städtebauliche Auswirkung des Abbruches des denkmalgeschützten Verkehrspavillons muss im Interesse der Umsetzung des planerischen Konzeptes hingenommen werden. Sie ist als geringfügiger einzuschätzen, als im Interesse der Aufrechterhaltung der Denkmalschutzbelange auf die ganzheitliche Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung verzichten zu müssen. Die Belange des § 1 Absatz 6 Nummer 5 des Baugesetzbuches (BauGB) bleiben berücksichtigt. Eine abschließende Klärung muss im denkmalfachlichen Erlaubnisverfahren erfolgen, welches durch die Abwägungsentscheidung der Stadt Eisenach ausdrücklich nicht vorweg genommen wird.	Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

5.3	3. Festsetzung Kerngebiet für das Denkmalensemble Bahnhofstraße 23 - 33 Die bestehende Nutzung ist eine Mischgebietsnutzung, auch wenn für einzelne Gebäude derzeit keine Wohnnutzung vorliegt. Die geeignete Perspektive für die Häuserzeile wird die unterlagernde Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomienutzung sein. In den Obergeschossen ist jedoch eine andere als die Wohnnutzung nur in Einzelfällen vorstellbar. Wenn der Bbp. Kerngebiet festsetzt, wird gerade diese typische, historisch gewachsene Nutzung mit überwiegend Wohnnutzung ausgeschlossen, was eine angemessene Nutzung des Kulturdenkmals Häuserzeile Bahnhofstraße 23-33 unterbindet (Kap. 7.1.2): "In den Kerngebieten sollen in der Erdgeschosszone nur Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Im Gebiet soll eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Diese Festlegungen sollen der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen." Mit Stärkung des Gebietscharakters ist offensichtlich die lediglich im Erdgeschoss übliche Nutzung gemeint. Die Festsetzung Kerngebiet wird hierfür deshalb abgelehnt.	**Der vorgetragenen Anregung wird insoweit Rechnung getragen, dass die Wohnnutzung in den betreffenden Kerngebieten mit Ausnahme der Erdgeschosszone als allgemein zulässig festgesetzt wird.** Da gemäß TA Lärm bei Misch- und Kerngebieten identische Lärmorientierungswerte bestehen, kann an der Festsetzung von Kerngebieten im Übrigen festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in dem betreffenden Gebiet keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). Es werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, sodass sich in den Obergeschossen ein marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann. Die Erdgeschosszone wird weiterhin von Wohnnutzungen freigehalten, was dem derzeitigen Nutzungsmix entspricht. **Textfestsetzung des Bebauungsplanes und Begründung werden entsprechend geändert. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten.** Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen. Den Bedenken kann im Übrigen nicht gefolgt werden, soweit sie keinen denkmalfachlichen Belang darstellen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend