Anlage 2:

Abwägungsprotokoll
Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach

Teil 1
Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 4. 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 sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Absatz 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/ Fax am
	Behörden				
T 1	Thüringer Landesverwaltungsamt	Referat 310	05.09.2022	08.09.2022 08.05.2023 (Ergänzung)	-
T 2	Thüringer Landesamt für Bergbau, Umwelt und Naturschutz	Außenstelle Weimar	01.09.2022	-	07.09.2022
T 3	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation	Katasterbereich Gotha	30.08.2022	-	01.09.2022
T 4	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Archäologische Denkmalpflege	10.08.2022	-	15.08.2022
T 5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Bau- und Kunstdenkmalpflege	06.09.2022	-	12.09.2022
T 6	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum		29.07.2022	-	04.08.2022
T 7	Landratsamt Wartburgkreis	Kreisentwicklung	08.09.2022	09.09.2022	12.09.2022
T 8	Thüringen Forst	Forstamt Marksuhl	05.08.2022	-	11.08.2022

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
	Verkehr				
T 9	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr	Referat 45	16.09.2022	16.09.2022	22.09.2022
T 10	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (auch i. V. DB Netze)		08.09.2022/ neu 24.11.2022	09.09.2022/ neu 25.11.2022	- -
T 11	Eisenbahn-Bundesamt		16.08.2022	16.08.2022	-
T 12	VUW – Verkehrsunternehmen Wartburgmobil		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-

	Leitungen				
T 13	Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 14	Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 15	Ohra Energie GmbH		09.08.2022	09.08.2022	.
T 16	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG		29.08.2022	29.08.2022	-
T 17	50hertz Transmission		19.07.2022	05.08.2022	
T 18	Deutsche Telekom Technik GmbH		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 19	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH		23.08.2022	23.08.2022	-
T 20	Thüringer Netkom GmbH		02.08.2022	02.08.2022	-

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
	Kirchen				
T 21	Evangelisch- Lutherische Kirchgemeinde Eisenach		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 22	Katholische Kirche		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
	Nachbargemeinden				
T 23	Gemeinde Hörselberg-Hainich		03.08.2022	-	05.08.2022
T 24	Gemeinde Wutha-Farnroda		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 25	Stadt Ruhla		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 26	Gemeinde Gerstungen		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 27	Stadt Treffurt		29.07.2022	-	03.08.2022
T 28	VG Hainich-Werratal, Dienststelle Creuzburg		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 29	Gemeinde Herleshausen		11.08.2022	11.08.2022	-

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
	Sonstiges				
T 30	GUV Hörsel-Nesse		02.08.2022	02.08.2022	-
T 31	Förderkreis zur Erhaltung der Stadt Eisenach e.V.		06.09.2022	07.09.2022	-
T 32	Naturschutzbund Deutschland (NABU)		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 33	BUND Landesverband Thüringen e.V.		06.09.2022	06.09.2022	-
T 34	Kulturbund für Europa e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 35	Grüne Liga e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 36	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 37	Arbeitsgemeinschaft Heimische Orchideen (AHO) Thüringen e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 38	Landesjagdverband Thüringen e.V. (LJV)		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 39	Arbeitsgruppe Artenschutz		09.09.2022	12.09.2022	-
T 40	Verband der Kleingärtner Eisenach und Wartburgkreis e.V.		06.09.2022	-	08.09.2022
T 41	Industrie- und Handelskammer		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
T 42	IHK Regionales Service-Center Eisenach		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 43	Handelsverband Thüringen e.V.		07.09.2022	07.09.2022	10.10.2022
T 44	Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis – Stadt Eisenach		15.08.2022	15.08.2022	-
T 45	Umweltservice Wartburgregion GmbH		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 46	Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V.		- keine Stellungnahme abgegeben	-	-
T 47	Tauber Delaborierung GmbH		01.08.2022	01.08.2022	-

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**
T 1	**Thüringer Landesverwaltungsamt vom 05.09.2022**		
T 1.1	„…Anlage 1 zum Schreiben vom 05.09.2022 (Zeichen: 5090-340-4621/2838-2-52126/2022) **Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung** 1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendungen b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen der der Überwindung 2. Fachliche Stellungnahme ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Die Stadt Eisenach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ nördlich des Stadtparkes. Die Planung lag der Oberen Landesplanungsbehörde bereits mehrfach	Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.	kein Beschluss erforderlich.

	vor. Zuletzt wurde mit Datum vom 09.03.2016 eine raumordnerische Stellungnahme abgegeben. Inzwischen wurde der Großteil der Planung baulich realisiert. Einzig das Sondergebiet für eine Beherbergungs- und Tagungsstätte wurde noch nicht umgesetzt.		
	Das Fachmarktzentrum wurde im Oktober 2020 eröffnet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenach (EHZK) wird fortgeschrieben und lag uns mit Stand 04/2021 zur Beurteilung vor. In diesem wird zum Standort in der Bahnhofsvorstadt festgestellt: „Um den angebotsergänzenden Charakter des Standortes zur Einkaufsinnenstadt zu erhalten und keine einseitige Weiterentwicklung des Standortbereiches zu Lasten der Einkaufsinnenstadt stattfinden zu lassen, wird eine Festschreibung der Verkaufsflächen auf die genehmigten Größenordnungen empfohlen.“	Die getroffenen Aussagen beinhalten keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.	kein Beschluss erforderlich.
	Auf diese Feststellung wird in der Begründung nicht eingegangen, diese bezieht sich nur auf das EHK von 2013. Da die nun getroffenen Festsetzungen, insbesondere im Bereich des Teilgebiets SO HF Fachmärkte weiterhin relativ allgemein gehalten sind und im „SO-HF Fachmärkte“ bis zu 3.400 m² VK zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, für die keine nähere Festsetzung erfolgte, wurde diese Forderung offensichtlich nicht erfüllt. Aufgrund der fehlenden Präzisierung der Sortimente und Verkaufsflächen sowie aufgrund 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. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll die Überarbeitung und Qualifizierung des Zentrenkonzeptes voraussichtlich in 2022 abgeschlossen werden. Insofern ist nicht nachvollziehbar, warum dies nicht abgewartet und die Festsetzungen an die Empfehlungen des EHZK angepasst werden können.	**Ausführungen zum unlängst beschlossenen Einzelhandelskonzept 2022 konnten verfahrensbedingt bislang noch nicht in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden und werden nun in der Begründung ergänzt.** Es bestand die Absicht, den zentrumsergänzenden Charakter des Standortes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu unterlegen, indem zentrenrelevante Sortimente überwiegend nur im großflächigen Segment zugelassen werden sollten. Der planerische Schwerpunkt lag also weniger bei der Sortimentsbestimmung, sondern umso mehr bei der Bestimmung von Laden(mindest)größen, die im übrigen Altstadtbereich auf Grund der kleinteiligen Parzellenstrukturen so kaum verwirklicht werden können. Das Einzelhandelskonzept 2022 bescheinigt dem Standort keinen weiteren Handlungsbedarf und bestätigt somit Übereinstimmung mit der konzeptionellen Herangehensweise im Bebauungsplanentwurf. Zielrichtung war und ist ausdrücklich, Beeinträchtigungen der Einkaufsinnenstadt und deren Versorgungsfunktionen durch sorgfältige Festsetzungen zu vermeiden. **Die Festsetzungen zum Einzelhandel müssen wegen der übrigen Empfehlungen aus vorliegender Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes (Höhere Bauaufsichtsbehörde – vgl. ab T 1.3) vollständig überarbeitet werden.**	**Die Begründung wird ergänzt (EHZK 2022).** **Festsetzungen zum Einzelhandel werden geändert. Der Planentwurf wird überarbeitet.**

	Unsere sonstigen Forderungen zum Bebauungsplan aus der o.g. Stellungnahme wurden nur teilweise umgesetzt und behalten deshalb ihre Gültigkeit. So wurde die max. Verkaufsfläche von 200 m² für Einzelhandelsbetriebe im Gebiet M 1 und den Kerngebieten nicht reduziert. Auch dies wäre eine Anpassung an das EHZK.	**Der Plan wird dem zuständigen Referat des Landesverwaltungsamtes im Zuge einer Neuauslegung noch einmal überarbeitet zur Stellungnahme vorgelegt.** Dem Hinweis auf „sonstige Forderungen“ vom 09.03.2016 (SN Landesverwaltungsamt zum 3. Entwurf) fehlt es an Konkretisierung. Diese Stellungnahme wird aber vor der erneuten Planauslegung durchgesehen und auf mögliche Berücksichtigung überprüft. Zur konkret vorgetragenen Anregung, die Regelung zur maximalen Verkaufsfläche von 200 m² im Bereich der Bahnhofstraße zu überdenken ist festzustellen, dass das Landesverwaltungsamt selbst auf Seite 5 seiner Stellungnahme darauf hinweist, dass die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze allgemein unzulässig ist. Die Festsetzungen zum Einzelhandel bedürfen aus diesem Grund einer ganzheitlichen Neubetrachtung und Berichtigung.	**Im Zuge einer erneuten öffentlichen Auslegung erfolgt eine nochmalige Beteiligung des ThürLVA.**
T 1.2	**Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB** 1. ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendungen b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen der der Überwindung 2. Fachliche Stellungnahme ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage		

	Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Dabei lässt der Flächennutzungsplan aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die von der Bebauungsplanung ausgefüllt werden dürfen (BVerwG, Beschluss vom 11.02.2004 – 4 BN 1/04). Die Frage, ob ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, beurteilt sich nach der planerischen Konzeption des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans (BVerwG, Urteil vom 26.02.1999 – 4 CN 6/98).	Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
	Die Stadt Eisenach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung der Genehmigung am 23.03.2017, erneute Bekanntmachung am 01.06.2017).	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
	Die Festsetzungen im vorliegenden 4. Bebauungsplanentwurf entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Abweichungen bestehen lediglich in kleineren Teilbereichen (z.B. GEe 1, GE 2 und Gemeinbedarfsfläche). Im Ergebnis bewegen sich diese Abweichungen jedoch im Rahmen des Zulässigen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
	Der Bebauungsplan kann aus der Flächennutzung entwickelt werden.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 1.3	**Weitere beratende planungsrechtliche Hinweise zum Planverfahren und Planentwurf der höheren Verwaltungsbehörde nach BauGB** **A. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** **A1**. Zum MI 1, textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 Satz 2: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 200 m² für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Als Rechtsgrundlage käme nur § 1 Abs. 9 BauNVO in Betracht, wonach die Zulässigkeit anhand bestimmter Nutzungsunterarten beschränkt werden kann. Eine Typisierung bzw. Umschreibung nach Verkaufsflächengröße ist dabei zwar grundsätzlich möglich, allerdings ist zu beachten: „Die Begrenzung der höchstzulässigen Verkaufsfläche trägt die Umschreibung eines Typs von baulicher Anlage nicht gleichsam in sich selbst.	Zu der Empfehlung A1 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu ändern: *„Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1. 6 zulässig.“* Die unzulässige Flächenbegrenzung auf 200 m² Verkaufsfläche entfällt.**	**Die Verkaufsflächenobergrenze von 200 m² in Textfestsetzung Nr. 1.1.1 entfällt. Der Planentwurf wird geändert wie nebenstehend und erneut öffentlich ausgelegt.**

	Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über einer bestimmten Größe generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse eine bestimmte Art von baulichen Anlagen darstellen“ (BVerwG, Urteil vom 22.05.1987 – 4 C 77/84). Es besteht insofern keine Befugnis zur „Erfindung“ neuer Nutzungsunterarten (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 – 4 BN 31/98). Eine Festsetzung, die schon nach ihrem Wortlaut ausschließlich an die Verkaufsfläche anknüpft, ohne einen bestimmten Anlagentyp ausdrücklich zu erwähnen, ist daher unzulässig (vgl. OVG Magdeburg, Urteil vom 17.05.2017 – 2 K 51/15). Mit Blick auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe wurde bislang seitens der Rechtsprechung generell nur der sog. Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store (mit max. 400 m² Nutzfläche) anerkannt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004 – 4 BN 39/04). In allen anderen Fällen bedarf es entsprechender Bestandserhebungen des örtlichen Einzelhandels zum empirischen Nachweis der Existenz eines bestimmten Betriebstyps „in der sozialen und ökonomischen Realität“ (BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998 – 4 BN 31/98).[1]	Mit Hinweis auf das beschlossene Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 200 m² existiert und diese Größe darum nicht festsetzungsfähig ist. Eine alternative Festsetzung von Convenience-Shops als eine anerkannt standardisierte Betriebsart des Einzelhandels mit einer Größe von bis zu 400 m² kommt für die eng parzellierten Häuserzeilen in den Mischgebieten MI 1 auf Grund ihrer städtebaulichen Struktur und individuellen Baugeometrie ebenfalls nicht in Betracht, so dass eine Verkaufsflächenobergrenze (als Art der baulichen Nutzung) insgesamt nicht festgesetzt werden kann. Fehlentwicklungen müssen aber in Anbetracht der verfügbaren Grundstücksgrößen dennoch nicht befürchtet werden. Mit der Einschränkung auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zusätzlich zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen** (siehe auch T 1.1).	**Die Begründung wird entsprechend angepasst.**
T 1.4	**A2**. Zum MI 2, textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 Satz 2: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 150 m² für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt A.1 verwiesen.	Zu der Empfehlung A2 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu ändern: *„Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1. 6 zulässig.“* Die unzulässige Flächenbegrenzung auf 150 m² Verkaufsfläche entfällt.** Mit Hinweis auf das beschlossene Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 150 m² existiert und diese Größe insoweit nicht festsetzungsfähig ist. Die alternative Festsetzung von Convenience-Shops als anerkannt standardisierte Betriebsart des Einzelhandels mit einer Größe von bis zu 400 m² kommt auch für die Gebäude in den Mischgebieten MI 2 auf Grund ihrer individuellen Baugeometrie nicht in Betracht, so dass	**Die Verkaufsflächenobergrenze von 150 m² in Textfestsetzung Nr. 1.1.2 entfällt. Der Planentwurf wird wie nebenstehend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.**

		eine Verkaufsflächenobergrenze (als Art der baulichen Nutzung) insgesamt nicht festgesetzt werden kann. Fehlentwicklungen müssen aber in Anbetracht der verfügbaren Grundstücksgrößen dennoch nicht befürchtet werden. Mit der Einschränkung auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen** (siehe auch T 1.1).	**Die Begründung wird entsprechend angepasst.**
T 1.5	**A3**. Zum MI 3, textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 Satz 1: Für die vorgesehene Nutzflächenobergrenze von 100 m² für Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Die Ausführungen unter Punkt A.1 können sinngemäß übertragen werden.	Zu der Empfehlung A3 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Ohne Ermächtigung ist die Formulierung *„nur mit einer Nutzfläche bis max. 100 m²“* zu streichen.** Gemäß laufender Rechtsprechung sind insbesondere Spielhallen über ca. 100 m² Nutzfläche als kerngebietstypische Vergnügungsstätten anzusehen und entsprechen somit nicht den Anforderungen § 4a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO, die Festsetzung verliert insoweit auch nach der Streichung der Textpassage nicht ihre ursprüngliche Intention. **Darauf wird in der Begründung hingewiesen.**	**Der Stadtrat beschließt die Streichung des Textpassus und die Ergänzung der Begründung wie nebenstehend.**
T 1.6	**A4**. Zum MI 3, textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 Satz 2: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 150 m² für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Es wird auf die Ausführungen unter Punkt A.1 verwiesen.	Zu der Empfehlung A4 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu ändern: *„Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden im Erdgeschoss mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1. 6 zulässig.“* Die unzulässige Flächenbegrenzung auf 150 m² Verkaufsfläche entfällt.** Mit Hinweis auf das beschlossene Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 150 m² existiert und diese Größe insoweit nicht	**Die Verkaufsflächenobergrenze von 150 m² in Textfestsetzung Nr. 1.1.3 entfällt. Der Planentwurf wird wie nebenstehend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.**

		festsetzungsfähig ist. Die alternative Festsetzung von Convenience-Shops als anerkannt standardisierte Betriebsform des Einzelhandels mit einer Größe von bis zu 400 m² kommt für die Gebäude in den Mischgebieten MI 2 auf Grund ihrer individuellen Baugeometrie ebenfalls nicht in Betracht, so dass eine Verkaufsflächenobergrenze (als Art der baulichen Nutzung) nicht festgesetzt werden kann. Fehlentwicklungen müssen aber in Anbetracht der verfügbaren Grundstücksgrößen dennoch nicht befürchtet werden. Mit der Einschränkung auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen** (siehe auch T 1.1).	**Die Begründung wird entsprechend angepasst.**
T 1.7	**A5**. Zum MK, textliche Festsetzung Nr. 1.2 Satz 3: Für die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze von 200 m² für Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig. Es wird auf die Ausführungen u. Punkt A.1 verwiesen.	Zu der Empfehlung A5 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Ohne Ermächtigungsgrundlage ist die betreffende Festsetzung zu streichen.** Mit Hinweis auf das Einzelhandelskonzept von 2022 ist festzuhalten, dass kein typischer „Eisenacher Laden“ mit einer Größe von 200 m² existiert und diese Größe insoweit nicht festsetzungsfähig ist. Die allgemeine Festsetzung von „Läden“ oder von standardisierten Convenience-Shops käme schon wegen einer Festsetzung als Kerngebiet (MK) nicht in Betracht, weil Kerngebiete gerade der Entwicklung des Einzelhandels dienen sollen. Eine Verkaufsflächenbegrenzung (als Art der baulichen Nutzung) wäre allerdings für Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet möglich, soweit diese großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO darstellen würden. **Mit Hinweis auf Punkt T 1.24 soll aber davon kein Gebrauch gemacht werden, weil an der Ausweisung als Kerngebiet insgesamt nicht festgehalten wird. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt auch in der Begründung.**	**Die Verkaufsflächenobergrenze von 200 m² in Textfestsetzung Nr. 1.2 entfällt. Der Planentwurf wird geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wird das Baugebiet Nr. 1.2 nicht mehr als Kerngebiet ausgewiesen. Festsetzungen und Begründung werden entsprechend angepasst.**

T 1.8	**A6**. Zum MK, textliche Festsetzung Nr. 1.2 Satz 5: Die Rechtsgrundlage sollte korrigiert werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).	Eine Berichtigung erübrigt sich durch die Beschlussfassung unter T 1.24 (geänderte Ausweisung als Urbanes Gebiet)	Kein Beschluss erforderlich
T 1.9	**A7**. Zum SO-H, textliche Festsetzung Nr. 1.5 Satz 1: Bei der vorgesehenen Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 8.000 m² handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs. Es handelt sich bei der Festsetzung auch nicht um eine rein deklaratorische Formulierung: Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.5.1 und 1.5.2 (jeweils Satz 1) für die Teilgebiete SO-HL und SO-HF normieren ebenfalls Verkaufsflächenobergrenzen (von 4.500 und 4.000 m²), die in ihrer Summe jedoch die Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m² überschreiten würden. Demzufolge kommt der Gesamtverkaufsfläche in der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 Satz 1 ein eigenständiger Regelungsgehalt zu.	Zu der Empfehlung A7 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Die Festsetzungen unter Nr. 1.5 werden mangels Ermächtigungsgrundlage ersatzlos gestrichen. Es verbleibt die Überschrift *„Sonstige Sondergebiete SO Handel (SO-H), 11 Abs. 3 BauNVO“*** Es werden durch veränderte Festsetzungen unter Nr. 1.5.1. und 1.5.2 rechtskonforme Alternativfestsetzungen so gewählt, dass sie den Intentionen der gestrichenen Festsetzung soweit zulässig entsprechen. Dadurch wird die gestrichene Festsetzung unter Nr. 1.5 entbehrlich. **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.**	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5 entfallen. Der Planentwurf wird wie nebenstehend geändert und erneut öffentlich ausgelegt.** **Die Begründung wird entsprechend angepasst.**
T 1.10	**A8**. Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1, Satz 1: Bei der vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenze von 4.500 m² handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs.	Zu der Empfehlung A8 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Die Festsetzung 1.5.1 wird verändert, indem <u>ohne Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze</u> mit dem „Verbrauchermarkt“ eine definierte Betriebsform des Einzelhandels zugelassen wird, für deren Festsetzung eine Ermächtigungsgrundlage besteht. Die Zahl zulässiger Betriebe wird mangels Ermächtigungsgrundlage auch nicht mehr festgesetzt (vgl. T 1.11). Die Festsetzung 1.5.1 erhält die Überschrift** ***„Sonstiges Sondergebiet SO Verbrauchermarkt (SO-VM), § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“*.** **Weiterhin wird wie folgt festgesetzt:** ***„Zulässig sind:***	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie nebenstehend. Der Planentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.**

		• ***Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 m² u. max. 4.000 m²,*** • ***Einzelhandelsbetriebe als Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung 1.6 mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m²,*** • ***Schank- und Speisewirtschaften,*** • ***Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss.*** ***Ausnahmsweise zulässig sind:*** • ***sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.*** ***Der Verkaufsflächenanteil in Verbrauchermärkten, der nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 1.6 zuzuordnen ist, darf 25% nicht überschreiten.“*** **Alle weiteren Festsetzungen unter 1.5.1 werden mit Verweis auf die Abwägung unter T 1.11 (Hinweis A9) gestrichen. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, insbesondere auch zu den Begrifflichkeiten „Laden“ und „Verbrauchermarkt“ (in Abgrenzung zur vormaligen Bezeichnung „SB-Warenhaus“).**	**Die Begründung wird entsprechend angepasst.**
T 1.11	**A9**. Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Sätze 2 und 5: Für die vorgesehenen Beschränkungen der Zahl zulässiger Einzelhandelsbetriebe (Satz 2: „ein großflächiger Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels“; Satz 5: „bis zu 6 Einzelhandelsbetriebe“) besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzungen sind daher unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18). Es ist auch nicht ersichtlich, dass es sich nur um rein deklaratorische Formulierung handelt. Dies wäre nur dann der Fall, wenn bei einer Gesamtschau der übrigen Festsetzungen und/ oder aufgrund	Zu der Empfehlung A9 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie unter T 1.10 dargelegt rechtskonform festgesetzt werden soll. Die Festsetzung 1.5.1 wird verändert, indem mit dem „Verbrauchermarkt“ (vgl. T 1.10) eine Betriebsform des Einzelhandels zugelassen wird, für deren Festsetzung eine Ermächti-	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie unter T 1.10 dargelegt.**

	tatsächlicher Gegebenheiten ohnehin nur die jeweils festgesetzte Anzahl von Betrieben zulässig wäre. Wenn wäre dies ohnehin nur in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Satz 2 denkbar, was jedoch – insbesondere vor dem Hintergrund der Dimensionierung des Baugebiets und der Festsetzung zum Nutzungsmaß und zur überbaubaren Grundstücksfläche – nicht der Fall zu sein scheint.	gungsgrundlage besteht. **Die Zahl zulässiger Betriebe und die Zahl zulässiger Konzessionäre werden mangels Rechtsgrundlage nicht mehr festgesetzt. Die Festsetzungen unter 1.5.1 werden wie unter T 1.10 (Hinweis A8) dargelegt getroffen.** **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.**	
T 1.12	A**10**. Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Satz 6: Bei der vorgesehenen Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 500 m² für Einzelhandelsbetriebe nach Satz 5 handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs.	Zu der Empfehlung A10 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt verfahren werden soll: **Aus den Festlegungen unter T 1.10 und T 1.11 erübrigt sich eine Festlegung der summarischen Größe von Konzessionärsflächen. Mangels Ermächtigungsgrundlage entfällt die betreffende Festsetzung ersatzlos.**	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie unter T 1.10 dargelegt. Satz 6 entfällt.**
T 1.13	A**11**. Zum SO-HL, textliche Festsetzung Nr. 1.5.1 Satz 7: Die beabsichtigte Festsetzung enthält im Ergebnis eine Verkaufsflächenobergrenze von 1.125 m² für Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten (25 % von 4.500 m²). Es handelt sich demnach um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs. Darüber hinaus bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Vollziehbarkeit der Festsetzung. Da die Festsetzung nicht die zulässigen, sondern die (tatsächlich) zugelassenen Einzelhandelsbetriebe als Bezugsmaßstab (für die 25 %) definiert, handelt es sich gewissermaßen um eine „dynamische“ Verkaufsflächenobergrenze, die mit jedem genehmigten Einzelhandelsbetrieb anwächst. Die Möglichkeit eines rechtssicheren bauaufsichtlichen Umgangs mit einer solchen Festsetzung ist nicht ersichtlich.	Zu der Empfehlung A11 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll: **Die Festsetzung ist mangels Ermächtigungsgrundlage zu streichen. Durch Festsetzung wie unter T 1.10 formuliert, kann die Festsetzung 1.5.1 Satz 7 ersatzlos entfallen**, ohne dass die Intention der ursprünglichen Festsetzung verlorengeht. Es wird klargestellt, dass die im SO-VM zulässigen Verkaufsflächen in Verbrauchermärkten zu mindestens 75 % den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugehören müssen. **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen (vgl. T 1.10).**	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.1 werden geändert wie unter T 1.10 dargelegt. Satz 7 entfällt.**
T 1.14	A**12**. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2: Die in der Zweckbestimmung enthaltene inhaltliche Ausrichtung („Fachmärkte“) spiegelt sich in den übrigen Festsetzungen nicht wider. Fachmärkte sind in aller Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe (im	Zu der Empfehlung A12 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll:	

	Unterschied zum Fachgeschäft), die Waren einer bestimmten Sortimentsgruppe aus dem Non-Food-Bereich anbieten (Baumarkt, Elektrofachmarkt, Fachmarkt für Sportartikel, Kfz-Fachmarkt etc.). Im vorliegenden Fall sollen hingegen zum einen auch nicht großflächige Betriebe (Mindestverkaufsfläche von 150 m²) zulässig sein. Zum anderen soll ein Betrieb über 600 m² zwingend nahversorgungsrelevantes Sortiment führen. Die Zweckbestimmung und die Zulässigkeitsfestsetzungen sollten einander angepasst werden.	**Die Bezeichnung „Fachmärkte“ wird klarstellend durch die Bezeichnung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ersetzt, da die entsprechend abgrenzte Sondergebietsfläche über alle Kriterien eines Einkaufszentrums im Sinne der laufenden Rechtsprechung verfügt. Die Festsetzung 1.5.2 erhält somit die Überschrift *„Sonstiges Sondergebiet SO Einkaufszentrum“ (SO-EKZ), § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“*.** Hiermit sind verschiedene Betriebstypen und Sortimentskonstellationen entsprechend der ursprünglichen Regelungsintention „unter einem Dach“ zulässig und können sodann durch weitere Festsetzungen wie unter T 1.15 bis T 1.17 dargelegt feingesteuert werden. **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, insbesondere auch zur gewählten Begrifflichkeit des „Einkaufszentrums“.**	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie nebenstehend. Der Planentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.** **Die Begründung wird entsprechend angepasst.**
T 1.15	A**13**. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2 Satz 1: Bei der vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenze von 4.000 m² handelt es sich um eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Obergrenze. Eine solche ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07). Es bedarf zwingend eines Vorhabenbezugs.	Zu der Empfehlung A13 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt rechtskonform festgesetzt werden soll: **Für das Gebiet 1.5.2 *„Sonstiges Sondergebiet SO Einkaufszentrum“ (SO-EKZ), § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO“* wird wie folgt festgesetzt:** ***„Zulässig sind:*** • ***ein Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.500 m² und maximal 4.000 m²,*** • ***Schank- und Speisewirtschaften,*** • ***sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*** • ***Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss.*** ***Der Verkaufsflächenanteil im Einkaufszentrum, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung 1.6 zuzuordnen ist, muss mindestens 20% betragen.“*** **Alle weiteren Festsetzungen unter 1.5.2 werden mit Verweis auf die Abwägung unter T 1.16 (Hinweis A14) und T 1.17 (Hinweis A15) gestrichen.**	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie nebenstehend. Der Planentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.**

		Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, insbesondere auch zur Begrifflichkeit des „Einkaufszentrums“ (vormals „Fachmarktzentrum“) und zur Thematik der Randsortimente (vgl. T 1.27).	**Die Begründung wird entsprechend angepasst.**
T 1.16	A**14**. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2 Sätze 2, 5 und 6.: Für die vorgesehenen Beschränkungen der Zahl zulässiger Einzelhandelsbetriebe besteht keine Rechtsgrundlage; die Festsetzung ist daher unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8/18).	Zu der Empfehlung A14 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie unter T 1.15 dargelegt rechtskonform festgesetzt werden soll. **Die Festsetzung 1.5.2 wird verändert, indem mit „Einkaufszentrum“ eine Betriebsform des Einzelhandels zugelassen wird, für deren Festsetzung eine Ermächtigungsgrundlage besteht. Die Zahl zulässiger Betriebe (Einkaufszentren) oder der im jeweiligen Einkaufszentrum zulässigen Ladeneinheiten wird mangels Rechtsgrundlage nicht mehr festgesetzt. Es wird mit Vorhabenbezug deklaratorisch formuliert, dass „ein“ EKZ umsetzbar ist.** **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.**	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie unter T 1.15 dargelegt.**
T 1.17	A**15**. Zum SO-HF, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2 Sätze 5 und 6: Zusätzlich zu den unter Punkt A.14 genannten Aspekten bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Vollziehbarkeit der vorgesehenen Mindestverkaufsflächen sowie der Vorgabe in Satz 6. Die jeweiligen Regelungen ermöglichen ein sog. Windhundrennen, sodass im Ergebnis die letzten Antragsteller für Einzelhandelsbetriebe gezwungen sind, die normierten Mindestverkaufsflächen zu erfüllen. Die Möglichkeit eines rechtssicheren bauaufsichtlichen Umgangs mit den genannten Festsetzungen ist nicht ersichtlich.	Zu der Empfehlung A15 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll: **Die Festsetzungen unter Punkt 1.5.2 Sätze 4 bis 6 zur Verkaufsflächenregulierung sind mangels Ermächtigungsgrundlage zu streichen.** Durch Festsetzung gemäß T 1.15 zum Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente in zulässigen Einzelhandelsbetrieben (Einkaufszentrum) wird die Intention der ursprünglichen Festsetzung beibehalten: Es wird klargestellt, dass das im SO-EKZ zulässige Einkaufszentrum mindestens 20 % der Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich etablieren müssen. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen (vgl. T 1.15).	**Die Textfestsetzungen unter Nr. 1.5.2 werden geändert wie unter T 1.15 dargelegt. Die Sätze 4-6 entfallen.**

T 1.18	**A16**. Zur textlichen Festsetzung Nr. 1.7: Mithilfe von aufschiebend bedingten Festsetzungen kann geregelt werden, dass bestimmte Nutzungen erst mit dem Eintritt bestimmter Umstände zulässig werden (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Das Anknüpfen an eine eisenbahnrechtliche Freistellung von Bahnflächen nach § 23 AEG ist dabei grundsätzlich möglich (vgl. OVG Münster, Urteil vom 07.07.2011 – 2 D 137/09.NE). Allerdings muss der Bedingungseintritt (hier: die Freistellung durch das Eisenbahn-Bundesamt) absehbar und hinreichend wahrscheinlich sein (vgl. u.a. OVG Münster, a.a.O.). In der Begründung, S. 34, heißt es dazu: „Perspektivisch wird von einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken ausgegangen.“ Weitergehende bzw. konkretere Angaben enthält die Begründung nicht. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die o.g. besonderen rechtlichen Anforderungen vorliegend erfüllt sind. Sofern bereits weitere Informationen vorliegen, sollte die Begründung entsprechend ergänzt werden. Ferner wird eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes empfohlen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist. Darüber hinaus fehlt es an einer Festsetzung der Nutzungsart bis zum Zeitpunkt des Bedingungseintritts. Eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Bahnanlagen) sollte ergänzt werden.	Zu der Empfehlung A16 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll: **An der Festsetzung des Baurechtes auf Zeit im Gewerbegebiet GE 2 (derzeit gewidmete Bahnfläche) wird unverändert festgehalten.** Die vorgesehene Festsetzung ist mit dem Träger der Bahnwidmung (DBAG) gesondert abgestimmt worden. Das beteiligte Eisenbahnbundesamt trägt zum Sachverhalt keine Bedenken vor. Die Nutzungsart bis zum Zeitpunkt des Bedingungseintritts ist Bahnanlage. Wegen der Bahnwidmung entzieht sich die Fläche derzeit einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung und wird darum weiterhin nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 i. V. m. § 9 Absatz 6 BauGB als Bahnbetriebsfläche nachrichtlich übernommen. **Zur Veranschaulichung wird entsprechend der Abstimmung mit der Deutschen Bahn mit einer veränderten Flächensignatur (Schraffur grau/ violett) auf den bedingenden Charakter der Festsetzung in der Planzeichnung gesondert aufmerksam gemacht und das geänderte Planzeichen in der Legende ergänzt. Eine Erläuterung wird wie angeregt in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.** **Unter Punkt 1.7 wird klarstellend festgesetzt, dass *„bis zum Eintritt der Bedingung nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) ausschließlich Bahnanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB zulässig*“ sind.**	**Beibehaltung des „Baurechts auf Zeit“ in GE 2 mit veränderter graphischer Darstellung im Plan wie nebenstehend und entsprechende Anpassung der Begründung.** **Ergänzung der Textfestsetzung Punkt 1.7 wie nebenstehend**
T 1.19	**B. Festsetzungen zum Immissionsschutz** Der Planentwurf sieht die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln vor (textliche Festsetzung Nr. 7.1). Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der Schallimmissionsprognose des Ingenieurbüros Apfel vom 21.01.2021. Danach handelt es sich bei den Schallleistungspegeln um Geräuschemissionskontingente nach DIN 45691. Eine solche Festsetzung ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig. In der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 erfolgt kein Verweis auf die DIN 45691 (als Grundlage für die Berechnung und Bewertung von	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Zu der Empfehlung A17 fand am 17.04.2023 eine gesonderte Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt statt, in deren Ergebnis wie folgt dargelegt verfahren werden soll:	kein Beschluss erforderlich.

	Geräuschemissionen, insbesondere im Baugenehmigungsverfahren). Ohne einen expliziten Verweis auf die DIN-Vorschrift bzw. anderweitige Vorgaben zum Berechnungs- und Bewertungsverfahren ist die Festsetzung unvollständig und damit untauglich (vgl. u.a. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13.04.2010 – OVG 10 A 2/07). Demzufolge sollte ein entsprechender Verweis auf die DIN 45691 ergänzt werden. Ferner sollte bereits auf der Planurkunde vermerkt werden, wo die DIN-Vorschrift nach Inkrafttreten des Plans von jedermann eingesehen werden kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24/16). Die DIN-Vorschrift ist dauerhaft zur Einsicht bereitzuhalten (BVerwG, a.a.O.).	**Gemäß der Anregung wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ein Verweis auf die DIN-Vorschrift 45691 und die Möglichkeit deren dauerhafter Einsichtnahme auf der Planurkunde ergänzt**	**Verweis auf DIN 45691, Stadtrat beschließt wie nebenstehend.**
T 1.20	Aufgrund der zahlreichen dargelegten Änderungserfordernisse wird auf § 4a Abs. 3 BauGB hingewiesen.“	Dem Hinweis wird gefolgt. **Es wird eine neuerliche Entwurfsauslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgen. Hierbei können Stellungnahmen (nur) zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden.**	**Der Stadtrat beschließt eine neuerliche Auslegung wie nebenstehend.**
T 1.21	**Ergänzende Stellungnahme vom 08.05.2023 (Per Mail)** …nachfolgend erhalten Sie unsere Korrekturen bzw. Hinweise zu den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach, die Sie uns am 27.04. zugeschickt haben… **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)** **1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)** **1.1.1 Mischgebiete M 1 (§ 6 BauNVO)** Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: • Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude~~, sonstige Gewerbebetriebe~~ (Sonstige Gewerbebetriebe sind laut den Festsetzungen s. u. ausgeschlossen.) • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	**Die Bezeichnung M 1 ist fehlerhaft und wird in MI 1 berichtigt.** Sonstige Gewerbebetriebe sollen zugelassen werden, um Betrieben im Bestand wie der Blitz GmbH in der Bahnhofstraße eine hinreichende Entwicklungsperspektive zu geben. Die versehentliche Doppelnennung unter den ausgeschlossenen Nutzungen soll entfallen und wird redaktionell gestrichen. **Die Gebietskulisse wird mit MI 1 bezeichnet und wie folgt festgesetzt (vgl. auch T 1.3):**	

	Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden (Der Begriff „Laden“ muss dann in der Begründung definiert werden.) mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung ~~1.6~~ *1.7* (Die Nummerierung hat sich geändert.) zulässig. Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 *BauNVO*) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. ~~Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.~~ Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: *Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.*	**1.1.1 Mischgebiete MI 1 (§ 6 BauNVO)** **Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:** • **Wohngebäude,** • **Geschäfts- und Bürogebäude,** • **Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,** • **sonstige Gewerbebetriebe,** • **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.** **Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgabe der Festsetzung 1.6 zulässig.** (zu den Einzelhandelsfestsetzungen im MI 1 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.3) **Die zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.**	**Das Gebiet 1.1.1 wird als MI 1 bezeichnet und festgesetzt wie nebenstehend.**
T 1.22	**1.1.2 Mischgebiet MI 2 (§ 6 BauNVO)** Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: • Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude~~, sonstige Gewerbebetriebe~~ (Dopplung, siehe dritter Spiegelstrich) • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	Die ausschließlich redaktionellen Änderungen werden analog MI 1 (vgl. T 1.21) wie vorgeschlagen übernommen. Eine veränderte Nummerierung liegt nicht vor. Die Sortimentsliste behält die Nummer 1.6. **Durch die Veränderungen von MI 1 wie unter T 1.21 dargelegt ist das Baugebiet MI 2 identisch mit dem Baugebiet M 1 geworden und kann als gesonderte Baugebietskategorie <u>entfallen</u>. MI 2 wird somit zukünftig auch als MI 1 dargestellt und festgesetzt.**	**MI 2 wird in MI 1 geändert wie nebenstehend.** Textfestsetzung analog T 1.21

	Einzelhandelsbetriebe sind nur als Läden mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung ~~1.6~~ *1.7* (siehe oben) zulässig. Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 *BauNVO*) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. ~~Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.~~ Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: *Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.*	(zu den Einzelhandelsfestsetzungen im MI 2 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.4)	
T 1.23	**1.1.3 Mischgebiet MI 3 (§ 6 BauNVO)** Folgende Nutzungen sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig: • Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude~~, sonstige Gewerbebetriebe~~ (Dopplung, siehe dritter Spiegelstrich) • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige Gewerbebetriebe • Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 ~~Nummer~~ *Nr.* 2 (aus Gründen der Einheitlichkeit) BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, • Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Einzelhandelsbetriebe sind nur mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung ~~1.6~~ *1.7* (siehe oben) im Erdgeschoss zulässig.	Die ausschließlich redaktionellen Änderungen werden wie vorgeschlagen übernommen. Eine veränderte Nummerierung liegt nicht vor. Die Sortimentsliste behält die Nummer 1.6. **Durch den Entfall der Baugebietskategorie MI 2** (wie unter T 1.22 dargelegt) **rückt das Baugebiet MI 3 somit zukünftig hinsichtlich der Baugebietsbezeichnung als MI 2 auf.** (zu den Festsetzungen zu Vergnügungsstätten im MI 3 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.5) (zu den Einzelhandelsfestsetzungen im MI 3 vergleiche auch Abwägungspunkt T 1.6)	Die Bezeichnung MI 3 wird redaktionell in MI 2 geändert.

	Zulässige Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. ~~Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.~~ Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: *Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.*		
T 1.24	**1.2 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)** „Die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets nach § 7 Abs. 1 BauNVO ist nicht mehr gewahrt, wenn bei zulässiger viergeschossiger Bebauung ab dem ersten Obergeschoss allgemein und überall Wohnen zulässig ist.“ (OVG Münster, Urteil vom 13.11.2009 – 10 D 87/07.NE). Gebiete, in denen überwiegend Wohnnutzungen zulässig sind, stellen keine Kerngebiete i. S. d. § 7 BauNVO dar. In Verbindung mit den anderen getroffenen Festsetzungen empfiehlt sich ggf. eher die Festsetzung eines urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO. In diesem kann nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO beispielsweise festgesetzt werden, dass Wohnen nur oberhalb des 2. Vollgeschosses zulässig bzw. gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss ausgeschlossen ist. Ein hoher Wohnanteil steht nicht im Widerspruch zur Zweckbestimmung eines urbanen Gebietes (anders als bei Kerngebieten). Hinzukommt, dass Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO von vornherein ausgeschlossen sind. Sollte an der MK-Festsetzung festgehalten werden, sollten die nachfolgenden Änderungen vorgenommen werden.)	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. **Der Anregung wird gefolgt. Zur Berücksichtigung der Intentionen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wahrung der Wohnnutzung in den Obergeschossen wird das Baugebiet 1.2 als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen und wie folgt festgesetzt:** **1.2 Urbanes Gebiet MU (§ 6a BauNVO)** **Folgende Nutzungen sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:** • **Wohnungen** • **Geschäfts- und Bürogebäude** • **Einzelhandelsbetriebe nur als Läden im Erdgeschoss nach Maßgabe von Festsetzung 1.6.** • **Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes**	**Das Gebiet 1.2 wird als urbanes Gebiet ausgewiesen und festgesetzt wie nebenstehend. Die Begründung wird entsprechend geändert.**

	Folgende Nutzungen sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig: • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • 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 Sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur ab dem 1. Obergeschoss zulässig. (Die Festsetzung muss geändert werden, s.o. Denkbar wäre sonstige Wohnungen erst ab einem höheren Geschoss zuzulassen oder sonstige Wohnungen gar nicht vorzusehen, d.h., sie wären unzulässig.) *Einkaufszentren und Betriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Andere* Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen nach Maßgabe der Festsetzung ~~1.6~~ *1.7* (siehe oben) zulässig~~, soweit sie die Kriterien der Großflächigkeit gemäß § 11 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO nicht erfüllen.~~ (Die Großflächigkeit ist nur eines der beiden Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO; maßgeblich sind daneben die voraussichtlich nicht nur unwesentlichen Auswirkungen des Vorhabens – i.d.R. anzunehmen ab 1.200 m² Geschossfläche. Der explizite Verweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO führt hier zu größerer Klarheit. Darüber hinaus sollten die Begriffe „Einkaufszentren und Betriebe“ gewählt werden, da ansonsten z.B. Großhändler zulässig wären (siehe § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauNVO).) Zulässige Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Zulässige Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.	• **Sonstige Gewerbebetriebe** • **Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** **Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.** Im MU ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich unzulässig, insoweit bedarf es der unter T 1.7 erörterten Einschränkung für Kerngebiete diesbezüglich nicht mehr. Zu den fehlenden Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels im Übrigen siehe ebenfalls unter T 1.7. Die zulässige **Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf Läden im Erdgeschoss** wird korrespondierend mit dem Ausschluss der Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss nunmehr analog der Festsetzungen im Mischgebiet MI 3 vorgenommen, siehe dazu unter T 1.6. Mit der Einschränkung der Einzelhandelsbetriebe auf die zulässige Betriebsform „Laden“ wird zum Ausdruck gebracht, dass Einzelhandelsbetriebe, welche sich der Schwelle der Großflächigkeit nähern, unzulässig sein können, weil sie zu Befürchtungen Anlass geben, dass sie schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können. **Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen** (siehe auch T 1.1).	

	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 *BauNVO* fallen) und Nr. 2 (Wohnungen, die nicht unter *§ 7* Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen BauNVO) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.		
T 1.25	**1.4 Gewerbegebiet eingeschränkt GEe 1 (§ 8 BauNVO)** Der Begriff des eingeschränkten Gewerbegebietes wird üblicherweise für solche Gebiete genutzt, in denen nur solche Gewerbe- und Handwerksbetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit den in Mischgebieten zulässigen Störgrad einhalten (BVerwG, Beschluss vom 15.04.1987 – 4 B 71/87; OVG Lüneburg, Urteil vom 18.12.1984 – 6 C 21/83). Laut der hier gewählten Festsetzungen sollen in diesem Gewerbegebiet jedoch Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein. Es wird empfohlen auf den Zusatz „eingeschränkt“ zu verzichten. ~~Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der möglichen baulichen Nutzung eingeschränkt.~~ (s. o.) Folgende Nutzungen sind zulässig: • Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. ~~Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.~~	Der Anregung wird gefolgt. **Die Bezeichnung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ entfällt**. Das Gewerbegebiet behält die Nummerierung 1.3. und die Bezeichnung GE 1 Das Gebiet wird wie folgt festgesetzt: **1.3 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)** **Folgende Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:** • **Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe** • **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** **Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.** **Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.**	**Das Gebiet 1.3 wird als Gewerbegebiet GE 1 ausgewiesen und festgesetzt wie nebenstehend.** **Die Begründung wird entsprechend angepasst.**

	Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: *Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.* Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.		
T 1.26	**1.5 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)** Folgende Nutzungen sind zulässig: • Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude • Anlagen für sportliche Zwecke Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze) und Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO werden i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. ~~Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) werden i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.~~ Vorschlag für eine weniger komplizierte Festsetzung: *Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.* Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.	Die redaktionellen Änderungen werden wie vorgeschlagen übernommen. Eine veränderte Nummerierung liegt nicht vor. Das Gebiet behält die Nummer 1.4.	Kein Beschluss erforderlich, Textfestsetzung analog T 1.25
T 1.27	**1.6 Sonstige Sondergebiete SO-Handel (SO-H), (§ 11 BauNVO)** Das Sondergebiet „Handel“ wird in die zwei Teilgebiete SO-VM (Verbrauchermarkt) und SO-EKZ (Einkaufszentrum) gegliedert.	Die Sondergebiete behalten die Nummerierung 1.5., hierbei behält das SO-VM die Nummerierung 1.5.1.	

	1.6.1 Teilgebiet SO-VM „*Verbrauchermarkt*“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Der Begriff „Verbrauchermarkt“ muss in der Begründung definiert werden. Laut einem Urteil des BVerwG vom 18.06.2003 – 4 C 5/02 ist der Begriff nicht auf großflächige Einzelhandelsbetriebe oder ein bestimmtes Sortiment beschränkt. ~~Für das SO-VM wird eine Verkaufsfläche von mind. 2.000 m² und max. 4.500 m² festgesetzt.~~ (Eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzung ist unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07).) Zulässig sind: • ein Verbrauchermarkt mit Konzessionärsläden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgaben der Festsetzung ~~1.6~~ *1.7* (siehe oben) *mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.000 m² und max. 4.500 m²* (Die Verkaufsflächenober- und -untergrenzen müssen sich auf ein Vorhaben beziehen.) (Bei der Verwendung des Singulars („ein Verbrauchermarkt“) sollte in der Begründung erklärt werden, weshalb es sich hinsichtlich der Anzahl nur um eine deklaratorische Festsetzung handelt. Außerdem sind die Abhängigkeiten der Konzessionärsläden zum Verbrauchermarkt darzustellen, so dass es sich hierbei um *einen* Einzelhandelsbetrieb handelt bzw. handeln muss.) • Schank- und Speisewirtschaften • Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss Ausnahmsweise zulässig sind: • sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe Der Verkaufsflächenanteil ~~von Randsortimenten im Verbrauchermarkt,~~ der nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung ~~1.6~~ *1.7* (siehe oben) zuzuordnen ist, darf 25% nicht überschreiten.	Der Anregung wird gefolgt. In der Begründung werden Ausführungen zum Verbrauchermarkt entsprechend ergänzt. Die sondergebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung entfällt und wird durch eine vorhabenbezogene ersetzt. **Es wird klargestellt, dass nur großflächige Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Größe von 1.000 – 4.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Die Festsetzungen für das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ werden wie unter T 1.10 dargelegt gefasst.** Um Missverständnissen hinsichtlich des deklaratorischen Charakters bei der Verwendung des Singulars vorzubeugen, **werden hier auch mehrere Verbrauchermärkte zugelassen.** Es wird klargestellt, dass nur großflächige Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Größe von 1.000 – 4.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Die aktuelle Verkaufsraumfläche des bestehenden Verbrauchermarktes beträgt 3.360 m². Die maximale Verkaufsraumfläche von 4.000 m² leitet sich aus bisherigen Planstand (4. Entwurf, 2022) ab, in welchem 4.500 m² VFl inklusive von 6 Konzessionärsbetrieben zugelassen werden sollten. Um die zwingende systemische Abhängigkeit von Konzessionären zum Hauptbetrieb zu vermeiden, **werden nunmehr Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwellgrenze zur Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche allgemein zugelassen** (vgl. T 1.10). Somit dient das SO-VM in Sinne der bisherigen Planungsüberlegungen weiterhin ausschließlich der Nahversorgung. Auf die Begrifflichkeit des „Randsortiments“ wird verzichtet. Es wird festgesetzt wie unter Punkt T 1.10 dargelegt. Somit bleibt gewährleistet, dass 75 % des Warensortiments in Verbrauchermärkten nahversorgungsrelevant sein muss.	Das Gebiet 1.5.1 wird wie unter Punkt T 1.10 dargelegt als SO-VM ausgewiesen und festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. **Es werden im SO-VM auch Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter 800 m² VFl allgemein zugelassen.**

	(Unter dem Begriff Randsortiment wird ein Nebensortiment verstanden, dass eine Wechselbeziehung zum Kernsortiment besitzt und diesem sowohl sachlich zugeordnet, als auch hinsichtlich des Umfangs deutlich untergeordnet ist (BVerfG, Beschluss vom 22.05.1996 – 1 BvR 744/88; BVerwG, Beschluss vom 05.09.1991 – 3 N 1.89). Als Unterordnung wird i.d.R. ein Anteil von unter 10 % verstanden. Die hier gewählten 25 % widersprechen dem.)	In den zulässigen Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten muss der nahversorgungsrelevante Hauptsortimentsanteil gemäß Rechtsprechung also 90 % betragen.	
T 1.28	**1.6.2 Teilgebiet SO-EKZ „Einkaufszentrum“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)** ~~Für das SO-EKZ wird eine Verkaufsfläche von mind. 2.000 m² und max. 4.000 m² festgesetzt.~~ (Eine baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzung ist unzulässig (BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07).) Zulässig sind: • ein Einkaufszentrum *mit einer Verkaufsfläche von mind. 2.500 m² und max. 4.000 m²* (Auch hierbei sollte in der Begründung erläutert werden, dass aufgrund der übrigen Festsetzungen nur *ein* Einkaufszentrum möglich ist.) • Schank- und Speisewirtschaften • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Stellplatzanlagen ab dem 1. Obergeschoss Der Verkaufsflächenanteil im Einkaufszentrum, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Maßgabe von Festsetzung ~~1.6~~ *1.7* (siehe oben) zuzuordnen ist, muss mindestens 20% betragen.	Die Sondergebiete behalten die Nummerierung 1.5., hier 1.5.2 SO-EKZ. Der Anregung wird gefolgt. **Die sondergebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung entfällt und wird durch eine vorhabenbezogene ersetzt.** In der Begründung werden Ausführungen zum Einkaufszentrum und zu dem deklaratorischen Charakter der Anzahl „eins“ entsprechend ergänzt. **Die Festsetzungen für das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden wie unter T 1.15 dargelegt gefasst.** Die Flächen des Sondergebietes SO-EKZ befinden sich auf einem einheitlichen Grundstück im Eigentum eines Vorhabenträgers. Um Missverständnissen vorzubeugen, dass im Sondergebiet auch mehrere Einkaufszentren zulässig wären, **wird eine Mindestgröße von 2.500 m² festgesetzt**, woraus sich auch der deklaratorische Charakter der Zulässigkeit *eines* Einkaufszentrums ableiten lässt. Die aktuelle Verkaufsraumfläche des SO-EKZ beträgt 3.280 m². Die maximale Verkaufsraumfläche von 4.000 m² entspricht dem bisherigen Planstand (4. Entwurf, 2022).	Das Gebiet 1.5.2 wird wie unter Punkt T 1.15 dargelegt als SO-EKZ ausgewiesen und festgesetzt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

T 1.29	***1.6.3*** **Sonstiges Sondergebiet SO-BT „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)** Folgende Nutzungen sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes *mit einer max. Bettenanzahl von 280*, • Tagungsstätten • Anlagen für kulturelle Zwecke • Schank - und Speisewirtschaften ~~Die Bettenzahl der Betriebe des Beherbergungswesens wird auf max. 280 Betten begrenzt.~~	Die Sondergebiete behalten die Nummerierung 1.5., hier 1.5.3 SO-BT. Die Bettenkapazität der zulässigen Beherbergungsbetriebe wird gemäß der Anregung redaktionell verschoben, um den Vorhabenbezug der Festsetzung zu verdeutlichen.	Kein Beschluss erforderlich
T 1.30	~~**1.6**~~ ***1.7*** **Sortimentslisten** Zulässige Sortimente der Einzelhandelsbetriebe in den Mischgebieten,~~ und~~ Kerngebieten *und sonstigen Sondergebieten* Nahversorgungsrelevante Sortimente sind: - Nahrungs- und Genussmittel/Getränke/Lebensmittelhandwerk - Apotheken/Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren - Zeitungen/ Zeitschriften/ Blumen Zentrenrelevante Sortimente sind: - Textilien - Schuhe/ Lederbekleidung/ Kürschnerwaren - Haus-/Heimtextilien - Sportbekleidung/ Sportartikel/ Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte) - Kulturwaren/ Kunstgewerbe - Baby-/ Kinderartikel/ Spielwaren - Bücher/ Schreibwaren/ Büroartikel - Foto/ Optik/ Uhren/ Schmuck - Haushaltswaren/ Elektrokleingeräte - Unterhaltungselektronik/ Bild- und Tonträger/ Computertechnik	Die Sortimentslisten bedürfen keiner Überschrift, sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes über alle Baugebiete. Die Nummerierung der Sortimentslisten bleibt unverändert (1.6). **Die Sortimentslisten werden mit Hinweis auf Punkt T 1.1 entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2022 gefasst.**	**Die Sortimentslisten werden aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2022 übernommen.**

	und –zubehör/ Elektrogroßgeräte (weiße Ware) - Musikinstrumente/ Musikalien - Kunst/ Antiquitäten - Jagdbedarf Nichtzentrenrelevante Sortimente sind: - Möbel/ Büromöbel/ Büromaschinen/ Küchen - Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche) - Sanitär-/ Badeinrichtung - Elektrogroßgeräte/ Herde/ Öfen - Teppichböden/ Fußbodenbeläge/ Tapeten/ Malereibedarf - Holz/ Bauelemente/ Baustoffe/ Fließen/ Werkzeuge/ Maschinen - Pflanzen/ Pflanzsubstrate/ Pflege- und Düngemittel/ Pflanzgefäße - Gartengeräte/ -werkzeuge/ -baustoffe/ -möbel - Campingartikel- und Zubehör - Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte) - Kfz- und Motorradzubehör/ Fahrräder/ Fahrradzubehör - Erotikartikel - Zooartikel		
T 1.31	~~**1.7**~~ ***1.8*** **Bereich mit bedingter Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)** Die in diesem Bereich festgesetzten Folgenutzungen sind bis zur Freistellung des Bereiches von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG unzulässig. Bis zum Eintritt der Bedingung nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 *BauGB* (Freistellung von Bahnbetriebszwecken) sind ausschließlich Bahnanlagen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 11 *BauGB* zulässig.	Die Nummerierung bleibt unverändert (1.7). Die Formulierungen bleiben wie vorgeschlagen unverändert. Die Einfügungen (2 x „BauGB“ im letzten Satz) werden im Zuge der Abwägung unter T 1.18 erfolgten Abwägung redaktionell ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich
T 1.32	~~**1.8**~~ ***1.9*** **Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)** Zulässig ist die Errichtung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen.	Die Nummerierung bleibt unverändert (1.8).	Keine Änderung

T 2	**Thüringer Landesamt für Bergbau, Umwelt und Naturschutz vom 19.07.2022**		
T 2.1	**„…Abteilung 3: Naturschutz und Landschaftspflege** **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege** Geschäftszeichen: 5070-32-3447/1598-1 ⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ⊕ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
	Die Zuständigkeit für die Wahrnehmung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in diesem Verfahren liegt vollständig bei der unteren Naturschutzbehörde im örtlich zuständigen Landratsamt.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
	Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vollständig im Bereich des Naturparks 005 „Thüringer Wald“ liegt, Teilflächen des Plangebietes sich mit dem LSG 062 „Thüringer Wald" überlagern und die Bestimmungen über die Schutzgebiete zu beachten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Es folgt die Übernahme der Information in den Umweltbericht unter Pkt. 12.2.1.** Dies ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
	Die Abgrenzung des LSG im Grünordnungsplan ist nicht korrekt und bedarf der Überarbeitung und Korrektur.	**Es erfolgt die korrigierende Darstellung der LSG-Grenze in der Planzeichnung**. Dies ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
	Ob Geschützte Landschaftsbestandteile/ Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und die Eingriffsregelung gemäß § 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 5 ff. Thüringer Naturschutzgesetz korrekt abgearbeitet wurde, wurde nicht geprüft.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen	kein Beschluss erforderlich.
T 2.2	**Abteilung 4: Wasserwirtschaft** **Belange der Wasserwirtschaft** Geschäftszeichen: 5070-44-3447/1598-1		

	⊕ keine Betroffenheit ◯ keine Bedenken ◯ Bedenken/Einwendungen ⊕ Stellungnahme, Hinweise, Informationen **Informationen** Die Abteilung 4 nimmt nicht als verwaltende Stelle des wasserwirtschaftlichen Grundbesitzes der öffentlichen Hand Stellung. Die fachlichen Anforderungen, die sich aus der Gewässerunterhaltung des Referates 44, Gewässerunterhaltung, bzw. aus den eigenen Planungen der Referate 43, Flussgebietsmanagement, und 45, Wasserbau, ergeben, sind im Fall, dass wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen betroffen ist, auch als Stellungnahme des Grundstückseigentümers zu werten. Die weiteren privatrechtlichen Belange (Kauf, Verkauf, Dienstbarkeiten, Auflösung von Pachtverträgen etc.), die bei einer Projektumsetzung erforderlich werden, hat der Projektträger im Zuge der (Teil-) Projektumsetzung mit den Betroffenen gesondert abzustimmen und zu vereinbaren.	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese wären im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung vom jeweiligen Projektträger zu beachten. Allerdings sind im Plangebiet keine Wasserflächen und kein wasserwirtschaftlicher Grundbesitz des Freistaates Thüringen vorhanden.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.
T 2.3	**<u>Abteilung 5: Wasserrechtlicher Vollzug</u>** **Belange Abwasser, Zulassungsverfahren an Gewässern I. Ordnung, Grundwasser, Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit, Wasserbuch, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Wismut- und Kalibergbau** Hinweis: Diese Stellungnahme berücksichtigt nur die Belange der Wasserwirtschaft, für die die obere Wasserbehörde gemäß § 61 Abs. 2 ThürWG zuständig ist. Die von der unteren Wasserbehörde (§ 61 Abs. 1 ThürWG) zu vertretenden Belange sind nicht berücksichtigt und gesondert abzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Die in den Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde vorgebrachten Hinweise sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.4	**Belange Abwasser, Abwasserabgabe, Wismut- und Kalibergbau** Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1598-1		

	⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.5	**Belange Wasserrechtlicher Zulassungsverfahren, Überschwemmungsgebiete** Geschäftszeichen 5070-52-3447/1598-1 ○ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ⊕ Stellungnahme, Hinweise, Informationen Das geplante Vorhaben befindet sich in einem kleinen Bereich (nördlich) im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) Hörsel laut vorläufiger Sicherung vom 04.04.2013. Das ÜSG wurde im Entwurf korrekt dargestellt. De Flächen des Überschwemmungsgebiets sind in der Planzeichnung als Gestaltungsmaßnahme G1 und laut textlicher Festsetzung als sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichnet. Innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten neben den ergänzenden Bewirtschaftungsregeln der genannten RVO die besonderen Schutzvorschriften der §§ 78 und 78A Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist u. a. nicht nur die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, sondern auch das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorbeugenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt. Deshalb sind die Gestaltungsmaßnahme G 1 (Anpflanzung) nur in Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde im Landratsamt Wartburgkreis durchzuführen.	Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorschriften durch **Abstimmung der Gestaltungsmaßnahme G1 mit der unteren Wasserbehörde** wird gewährleistet (Grundstück des VUW Verkehrsunternehmen Wartburgmobil). **Der Abstimmungsbedarf wird in die Begründung aufgenommen**.	keine Abwägung erforderlich. **Ergänzung der Begründung wie nebenstehend**
T 2.6	**Belange Grundwasser, Wasserschutzgebiete** Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1598-1		

	⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
T 2.7	**Belange Stauanlagenaufsicht, Durchgängigkeit** Geschäftszeichen: 5070-52-3447/1598-1 ⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.8	**<u>Abteilung 6: Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</u>** **Belange des Immissionsschutzes** Geschäftszeichen: 5070-61-3447/1598-1 ⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.9	**Belange Abfallrechtliche Zulassung** Geschäftszeichen: 5070-64-3447/1598-1 ⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

T 2.10	**<u>Abteilung 7:</u>** **<u>Immissionsüberwachung, Bodenschutz und Altlasten</u>** **Belange der Immissionsüberwachung** Geschäftszeichen 5070-71-3447/1598-1 ○ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ⊕ Stellungnahme, Hinweise, Informationen **Planungsgrundsatz** Bei dem Vorhaben wird der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten. **Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1** Ob die Orientierungswerte DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet überschritten werden, bedarf einer entsprechenden Untersuchung. Schallimmissionstechnische Untersuchungen wurden erstellt und vorgelegt. Werden die v. g. Orientierungswerte in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes überschritten, sind zielführende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen in der Planung aufzuführen. Den Vorschlägen der SIP wurden gefolgt und eine Kontingentierung für das Plangebiet vorgenommen. Ebenso wurden weitere Maßnahmen mit in die textliche Festsetzung des B-Planes aufgenommen. Anmerkung: In der Planzeichnung wird unter Punkt 7 Immissionsschutz auf den § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB verwiesen. Hier wäre aber die Nr. 24 anzuwenden.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planfeststellung zum Neubau der Verkehrsanlagen am „Tor zur Stadt“ in Eisenach wurde zum Feststellungsentwurf eine Schalltechnische Untersuchung Lärmvorsorge, Erläuterung zum Schallschutz (Unterlage 17.1.1 von 12/2017) durchgeführt. Die Unterlagen zur Planfeststellung wurden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 vorgenommen. Den Belangen der Immissionsüberwachung wurde damit entsprochen. Die Untersuchung stimmt mit den Ergebnissen der Planfeststellung überein und legt an identifizierten Einzelstandorten die Durchführung eines Lärmfolgeverfahrens fest, welches im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird. Der Anmerkung wird entsprochen. Es erfolgte eine redaktionelle **Korrektur der Überschrift zu Festsetzung Nr. 7 in: „§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 6 BauGB“**	kein Beschluss erforderlich. Kein Beschluss erforderlich **Redaktionelle Korrektur der Festsetzung Nr. 7 wie nebenstehend**

	Einhaltung der Werte der DIN 4109 Die bauliche Ausführung von Gebäuden hat so zu erfolgen, dass die in der DIN 4109 aufgeführten Werte nicht überschritten werden.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung obliegt der Ausführung der Projektrealisierung und ist nicht planrelevant.	kein Beschluss erforderlich
	Hinweise AVV Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmission – (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die von 20:00 bis 7:00 Uhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung obliegt der Ausführung der Projektrealisierung und ist nicht planrelevant.	kein Beschluss erforderlich
	12. BImSchV – Störfallverordnung: Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Umkreis von 3 km keine Störfallverordnung unterliegende Anlage.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
T 2.11	**Belange Abfallrechtliche Überwachung** Geschäftszeichen: 5070-74-3447/1598-1 ⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.12	**Abteilung 8: <u>Geologischer Landesdienst und Bergbau</u>** **Hinweise zum Geologiedatengesetz (GeoIDG)** Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeoIDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeoIDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. **Der Hinweis wird textgleich in die Planzeichnung und in die Begründung übernommen.**	**Aufnahme eines Hinweises in Planzeichnung und Begründung wie nebenstehend**

	die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben. Bitte weisen Sie in Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf diese Pflicht hin. Für die Übermittlung steht Ihnen die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Die entsprechenden Formulare und Merkblätter finden Sie unter www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz. Rechtsgrundlagen sind das „Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeolDG)“ in Verbindung mit der „Thüringer Bergrecht- und Geologiedaten-Zuständigkeitsverordnung (ThürBGZustVO)“. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.
T 2.13	**Belange Geologie/ Rohstoffgeologie** Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1 ◯ keine Betroffenheit ⊕ keine Bedenken ◯ Bedenken/Einwendungen ◯ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.14	**Belange Ingenieurgeologie /Baugrundbewertung** Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1 ⊕ keine Betroffenheit ◯ keine Bedenken ◯ Bedenken/Einwendungen ⊕ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	

	Unter geologischen Gesichtspunkten betrachtet, erstreckt sich das Planungsgebiet im Südostteil der Creuzburg-Eisenacher Störungszone, einer NW-SO streichenden tektonischen Struktur am SW-Rand des Thüringer Beckens. Die Störungszone biegt im Osten des Geländes allmählich in die nahezu N-S verlaufende Mosbacher Störungszone um. Im betrachteten Gebiet bauen geschichtete Festgesteine der Trias den geologischen Untergrund auf. Wegen der Lage in der oben erwähnten Störungszone weisen die Schichten des Buntsandsteins, des Muschelkalks und des Keupers eine gestörte Lagerung und ein relativ steilen Einfallen nach NO auf. Morphologisch ist das Planungsgebiet zweigeteilt. Im nördlichen Teil (Bahnhofstraße – Waldhausstraße / Eichrodter Weg) ist das Terrain nahezu eben. Hier stehen Gesteine des Oberen bzw. Mittleren Muschelkalks an, die von fluviatilen Ablagerungen (Auesedimenten) der Hörsel und ihrer Nebengewässer überdeckt werden. Unmittelbar südlich von Waldhausstraße und Eichrodter Weg steigt das Gelände zum Pflugensberg steil an. In diesem Bereich stehen die allgemeinen gut tragfähigen Gesteine des Unteren und Mittleren Buntsandsteins an.	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. **Es erfolgt ein Abgleich mit den bisherigen Ausführungen zur geologischen Situation im Umweltbericht** (siehe Punkt 12.2.2: Boden). **Erforderlichenfalls werden redaktionelle Änderungen vorgenommen**, eine Planungsrelevanz der Ausführungen besteht nicht.	kein Beschluss erforderlich.
	Insgesamt ist das Plangebiet auf Grund der geologischen Verhältnisse, so durch den Einfluss der Störungen, verbunden mit einem teilweise steilen Einfallen der Schichten, sehr inhomogen. Dementsprechend umfassend sind die Untersuchungen und Bewertungen das Baugrund- und Gründungsverhältnisse für die einzelnen Bauvorhaben (Fachmarktzentrum, Parkhaus, Hotel mit Tagungshalle usw.) durchzuführen, um die Eignung als Baugrund jeweils nachzuweisen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies vom jeweiligen Projektträger umzusetzen sein.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.15	**Belange Hydrogeologie / Grundwasserschutz** Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1 ○ keine Betroffenheit ⊕ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

T 2.16	**Belange Geotopschutz** Geschäftszeichen: 5070-82-3447/1598-1 ⊕ keine Betroffenheit ○ keine Bedenken ○ Bedenken/Einwendungen ○ Stellungnahme, Hinweise, Informationen	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 2.17	**Belange des Bergbaus / Altbergbaus** Geschäftszeichen: 5070-86-3447/1598-1 Der Vorgang konnte seitens des Fachbereiches Bergbau/ Altbergbau nicht geprüft werden. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt separat mit dem Fachbereich Kontakt aufzunehmen (s. Info unter Ansprechpartnerin)	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf wird Kontakt zum jeweiligen Fachbereich aufgenommen.	kein Beschluss erforderlich.

T 3	**Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 30.08.2022**		
T 3.1	„…Aktuell sind dem Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, keine das Plangebiet betreffenden Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB bekannt.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
T 3.2	Teilstellungnahme des Flurbereinigungsbereichs Meiningen Im beplanten Bereich sind keine Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) abhängig. Somit liegt keine Betroffenheit vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
T 3.3	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 Umstände erforderliche Maßnahme durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung ist dies zu beachten. Die allgemeinen Hinweise sind nicht planungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
T 3.4	Die verwendete Plangrundlage für den o.g. Plan wurde mit dem Stand der Liegenschaftskarte vom 03.08.2022 verglichen und keine Übereinstimmung festgestellt. Unsere Beanstandungen sind in der beigefügten Karte farblich (rot) gekennzeichnet. Wir bitten Ihre	Die Anmerkung wurde zur Kenntnis genommen. **Das Katasterbild wird aktualisiert. Die Beanstandungen werden ergänzt bzw. korrigiert.** Die Aktualisierung des Katasterbildes hat keine planändernde Wirkung.	kein Beschluss erforderlich

	Unterlagen dahingehend zu berichtigen. Bitte achten Sie auch im gesamten Plan auf die Lesbarkeit und Freistellung der Flurstücksnummer.		
	Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich Festpunkte des Amtlichen Geodätischen Raumbezuges des Freistaates Thüringen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist unter Nr. 3 im Teil B bereits enthalten.	kein Beschluss erforderlich.
	Laut Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3) in der jeweils aktuellen Fassung), sind diese Festpunkte besonders zu schützen. Entsprechend ihrer Bedeutung und Genauigkeiten werden folgende Festpunktkarten unterschieden: Geodätische Grundnetzpunkte (GGP) Höhenfestpunkte (HFP) Schwerefestpunkte (SFP) Lagefestpunkte (LFP)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies beachtet.	kein Beschluss erforderlich.
T 3.5	Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden, sind bei Baumaßnahmen folgende Mindestabstände einzuhalten. Für Geodätische Grundnetzpunkte (GGP) 10 Meter für Höhen-Schwere- und Lagefestpunkte 2 Meter		
	In den Anlagen erhalten Sie die Einzelnachweise der betreffenden Festpunkte.	**Der Stellungnahme liegen die betreffenden Einzelnachweise zur Aktualisierung der Punkte vor, sie werden eingearbeitet.** Dies hat keine planändernde Wirkung.	kein Beschluss erforderlich.
	Wenn in die vorgegebenen Abstandsflächen eingegriffen werden soll, ist das Referat Raumbezug des TLBG mindestens zwei Monate vor Beginn der Arbeiten schriftlich zu informieren. Das TLBG entscheidet kurzfristig über die notwendigen Maßnahmen zur Punktsicherung.“	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies beachtet.	kein Beschluss erforderlich.

T 4	**Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Archäologische Denkmalpflege) vom 10.08.2022**		
T 4.1	„…Zur Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege sind im 4. Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ Eisenach folgende Korrekturen vorzunehmen: <u>Begründung Punkt 5.8</u>. *Im Plangebiet sind bereits folgende Bodendenkmale bekannt:* - *Schillerstraße, hochmittelalterliche Siedlung (Fst. 123) sowie frühneuzeitliche Siedlung (Fst. 78)* - *Nicolaikirche, mittelalterlicher Friedhof* *Sämtliche Bodeneingriffe im beplanten Bereich bedürfen einer Erlaubnis gemäß § 13 ThürDSchG.“*	**Dem Belang wird entsprochen. Es erfolgt eine Korrektur der Planzeichnung und der Begründung. Die nachrichtliche Übernahme (Darstellung/ Kennzeichnung) der Kulturdenkmäler wird gemäß den Vorgaben der Stellungnahme berichtigt bzw. ergänzt.** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist im Abschnitt „Hinweise“ der Planzeichnung unter Nr. 1 bereits enthalten.	**Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend die nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmälern.**

T 5	**Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Bau- und Kunstdenkmalpflege) vom 06.09.2022**		
T 5.1	„…Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Maßgebliche Grundlage ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 5.2	Die bisherige Entwicklung des in Rede stehenden Planungsgebietes hatte den Abriss des Verkehrspavillons zur Folge. In der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08. April 2016 (AZ: 56.002-0000-6510.2016) wurde auf die Erhaltungspflicht dieses Kulturdenkmals gem. § 7 ThürDSchG verwiesen. Eine fachliche Bestätigung des Abbruchs durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie im Denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren gem. § 14 Abs. 3 ThürDSchG erfolgte nicht (vgl. Begründung des vorgelegten Planentwurfs, S. 18). Um negative Auswirkungen auf den Denkmalbestand künftig zu vermeiden, weisen wir auf die Notwendigkeit hin, den Denkmalbestand mit seinen Maßstäblichkeiten stärker zum Ausgangspunkt von Planungen zu machen und in neue Entwicklungen zu integrieren. Kulturdenkmale sind als Quelle und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten sowie in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. **In der Begründung wird klargestellt: keine fachliche Bestätigung des Abbruchs vom Verkehrspavillon durch die Denkmalfachbehörde.** Diese Richtigstellung ist nicht planungs- und damit nicht abwägungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
T 5.3	Aufgrund der nunmehr bestehenden Situation innerhalb des Plangebietes werden aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Einwände gegen den in Rede stehenden Bebauungsplan geltend gemacht.“	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

T 6	**Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum vom 29.07.2022**		
T 6.1	„…Das TLLLR, Referat 42 als Träger öffentlicher Belange für Landwirtschafts- und die Agrarstruktur hat die Unterlagen geprüft. Von der vorgelegten Planung sind keine landwirtschaftlichen sowie agrarstrukturellen Belange auch bei den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berührt, da sie sich auf den Innenbereich beziehen. Dem 4. Entwurf des Bebauungsplans wird zugestimmt.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anregung, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich

T 7	**Landratsamt Wartburgkreis vom 08.09.2022**		
T 7.1	**„…1. Amt für Kreisplanung** Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes wird südlich auf Höhe der Waldhausstraße vom ausgewiesenen Vorhaben „Verlegung der Ortsdurchfahrt Eisenach im Zuge der B 19 („Tor zur Stadt“)“ des derzeit noch rechtskräftigen Regionalplans Südwestthüringen aus dem Jahr 2012 durchquert. Die als raumordnerisches Ziel ausgewiesene „Trassenfreihaltung Straße“ wird verbindlich vorgegebenen und zeichnerisch in der Raumnutzungskarte des Regionalplans bestimmt. Dieses soll damit bis zur zeitlich nicht konkretisierten baurechtlichen Genehmigung im Interesse der Entwicklung der Planungsregion räumlich verbindlich gesichert werden (Bereich 100 m beidseitig der Trasse). Dieses raumordnerische Ziel wird im Entwurf des Regionalplans von 2018 nicht mehr verfolgt und ausgewiesen. Da aber der Regionalplan aus dem Jahr 2012 noch Rechtskraft besitzt bis die Änderung genehmigt wird (Auslegung 2. Entwurf RP-SWT voraussichtlich erst in der ersten Jahreshälfte 2023), muss prinzipiell für die Abweichung von diesem raumordnerischen Ziel ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden. Im Falle des den o.g. Bebauungsplan betreffenden Zieles wären diese Verfahren rein formal zu führen. Die Entscheidung darüber, ob ein formales Verfahren zu führen ist oder nicht, trifft das Thüringer Landesverwaltungsamt Referat 340, die Obere Landesplanungsbehörde. Um dies zu klären wenden Sie sich bitte, falls nicht bereits geschehen, an den Referatsleiter unter nachfolgenden Kontaktmöglichkeiten: Telefon: 0361 / 57332 ... Fax: 0361 / 57332 …. Email: …..@tlvwa.thueringen.de Im Weiteren begrüßt das Amt für Kreisplanung das Vorhaben der Stadt Eisenach und stimmt diesem zu.	Die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens wurde wie vom Landratsamt angeraten beim Landesverwaltungsamt am 20.01.2023 beantragt, nachdem mit diesem zuvor telefonisch Übereinstimmung in der Auffassung erzielt werden konnte, dass ein für eine Bundesstraßentrasse üblicher 100-m-Abstandskorridor zur nächstgelegenen Bebauung in der bebauten Ortslage von Eisenach nicht eingehalten werden *kann*. Mit Genehmigung des Antrags zur Zielabweichung von den Zielen des Regionalplans, welche mit Bescheid unter dem Aktenzeichen des Landesverwaltungsamtes 5090-340-8306/12-1-34293/2023 am 14.04.2023 erteilt wurde, konnten die formalen Voraussetzungen - wie vom Landratsamt angeregt - für eine ergänzende landesplanerische Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf geschaffen werden. Der Planentwurf kann damit als plankonform mit der aktuell noch gültigen Fassung des Regionalplanes von 2012 gelten. Mit der bereits laufenden Überarbeitung des Regionalplanes wird die betreffende Trasse wegen der veränderten Zielplanung der B 19 neu aus den landesplanerischen Zielstellungen gestrichen werden, so dass sich die Angelegenheit damit erledigt. Eine gesonderte Abwägungsentscheidung des Stadtrates ist zum Sachverhalt nicht erforderlich. **Der Bescheid des Landesverwaltungsamtes wird zu den Abwägungsunterlagen genommen.** Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.	**Der Bescheid des Landesverwaltungsamtes über die erfolgreiche Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens zur Trassenfreihaltung der Ortsdurchfahrt der B 19 im Bereich der Waldhausstraße wird zu den Abwägungunterlagen genommen.** kein Beschluss erforderlich.

T 7.2	**Hinweis zum Standard XPlanung** Der IT-PIanungsrat hat in Oktober 2017 den Standard XPlanung als verbindliche Anwendung für den Austausch im Bau- und Planungsbereich unter Bezug auf § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Vertrags über die Errichtung des IT-PIanungsrats und über die Grundlagen der Zusammenarbeit beim Einsatz der Informationstechnologie in den Verwaltungen von Bund und Ländern (IT-Staatsvertrag zur Ausführung von Artikel 91c des Grundgesetzes) beschlossen (Entscheidung 2017/37 - Standardisierungsagenda: Austausch im Bau- und Planungsbereich). Damit wurde verbindlich festgelegt, dass Behörden innerhalb von maximal 5 Jahren eine Schnittstelle für diesen Standard bereitstellen müssen. Weitere Informationen zum Standard XPlanung können Sie auch auf der Webseite der Leitstelle XPlanung / XBau unter www.xleitstelIe.de finden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung Eisenach möchte der Empfehlung folgen und die Standards der XPlanung 2023 beginnend umsetzen. Die entsprechenden Vorbereitungen sind im Gange. Die Empfehlung ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant und damit nicht abwägungsbedürftig.	kein Beschluss erforderlich.
	Aus den oben genannten Gründen möchten wir Sie dazu anhalten die Planunterlagen der Bauleitplanung zukünftig in Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie auch im Anschluss an die Erlangung der Rechtskraft in objektorientierten Datenaustauschformat XPlanGML, möglichst in der Version 5.2.1, beim Amt für Kreisplanung des Wartburgkreises unter kreisplanung@wartburgkreis.de einzureichen.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eisenach verfolgt das Ziel, die Planunterlagen der Bauleitplanung zukünftig in objektorientierten Datenaustauschformaten XPlanGML herzustellen und bereitzustellen. Die Empfehlung ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
	Die Städte und Gemeinden des Wartburgkreises werden ebenfalls darum gebeten diesen Sachverhalt in Ausschreibungen zu neuen Plänen und ggf. neuen IT-Verfahren zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 7.3	**Hinweis zur Emission von Licht** Nach § 3 BlmSchG Satz 1 gelten Licht-Emissionen als schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizufuhren. Nach Satz 3 derselben Vorschrift gilt (künstliches) Licht als von einer Anlage ausgehende Emission. Vor diesem Hintergrund sollten in diese und künftige Bauleitplanungen folgende Festset-		

	zungen zur Außenbeleuchtung aufgenommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB): „Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflachen (z.B. Wege, Parkplatze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren sind unzulässig, ebenso rundumstrahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom hoher als 50 Lumen. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien" soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.“ In der Anlage sind zwei Faltblätter mit entsprechenden Empfehlungen enthalten.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die auftretenden Konflikte (Raumaufhellung und Blendung), die durch Lichtimmissionen der zulässigen Nutzung verursacht werden können, können dem nachfolgenden Verfahren (z. B. Baugenehmigungsverfahren) überlassen werden. Das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO ist ggf. anzuwenden. Aufgrund der inhomogenen Gebietskulisse des Bebauungsplanes wird sich eine vereinheitlichende Festsetzung zu der Thematik nicht umsetzen lassen. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine planerische Befassung im vorliegenden Fall ausnahmslos in vorhandenen städtebaulichen Strukturen (Baubestand) erfolgt und keine Festsetzungen getroffen werden sollen, die in den Besitzstand der jeweiligen Eigentümer eingreifen würden. Voraussetzung für die Aufnahme einer textlichen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BImSchG ist nämlich die Prüfung, ob von den im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft ausgehen können. Zu betrachten sind die Immissionen auf den Menschen, Tiere und Pflanzen. Gesetzliche Vorschriften zur Feststellung einer „Erheblichkeitsgrenze“ liegen nicht vor. Nutzungen, die mittels entsprechend verbundener Lichtemissionen geeignet wären, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen, sind im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt. Eine Grundlage für die planungsrechtliche Festsetzung mit Bezug auf das BImSchG für die festgesetzte Gebietskulisse, auch unter Berücksichtigung der konkreten Standortbedingungen und vor dem Hintergrund des Geltungsbereiches des BImSchG, ist nach erfolgter Betrachtung / Vorprüfung nicht gegeben. **Empfehlende Hinweise werden im Sinne der Anregung an geeigneter Stelle in die Begründung, bevorzugt in den Umweltbericht, aufgenommen.**	**Es werden mit nebenstehender Begründung keine Festsetzungen zur Lichtemission von Außenbeleuchtungen aufgenommen. Die Begründung wird im Sinne der Anregung ergänzt.**

T 7.4	**2. Untere Naturschutzbehörde** Zum vorliegenden Entwurf gibt es seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzfachlichen Bedenken bzw. weitere Anmerkungen.	Keine Anmerkungen, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 7.5	**3. Untere Wasserbehörde** Der nördliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich zu einem kleinen Teil in Überschwemmungsgebiet der Hörsel; dieser ist im o.g. Entwurf dargestellt. Es gelten hier die Regelungen des §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut Abwasserbeseitigungskonzept des Trink-und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal ist das o. g. B-PIangebiet abwassertechnisch erschlossen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.
T 7.6	**4. Amt für Liegenschaften und Schulverwaltung** Das Sachgebiet Verkehrsplanung / Straßenbau, u. a. als Vertreter des Baulastträgers Wartburgkreis für die Kreisstraßen, hat keine Einwände o. g. Planung betreffend, da die Belange der Kreisstraßen davon nicht berührt werden.	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 7.7	Aus Sicht der Sachgebiete Kaufmännische Verwaltung / Liegenschaften und Schulen / Sport / VHS gibt es ebenfalls keine Einwände, da auch keine sonstigen landkreiseigenen Flurstücke von der genannten Planung betroffen sind.	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.
T 7.8	**5. Amt für Sicherheit und Ordnung** SG Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst Für das o.g. Vorhaben sind aus Sicht des Brandschutzes folgende Hinweise / Bedingungen zu beachten. **Löschwasserversorgung** In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 | Februar 2008, in m°/h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sichergestellt wird. Es ist zunächst festzu-	Die Hinweise werden beachtet. Die Einhaltung der brandschutzfachlichen Vorschriften wird jeweils im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. von Erschließungsplanungen zu beachten sein. **Die vorgetragenen Anregungen werden in die Begründung unter Pkt. 7.8 aufgenommen**.	**Es werden brandschutz-**

	stellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behältern oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr: Für das Wohngebiet muss nach den vorgenannten Kriterien eine Löschwasserversorgung von mind. 800 l/min (48 m°/h) über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. Bahntrassen, Schnellstraßen).	Die brandschutzfachlichen Anforderungen sind nicht unmittelbar planungsrelevant, da durch die allgemeinen Forderungen keine unmittelbaren Flächen- oder Anlagenbedarfe begründet werden, die im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden müssen. Ihre Darlegung in der Begründung ist ausreichend.	**fachliche Hinweise in die Begründung übernommen.**
T 7.9	**Erschließungsstraßen** Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zugänge, Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflachen für die Feuerwehr sind nach § 5 der Thüringer Bauordnung, der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr bzw. nach DIN 14 090 zu planen. Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten. Während der Durchführung aller Maßnahmen sind die einschlägigen VDE Vorschriften, Richtlinien und deren Bestimmungen (u.a. die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften und Normen), sowie alle anerkannten Regeln der Technik zu beachten.	Der Hinweis wird beachtet. Die Einhaltung der brandschutzfachlichen Vorschriften werden jeweils im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. von Erschließungsplanungen zu beachten sein. **Die vorgetragenen Anregungen werden in die Begründung unter Pkt. 7.7 aufgenommen.** Sie sind jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant, da keine unmittelbaren Flächen- oder Anlagenbedarfe begründet werden, die planändernd dargestellt oder festgesetzt werden müssen. Eine Darlegung in der Begründung ist ausreichend.	**Beschluss wie unter T 7.8**
T 7.10	**6. Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis - Stadt Eisenach** Seitens des Abfallwirtschaftszweckverbandes Wartburgkreis - Stadt Eisenach bestehen zum o.g. Entwurf zum B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken.	Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

T 7.11	**7. Weitere Träger öffentlicher Belange** Die Untere Abfallbehörde, die Untere Bodenschutzbehörde, das Bauordnungsamt und die Bürger- und Behindertenbeauftragte wurden zum Vorhaben angehört. Sie äußerten keine Hinweise, Einwände oder Bedenken.“	Keine Hinweise, Einwände oder Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

T 8	**Thüringer Forst – Forstamt Suhl vom 05.08.2022**		
T 8.1	„…Das Plangebiet Bahnhofsvorstadt grenzt ausschließlich im südlichen Randbereich an den im städtischen Eigentum befindlichen Waldkomplex „Stadtwald“. Falls eine Bebauung in der Nähe des angrenzenden Stadtwaldes vorgesehen ist, muss aus Gründen der Gefahrenvermeidung ein Abstand von 30 m zum Wald eingehalten werden. Aus diesem Grund bitten wir im 4. Entwurf „Bebauungsplan B6“ Teil B unter Abschnitt Hinweise Nr. 8 (Waldgrenze) folgende Umformulierung vorzunehmen. „Bei Neubebauung der Gemeindebedarfsfläche sind Bestimmungen aus dem Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) der jeweils gültigen Fassung einzuhalten“.“	**Die Hinweise werden berücksichtigt. Der bereits unter Nr. 8 der „Hinweise“ auf der Planzeichnung vorgenommene Verweis wird auf der Planzeichnung wie folgt ergänzt:** ***„Gemäß § 10 Abs. 1 des Thüringer Waldgesetzes (ThürWaldG) darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung des Forstamtes in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Gemäß § 26 Abs. 5 ThürWaldG ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.“***	**Ergänzung des Hinweises Nr. 8 auf der Planzeichnung wie nebenstehend.**

T 9	**Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr vom 16.09.2022**		
T 9.1	„…Die dem TLBV- Region Südwest mit einem Anschreiben vom 19.07.2022 sowie per Downloadlink zu o.g. Vorhaben zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden wie folgt geprüft: Danach werden u.a. Träger öffentlicher Belange zum 4. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt" angehört. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich die durch unsere Behörde verwaltete Bundesstraße Nr. 19, innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereiches Eisenach. Im Vorfeld der Auslegung des vorliegenden 4. Entwurfs zu den Bebauungsplanunterlagen wurde der erforderliche Neubau der Verkehrsanlagen „Tor zur Stadt" durch die Stadt für die weitere Entwicklung des Bebauungsgebietes umgesetzt. Dies beinhaltete den Umbau eines Knotenpunktes zum Kreisverkehr im Zuge der B 19, Bahnhofstraße mit Anbindung der Waldhausstraße und der Zufahrt zum DB Parkplatz. In einem Planfeststellungsverfahren wurde dazu das erforderliche Baurecht erlangt. Die Planfeststellung wurde im gegenständlichen 4. Entwurf berücksichtigt.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.2	In der Begründung werden unter Punkt 5.7 die bestehenden Eigentumsverhältnisse im Bebauungsgebiet erläutert. Hierbei fehlt jedoch die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) hinsichtlich der Bundesstraße. Zwar ist die Stadt Eisenach noch als Eigentümer der entsprechenden Flurstücke der B 19 im Grundbuch aufgeführt, jedoch nicht mehr verfügungsberechtigt, da die B 19 zur Baulast des Bundes gehört. Unsere Behörde beabsichtigt, die Eigentumsverhältnisse zu bereinigen (evtl. ab 2023). Inwieweit der Freistaat Thüringen Eigentümer von Grundstücken im Bebauungsgebiet außerhalb der B 19 ist, wurde unsererseits (Regionalreferat Südwest im TLBV) nicht geprüft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung wird gemäß der Anregung unter Punkt 5.7 vorgenommen.** Dies ist jedoch nicht unmittelbar planungsrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.3	Unter den Planungszielen, Punkt 6.1, Seite 19 wird auf eine vom Freistaat beabsichtigte „Ertüchtigung der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19" hingewiesen. Zum einen vertritt der Freistaat Thüringen den Bund bei Maßnahmen an Bundesstraßen, somit ist eine Ertüchtigung durch den Bund beabsichtigt. Zum anderen ist diese	**Der entsprechende Verweis wird wie vorgeschlagen in der Begründung redaktionell geändert.** Es wird jedoch formuliert: „…sowie der vom Bund **beginnend** durchgeführten Ertüchtigung der Bundesstraße Nr. 19…“, weil weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung der B 19 innerhalb und außerhalb	kein Beschluss erforderlich.

	Ertüchtigung bereits mit der Herstellung der Verkehrsanlagen „Tor zur Stadt" fertiggestellt. Wir empfehlen eine Umformulierung zu „[...] sowie der vom Bund (vertreten durch das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr) durchgeführten Ertüchtigung der Bundesstraße Nr. 19 [...].	des Plangebietes erforderlich und mit dem TLBV vorabgestimmt sind, so bspw. die Kreisverkehrsanlage an der Einmündung der Langensalzaer Straße auf die Bahnhofstraße (vgl. T 9.4). Die erforderlichen Ergänzungen der Begründung sind nicht unmittelbar planungsrelevant.	
T 9.4	Unter Punkt 7.7 Verkehrsflächen, Seite 36, wurde beschrieben, dass der bestehende Knoten Langensalzaer Str./ Eichrodter Weg im östlichen Geltungsbereich als Kreisverkehrsplatz ausgebaut wurde. Das entspricht nicht den Tatsachen, sondern einer bisher nicht umgesetzten Absicht und bedarf textlich einer Korrektur.	**Die Formulierung in der Begründung wird berichtigt.** Dies hat keine Auswirkungen auf planerische Darstellungen oder Festsetzungen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.5	Auf der gleichen Seite der Begründung ist die perspektivische Nutzung der bestehenden DB-Parkplatzzufahrt vom Kreisverkehrsplatz Bahnhofstraße/ Waldhausstraße für die Entwicklung und zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes GE 2 auf der Nordseite der östlichen Bahnhofstraße angegeben. Inwieweit diese den Verkehrsbedürfnissen im Gewerbegebiet genügt, kann nicht eingeschätzt werden und hängt insoweit von der Größe der Fahrzeuge und der Nutzungsintensität dieser Zufahrt ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffende Erschließungsfläche unterliegt vorläufig noch der Bahnwidmung. Eine Ertüchtigung - soweit erforderlich - kann erst bei der Aufgabe der Bahnnutzung in Betracht gezogen werden. Die Kreisverkehrszufahrt ist jedoch grundsätzlich geometrisch geeignet, die Fläche auch zukünftig (nach Beendigung der Bahnnutzung) weiterhin zu erschließen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.6	Im Übrigen werden unsererseits die Festsetzungen auf ein geringes Maß an Werbeanlagen in der Begründung unter 8.1.3 begrüßt, insbesondere aufgrund der komplexen Verkehrsführung der B 19 mit mehreren Verkehrsarten (Pkw, Fahrräder, Busse usw.) und teilweise mit separate Verkehrsspuren, welche nach unserer Ansicht die volle Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer erfordert, die nicht durch vermehrte Werbeanlagen abgelenkt werden darf.	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 9.7	Zur Bewältigung der immissionstechnischen Nutzungsbelange im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans liegen verschiedene immissionstechnische Untersuchungen vor. Dabei sind die zu erwartende Verkehrsbelastung sowie die Geräuschkontingente von Straßen, Schiene, Gewerbe, Neubau bzw. Ersatzneubau baulicher Anlagen entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften unter Beachtung der unterschiedlichen Grenz- und Orientierungswerte untersucht worden. Ermittelte Beurteilungspegel sind für eine angemessene Schalldämmung neu geplanter Gebäude heranzuziehen.	In den Bebauungsplan wurde der Planfeststellungsbeschluss unter T 9.7 nachrichtlich übernommen. Die Ergebnisse der im Bebauungsplanverfahren geführten Untersuchungen zum Verkehrslärm sind mit denen der Planfeststellung identisch. Weitergehende Untersuchungen bezüglich einer wesentlichen Änderung von Straßen nach 16. BImSchV waren im Rahmen der Bebauungsplanung nicht erforderlich, da der Bebauungsplan über den diesbezüglichen Untersuchungs- und Planungsgegenstand des Planfeststellungsverfahrens nicht hin-	kein Beschluss erforderlich

	Eine Untersuchung bezüglich wesentlicher Änderung von Straßen entsprechend 16. BImSchV ist nicht enthalten. Für die zu ändernden Verkehrswege im Untersuchungsbereich wurde, unabhängig vom gegenständlichen Bebauungsplanverfahren, durch die Stadt Eisenach ein Planfeststellungsverfahren zur Änderung der B 19 durchgeführt und mit dem Planfeststellungsbeschluss Az. 540.10-4348-05/17 das Baurecht erlangt. In diesem Zusammenhang wurde der Verkehrslärm nach den zum Zeitpunkt gültigen Berechnungsvorschriften der RLS-90 betrachtet und bewertet. Die geplante Bebauung laut o. g. Bebauungsplan wurde hierbei berücksichtigt. Die hinsichtlich der Lärmvorsorge dem Grunde nach ermittelten Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen sind mit der Planfeststellung rechtsverbindlich. Entsprechend der mit Datum vom 22.02.2018 zwischen der Stadt Eisenach und der Straßenbauverwaltung beidseitig unterzeichneten Verwaltungsvereinbarung ist das Lärmfolgeverfahren gemäß der 24. BImSchV von der Stadt Eisenach durchzuführen.	ausgeht. Die hinsichtlich der Lärmvorsorge dem Grunde nach in Planfeststellung und Bebauungsplan erwartungsgemäß identisch ermittelten Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen sind bereits mit der Planfeststellung rechtsverbindlich geworden. Das Lärmfolgeverfahren gemäß Verwaltungsvereinbarung wird von der Stadt Eisenach durchgeführt. Dabei werden die Bestimmungen der 24. BImSchV sowie der VLärmSchR97 berücksichtigt. Im Regelungskontext vorliegender Bebauungsplanung wird eine Abarbeitung des Lärmfolgeverfahrens nach Rechtskraft des Bebauungsplans unmittelbar erfolgen.	
T 9.8	Es gibt laut Verwaltungsvereinbarung keine Kostenteilung, wie in der vom Schallschutzbüro Doose erstellten schalltechnischen Untersuchung (Stand Feb 2022) dargelegt ist. Hierzu verweisen wir auf § 6 der Verwaltungsvereinbarung mit der Festlegung, dass alle Kosten (ausgenommen sind die Kosten der restlichen Fahrbahnfläche der B 19 im Bereich Wartburgallee bis Kreisverkehrsplatz B 19 Bahnhofstraße/ Waldhausstraße, welche von der Straßenbauverwaltung getragen wurden) verursacherbedingt durch die Stadt Eisenach in voller Höhe zu tragen sind. Inbegriffen sind hierbei die nach Fachplanungsrecht festgestellten Lärmschutzansprüche dem Grunde nach und die damit verbundenen Kosten, ebenso die Durchführung/ Realisierung passiver Lärmschutzmaßnahmen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltungsvereinbarung ist selbstverständlich einzuhalten, deren Einhaltung oder Abarbeitung steht aber nicht im Kontext mit vorliegender Bebauungsplanung. Die betreffende Aussage im Gutachten kann also keine Auswirkungen auf die Planfeststellung oder auf bestehende Verwaltungsvereinbarungen haben. Es ist insoweit keine inhaltliche Relevanz für die vorliegende Planung festzustellen. Da das Gutachten kein unmittelbarer Bestandteil des Bebauungsplanes ist, ist eine Klarstellung nicht erforderlich, weil diese auch keine planändernden Auswirkungen hätte.	kein Beschluss erforderlich
T 9.9	Zu den verkehrstechnischen/-organisatorischen Untersuchungen wird hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf die Anwendung des Verfahrens nach BOSSERHOFF verwiesen. Die Nachweisführung für die Anwendung, insbesondere die verkehrlichen Ansätze nach Nutzungsarten, erfolgt unvollständig und vermeintlich mit zu geringen Prognoseergebnissen. Insbesondere am Kreisverkehr B19/ Waldhausstraße weichen die Ansätze für Quell-/ Zielverkehre Fachmarktzentrum/ Hotel von üblichen Erfahrungs-	Der dem Bebauungsplan beigefügte Verkehrsbegleitplan diente ursprünglich dem Nachweis einer hinreichenden Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen insbesondere für die Entwicklung der vorgesehenen Sonderbauflächen. Diesbezüglich ist die durchgeführte Planfeststellung dem Bebauungsplan aber zuvorgekommen und war nur noch nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen. Mit der Planfeststellung wurde abschließend eine rechtsverbindliche Grundlage für	kein Beschluss erforderlich

	werten ab und bedürfen der Überprüfung. Hier wurden die eigentlichen Spitzenverkehrszeiten (Einkäufe) vernachlässigt und die zusätzliche Nutzung der Parkflächen im Fachmarktzentrum als öffentlicher Parkraum zum Erreichen der Innenstadt nicht erkannt. Liegt die Ermittlung nach BOSSERHOFF nachführbar vor, ist diese zur Prüfung vorzulegen.	den anforderungsgemäßen Ausbau der Bahnhofstraße geschaffen. Eine abermalige prognostische Befassung oder die Aktualisierung von Verkehrsbelegungsdaten wird insoweit keinen Einfluss mehr auf den Bebauungsplan haben können, da dieser lediglich noch die planfestgestellte Verkehrsanlage geometrisch darstellt und als Straßenverkehrsfläche festsetzt. Da bereits eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die zutreffende Erschließungsanlage (B 19) vorliegt, in den B-Plan integriert und die Anlage auch schon abschließend baulich umgesetzt wurde, kann eine nochmalige planerische Befassung mit der Leistungsfähigkeit der Verkehrstrasse auf diese keinen in einem Bebauungsplan darstellbaren oder festsetzbaren Einfluss mehr nehmen. Die Bebauungsplanung hat insoweit eigenständige Planinhalte zugunsten der bereits verbindlichen Planfeststellung aufgegeben und die Anregung kann nicht mehr in das System des vorliegenden Planes eingreifen, ohne die vom Einwender selbst begleitete Planfeststellung zu verändern. Die Verkehrsbegleitplanung ist als informeller gutachterlicher Beitrag kein Bestandteil des Bebauungsplanes und kann insoweit auch keinen Einfluss auf die Planfeststellungsinhalte haben. Sie geht von der Umsetzung weiterer verkehrsbegünstigender Maßnahmen außerhalb des planfestgestellten Bereichs aus, so. z. B. der dauerhaften einseitigen Sperrung des Nikolaitores und der Herstellung der im Bebauungsplan hinterlegten Kreisverkehrsanlage Bahnhofstraße/ Einmündung Langensalzaer Straße. Das beide Verfahren – Planfeststellung und Bebauungsplan – vom gleichen Fachplaner begleitet wurden, **erfolgt eine Überprüfung der vorgetragenen Anregungen dennoch und wird mit dem TLBV außerhalb des Verfahrens abgestimmt.**	
T 9.10	Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung am Knotenpunkt B 19 Bahnhofstraße/ Gabelsberger Straße ist hinsichtlich verfügbarer Stauraumlängen zu prüfen, es betrifft die Auswirkungen der vollen Nutzung des Rückstauraumes der GA-Spuren für die aus den Mischspuren ausgeleiteten Abbiegespuren, die durch Abbieger bei Vollauslastung nicht erreicht werden können und damit Abbieger im Mischstrom mitstauen.	Der Knotenpunkt B 19 Bahnhofsstraße /Gabelsberger Straße ist Gegenstand der abgeschlossenen und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen Planfeststellung. Diese weist im Dokument 21 des Planungsbüros Ruppe vom Januar 2018 eine erforderliche Stauraumlänge von 30 Metern aus. Vorhanden sind 35 Meter. Die Verkehrsbegleitplanung zum Bebauungsplan wurde vom gleichen Planungsbüro durchgeführt. (vgl. T 9.10)	kein Beschluss erforderlich

		Die Verkehrsqualität des Knotens wird in der Planfeststellung wie in der Verkehrsbegleitplanung übereinstimmend mit einer mittleren Qualitätsstufe C (Stufen A – E möglich) und damit als ausreichend bewertet. **Eine Überprüfung gemäß der Anregung des TLBV wird erfolgen, das Ergebnis wird jedoch wegen des maßgeblichen Planfeststellungsbeschlusses keine Auswirkungen mehr auf den Inhalt des Bebauungsplans haben können.**	
T 9.11	Die geänderte Verkehrsorganisation B19/ Wartburgallee/ Nikolaitor wird nur angerissen, jedoch seit geraumer Zeit seitens der Stadt, ohne bekannte modellbasierte Umlegung der Verkehre und deren Auswirkung im Netz praktiziert. Es ist darzulegen, ob diese Verkehre in die Berechnungen eingeflossen sind und wie diese das Betrachtungsgebiet beeinflussen (Umlegung).	Sich verändernde verkehrsorganisatorische Rahmenbedingungen können keine Auswirkungen auf den Inhalt oder die Festsetzungen eines Bebauungsplans haben, da sie nicht in den eigenen Wirkungskreis des Plangebers fallen. Mögliche Veränderungen der Verkehrsorganisationen am Nikolaitor können somit nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Befassung sein, werden aber in laufender Abstimmung mit dem TLBV erörtert und vorgenommen. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verkehrsbegleitplanung trifft die Annahme, dass das Nikolaitor dauerhaft nur einseitig befahren wird („…Nikolaitor für den Individualverkehr in höchstens einer Richtung offen…“; VTU Ruppe, S. 25). Anhand dieser Annahme wurde die hinreichende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage bestätigt. Alle anderen Maßgaben sind durch die Durchführung des nachrichtlich in den Plan übernommenen Planfeststellungsverfahrens für den Bauleitplan entbehrlich geworden und nunmehr Gegenstand eigenständiger bilateraler Abstimmungen der Stadtverwaltung Eisenach mit dem TLBV.	kein Beschluss erforderlich
T 9.12	Die Aussage, dass Radverkehre im Zuge der Bahnhofstraße aus Bahnreisenden bzw. Fahrten mit Quelle/Ziel Bahnhof gebildet werden, ist in der Absolutheit anzuzweifeln und lässt die Radwegebeziehung z. B. in die Waldhausstraße verbal unberücksichtigt.	Die Aussage wurde nicht in Absolutheit getroffen, da im gleichen Abschnitt auch auf die Frequentierung durch Radfahrer auf dem durch das Planungsgebiet verlaufenden überregionalen Radweg „Thüringer Städtekette“ hingewiesen wird, welcher „…ausgehend vom Eisenacher Markt in östliche Richtung über Wutha-Farnroda, Gotha, usw. in Richtung Erfurt/ Weimar führt...“ (VTU, S 10). Die Formulierung ist womöglich suboptimal, eine Änderung der Unterlage im Sinne der Anregung hätte aber keinen Einfluss auf den Bebauungsplaninhalt.	kein Beschluss erforderlich
T 9.13	Wir nehmen wie folgt Stellung: Seitens unserer Behörde gibt es keine Einwände gegen die Realisierung des o.g. Vorhabens, wenn die nachstehenden Bestimmungen eingehalten werden:	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich.

	1. Die v. g. Ausführungen zu textlichen Änderungen bzw. Ergänzungen in der Begründung sind umzusetzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie unter T 9.1 – 9.12 dargelegt berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich
	2. Die Unterlage der Schalltechnischen Untersuchung von Doose ist gemäß unserer vorstehenden Ausführung zur Kostentragung anzupassen.	Die schalltechnische Untersuchung ist nicht förmlicher Bestandteil der des Bebauungsplanes, die Aussage zur Kostentragung ist für den Inhalt des Bebauungsplanes irrelevant. In den Bebauungsplan wurde die durchgeführte Planfeststellung nachrichtlich übernommen, hier sollte die Kostentragung richtig dargestellt sein und dies ist maßgeblich. **Eine redaktionelle Korrektur des Gutachtens wird dennoch veranlasst.**	kein Beschluss erforderlich.
	3. Die Nachweisführung der tatsächlich anzunehmenden zusätzlichen Verkehre, die nach BOSSERHOFF ermittelt wurden, bedarf der Überprüfung bzw. Untersetzung. Die aktualisierte nachführbare Ermittlung nach BOSSERHOFF ist unserer Behörde vorzulegen.	Verfahrensweise wie unter Punkt T 9.9 dargestellt.	kein Beschluss erforderlich.
	4. Die verfügbaren Stauraumlängen am Knotenpunkt B19 Bahnhofstraße/ Gabelsberger Straße sind gem. den vorstehenden Ausführungen zu überprüfen und in die Unterlagen einzuarbeiten. Das Ergebnis ist unserer Behörde vorzulegen.“	Verfahrensweise wie unter Punkt T 9.10 dargestellt.	kein Beschluss erforderlich.

T 10	**Deutsche Bahn AG** **überarbeitete Stellungnahme vom 24.11.2022**		
T 10.1	„…die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station & Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o.a. Planung:	nur Feststellung, kein Abwägungsbedarf	kein Beschluss erforderlich
T 10.2	Gegen den vorgelegten 4. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach bestehen seitens der Deutsche Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Einwände.	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
T 10.3	Im Bereich des Bebauungsplanes sind Grundstücke der DB einbezogen. Teile dieser Grundstücke wurden als Gewerbeflächen (GE2) dargestellt. Den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen können wir nur zustimmen, wenn diese Flächen mit einer der bahnbetrieblichen Nutzung/ Widmung entsprechenden Schraffur (lila) versehen werden.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. **Die Änderung der Darstellung erfolgt entsprechend der Anregung durch eine zusätzliche Schraffur in violett (Bahnanlage, Planzeichen Nr. 5.2.1 PlanZV) und eine entsprechende Ergänzung der Legende. Diese soll keinen planändernden, sondern klarstellenden Charakter haben.**	**Veränderte Darstellung der Gewerbefläche GE2 wie nebenstehend**
T 10.4	Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i. V. m. § 18 AEG).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
T 10.5	Gleich wenn auf der mit „GE 2“ gekennzeichneten Flächen keine ausschließliche bahnbetriebliche Nutzung stattfindet, befinden sich auf dieser betriebsnotwendigen Anlage (Kabel- und Leitungsführungen, Teile der Weichenheizungsanlage), welche eine Freistellung gemäß § 23 AEG hemmen. Die Flächendarstellung ist daher zu ändern. …“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Dem Belang wird wie in T 10.3 dargelegt entsprochen.**	kein Beschluss erforderlich kein Beschluss erforderlich.

T 11	**Eisenbahn-Bundesamt vom 16.08.2022**		
T 11.1	„…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 – BEVVG) berühren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
	Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 08.03.2016 verwiesen.“	Die Stellungnahme vom 08.03.2016 wurde geprüft, es wurden keine weiteren Bedenken vorgetragen.	kein Beschluss erforderlich

T 15	**Ohra Energie GmbH vom 09.08.2022**		
	„…Der Hochdruck-Leitungsbestand der Ohra Energie GmbH ist von o. g. Bebauungsplan nicht betroffen.	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
	Für die Ortsnetzversorgung der Stadt Eisenach ist die Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich vorhandener Leitungsbestände an dieses Unternehmen. Zudem bitten wir Sie zu beachten, dass möglicherweise weitere Zuständigkeiten Dritter bestehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 15.1	Unsererseits bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwände. Diese Zustimmung ist mit obigem Datum auf 6 Monate begrenzt und muss, falls das Vorhaben zu einem späteren Termin begonnen werden soll, erneut beantragt werden.	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich. Mangels unmittelbarer Planungsrelevanz des Belanges wir eine neuerliche Beteiligung nicht erforderlich sein.	kein Beschluss erforderlich
	Für alle zukünftigen Auskünfte bitten wir Sie, sich in unserem Online Planauskunftsportal zu registrieren und ihre Anfrage dort einzustellen. Sie erreichen unser Auskunftsportal direkt über den nachfolgenden Link: https://www.ohraenergie.de/netz/online-planauskunft.html oder über unsere Homepage www.ohraengerie.de“.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.

T 16	**TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG vom 29.08.2022**		
T 16.1	„…Der zuständige Netzbetreiber für das o.g. Gebiet ist die EVB Netze GmbH, An der Feuerwache 4, 99817 Eisenach, Tel.: 03691 682-0, Fax 03691 682-111. Bitte informieren Sie den zuständigen Netzbetreiber über die o. g. Angelegenheit.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die EVB wurde beteiligt.	kein Beschluss erforderlich.
T 16.2	Im ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich keine Strom- und Gasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Als Anlage erhalten Sie unsere Übersichtspläne.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 16.3	In den von Ihnen angegebenen Planungsbereich besteht zurzeit kein Investitionsbedarf des Netzbetreibers.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 16.4	Wir verweisen auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung. Die erforderliche Auskunft über Versorgungsleitungen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG ist durch das ausführende Bauunternehmen einzuholen. Verwenden Sie hierzu bspw. das Planauskunftsportal unter: http://www.thueringer-energienetze.com/Kunden/Netzinformationen/Planauskunftsportal.aspx.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird die Anregung zu beachten sein. Sie ist nicht planrelevant.	kein Beschluss erforderlich.
T 16.5	Aussagen zu möglichen Informations- und Fernmeldeanlagen der Thüringer Energie AG erteilt Ihnen die Thüringer Netkom GmbH Schwanseestraße 13, 99423 Weimar.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Thüringer Netkom wurde am Planverfahren beteiligt.	kein Beschluss erforderlich.
T 16.6	Bitte beachten Sie, dass sich unsere Stellungnahme ausschließlich auf den Bestand und die Planung der von der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG betriebenen Elektroenergie- und Gasversorgungsanlagen bezieht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.

T 16.7	Das Planungsgebiet befindet sich nicht im unmittelbaren Versorgungsgebiet der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG. Für Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie zum Gasnetz wenden Sie sich bitte an die EVB Netze GmbH, An der Feuerwache 4, 99817 Eisenach, Telefon 03691 682-0, Fax 03691 682-111.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eisenacher Versorgungsbetriebe wurden im Planverfahren beteiligt. Die in den Stellungnahmen der Eisenacher Versorgungsbetriebe vorgebrachten Hinweise sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.	kein Beschluss erforderlich
T 16.8	Erkundigen Sie sich bitte ebenfalls bei den anderen Netzbetreibern im betrachteten Gebiet nach Bestand und Planung…“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine weiteren Netzbetreiber bekannt, deren Bestände Einfluss auf die vorliegende Planung haben könnten.	kein Beschluss erforderlich

T 17	**50hertz Transmission vom 19.07.2022**		
T 17.1	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 19	**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.08.2022**		
	„…Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 19.1	In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Umsetzung dieser Planung wird dies zu beachten sein. Es besteht keine Planungsrelevanz.	kein Beschluss erforderlich.

T 20	**Thüringer Netkom GmbH vom 02.08.2022**		
T 20.1	„…seitens der Thüringer Netkom GmbH bestehen keine Einwände zu o.g. Maßnahme. In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich weder Informationskabel der TEAG Thüringer Energie AG noch der Thüringer Netkom GmbH. Diese Auskunft gilt maximal für drei Monate ab Ausstellungsdatum, soweit keine andere Gültigkeitsdauer angegeben ist.“	Keine Einwände, daher keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mangels unmittelbarer Planungsrelevanz des Belanges wir eine neuerliche Beteiligung nicht erforderlich sein.	kein Beschluss erforderlich.

T 23	**Gemeinde Hörselberg Hainich** **vom 03.08.2022**		
T 23	„… als angrenzende Nachbargemeinde wurde die Gemeinde Hörselberg-Hainich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, an der Bauleitplanung zur Abgabe einer Stellungnahme für den o.g. Bebauungsplan, gebeten. Hiermit möchte die Gemeinde Hörselberg-Hainich mitteilen, dass durch den o.g. Bebauungsplan keine Ihrer Belange berührt und gegen das Vorhaben weder Bedenken noch Einwände vorgebracht werden.“	Keine Bedenken oder Einwände, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 27	**Stadt Treffurt vom 29.07.2022**		
T 27.1	Formblatt: keine Äußerung	Keine Äußerung, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 29	**Gemeinde Herleshausen vom 11.08.2022**		
T 29.1	Formblatt: keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 30	**GUV Hörsel-Nesse vom 02.08.2022**		
T 30.1	„…Die veröffentlichten Dokumente wurden eingesehen. Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Gewässer II. Ordnung, Auswirkungen auf die Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung im Umfeld des Vorhabens sind anhand der ausgelegten Dokumente nicht ersichtlich. Eine Stellungnahme des GUV Hörsel/ Nesse wird daher nicht erfolgen.“	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 31	**Förderkreis zur Erhaltung der Stadt Eisenach e.V. vom 06.09.2022**		
T 31.1	„In der 3. Auslegung waren die Flächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 vollständig als private Grünfläche mit der Bestimmung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 und Abs. 6 BauGB)“ festgestellt.	Die veränderte Darstellung ist der Veränderung des Geltungsbereiches geschuldet. Für die im Geltungsbereich verbliebenen Teilflächen der genannten Grundstücke trifft die Darstellung weiterhin zu. Die dargestellte Fläche geht bis an die Grenze des geänderten Geltungsbereiches.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.2	Wir vermissen die Begründung der Herausnahme von Teilbereichen, deren Böden lt. 3. Auslegung erheblich mit Umweltgiften belastet sind und die Darstellung/ Neubewertung der Auswirkungen, die sich daraus für den Umweltbericht ergeben.	Die Herausnahme der Flächen wurde durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates demokratisch legitimiert. **Eine Neubewertung der verbliebenen Teilfläche im Umweltbericht ist insoweit nicht erforderlich, dass die bisherigen Aussagen für die Gesamtfläche für die Teilfläche unverändert fortgelten.** Eine veränderte Bewertung der aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommenen Flächen erfolgt nicht im Rahmen dieses Verfahrens und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung.	**keine Änderung des Umweltberichtes**
T 31.3	Wegen der geplanten Bebauung des Hanggeländes und weiteren Details wurde die 4. Auslegung des Bebauungsplanes mit Stadtratsbeschluss vom 04.02.2020 (0115-StR/2019) abgelehnt und in die Ausschüsse verwiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.4	Abweichend von § 17 BauNVO wurde für die Sondergebiete jeweils ein GRZ von 0,95 bzw. 1,0 festgelegt, was auf Seite 31/32 der Begründung hinreichend begründet wurde. „Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Maßnahmen/ Umstände vermieden werden: • gesamträumlicher Ausgleich durch die Nähe zum Stadtpark (ausgeprägter Grünzug).“ (S.32)	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.5	Mit der Herauslösung von Teilflächen aus dem Bebauungsplan und deren Bebauung wird dieser Ausgleich zerstört, was angesichts des bereits errichteten FMZ nicht hinnehmbar ist.	Die aus dem Bebauungsplan herausgelösten Teilflächen sind nicht Bestandteil des Stadtparks im Sinne des Hinweises T 31.4. An der Nachbarschaft der Sondergebietsflächen zum Stadtpark ändert sich insoweit nichts. Die Aussage hat somit keinen Planungsbezug.	kein Beschluss erforderlich.

T 31.6	Durch diesen „Taschenspielertrick“, d.h. durch Herauslösen der vorgesehenen Bauflächen aus dem Geltungsbereich soll dem Investor der Bau von drei Gebäuden entlang der Moritz-Mitzenheim-Straße ermöglicht werden.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.7	Die Änderung des Geltungsbereiches hat erhebliche Auswirkungen auf die Klimabilanzierung, die im Umweltbericht jedoch nicht aufgegriffen werden. Die Probleme werden in einen Bereich außerhalb des Planungsgebiets verlagert, die nicht mehr der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungspflicht unterliegen.	Eine Klimabilanzierung wird durch den Umweltbericht nicht vorgenommen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist im Plangebiet nicht erforderlich, weil alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Bauflächen im bisherigen Bebauungszusammenhang gelegen sind, in welchem nach der Systematik des Naturschutzrechtes ein Eingriff als bereits erfolgt bzw. zulässig gilt, und zusätzliche Bodeninanspruchnahme nicht erfolgt (vgl. Umweltbericht, Kap. 13.2). Die Änderung des Geltungsbereiches wurde bereits vollzogen, die Anregung ist damit einer Abwägung nicht zugänglich.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.8	Auf diese Weise wird zwar im Bebauungsplan, seiner Begründung und im Umweltbericht eine günstige Umweltsituation dargestellt, in Wahrheit wird das Problem in einen Bereich außerhalb des Planungsgebiets verlagert.	Eine Problemverlagerung findet nicht statt, da die betreffende Teilfläche nach aktuell vorliegender bodenschutzfachlicher Bewertung auch bei Verbleib im Bebauungsplan einer Bebauung zugänglich gewesen wäre. Die Anregung ist nicht planrelevant, da die Änderung des Geltungsbereiches bereits vollzogen wurde und dieser Umstand damit einer Abwägung nicht mehr zugänglich ist.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.9	Die Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts beruft sich u. a. nach wie vor auf die wertvolle Rolle des Hanges zwischen Eichrodter Weg und Waldhausstraße „…mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken…“ und der so gewährleisteten Frischluftzufuhr aus dem Stadtpark. Diese wird aber durch die geplanten Bauvorhaben entlang der Moritz-Mitzenheim-Straße, die wie eine Barriere wirken wird, nachhaltig gestört: Die zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Geltungsbereich der 3. Auslegung beeinträchtigt nicht nur die gesamte Klimabilanz, sie hat auch noch nicht absehbare nachteilige Auswirkungen auf die Ableitung von Oberflächenwasser sowie die Grundwassersituation der angrenzenden Bereiche.	Die Bebauung an der Mitzenheimstraße kann auf Grund der vorhandenen Vorprägung (§ 34 BauGB) nur im Kontext der genannten „Haus- und Gartengrundstücke“ erfolgen. Sie wird also mit der Anpflanzung von Gehölzen, dem Anlegen von Grünflächen und Gärten einhergehen. Einer bauleitplanerischen Befassung bedarf es hierzu nicht. Die Baulückenschließung wird mit einer Teilversiegelung der Grundstücksfläche und einer straßenseitig gerichteten Grundstücksentwässerung einhergehen und so nicht maßgeblich zur Verschärfung der beschriebenen Zustände im Starkregenfall beitragen. Die bauliche Arrondierung auf ehemaligem Betriebsgelände steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen von § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches und wird auch nicht geeignet sein, die Grundwasser- oder Klimabilanz des Gebietes nachhaltig zu stören. Sie ist einer Baulandentwicklung „auf der grünen Wiese“ unbedingt vorzuziehen. Der Umweltbericht enthält auch keine Ausgleichsbilanzierung im Sinne der vorgetragenen Anregung, welche insoweit nicht planrelevant ist.	kein Beschluss erforderlich.

T 31.10	Nach unserer Auffassung ist auch die Problematik des Lärms unzureichend beachtet worden. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits jetzt außerordentlich hohen und gesundheitsgefährdenden Lärmwerten ausgesetzt. Durch den Bau des Fachmarktzentrums hat sich diese Situation weiter verschlechtert. Insbesondere im Bereich der Waldhausstraße 2-10/ Wartburgallee 1/ Bahnhofstraße 6 wird der Lärm der Anlieferungszone und der Haustechnik störend wahrgenommen. Diese Lärmquellen werden in der Darstellung des Bebauungsplanes kegelförmig nach Süden abgestrahlt. Sollte es zu der geplanten Bebauung an der Moritz-Mitzenheim-Straße kommen, muss die Lärmbelastung neu berechnet werden.	Der Bebauungsplanentwurf basiert auf mehreren fundierten Lärmgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und sich durch Festsetzungen einerseits (Anlagenlärm) und durch ein durchzuführendes Lärmfolgeverfahren (Verkehrslärm) andererseits manifestieren werden. Eine punktuelle Ergänzungsbebauung in offener Bauweise an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße wird keine relevante Lärmreflexion zur Waldhausstraße/ Bahnhofstraße hin bewirken können. Im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens sind diverse Konstellationen mit und ohne Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße lärmseitig ohne diesbezügliche Auffälligkeiten untersucht worden. Die entsprechenden Gutachten mit Modellierung der jeweiligen Lärmkulisse liegen vor. Es bestehen keinerlei Hinweise auf zusätzliche Verlärmungstatbestände durch Lärmreflexionen im Falle einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße. Fragen des Anlagenlärms werden im Bebauungsplan abschließend geklärt. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine zulässige Lärmkulisse konfiguriert. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen erkennt der Bauherr die Festsetzungen an. Sofern an der Einhaltung der Werte Zweifel bestehen sollten, ist dies nach Rechtskraft des Bebauungsplanes jederzeit einer Überprüfung zugänglich.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.11	Der Bebauungsplan darf aus den genannten Gründen nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden, damit die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf das gesamte Gebiet betrachtet werden können.	Die Herausnahme der Flächen ist parlamentarisch legitimiert und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung. Es wird auf die Ausführungen unter T 31.10 verwiesen.	kein Beschluss erforderlich.
T 31.12	Die Baugenehmigung für das FMZ von 2016 wurde auf der Grundlage des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 6 erteilt, dessen Grundlage auch die Grünflächen oberhalb des FMZ waren. Der Investor hatte sich nach § 33 BauGB verpflichtet, sich den Prämissen des 3. Entwurfs zu unterwerfen. Eine nachträgliche, derart gravierende Veränderung zum Nachteil der Umweltbedingungen widerspricht nach unserer Auffassung der erteilten Baugenehmigung.	Die Herausnahme der Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht in keinem Kontext mit der nach § 33 BauGB erteilten Genehmigung für ein Fachmarktzentrum. Es bestehen hier weder ein Vorhabenbezug noch eine Kompensationskonstellation. Eine planerisch relevante nachteilige Auswirkung auf Umweltbedingungen im Plangebiet durch die Herausnahme des straßenbegleitenden Baustreifens an der Mitzenheimstraße ist nicht erkennbar.	kein Beschluss erforderlich.

T 31.13	Die Stadt Eisenach als „Global Nachhaltige Kommune“ hat sich u.a. auch dem Klimaschutz verschrieben, der, wie uns die momentane Situation zeigt, dringender denn je ist. Als Kommune können wir es uns nicht mehr leisten, weiterhin Böden zu versiegeln und Grünflächen zu bebauen, denn wir berauben uns unserer Zukunft!“	Der Aussage wird uneingeschränkt beigepflichtet, sie ist nicht abwägungsbedürftig. Die Herausnahme der Flächen durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates ist demokratisch legitimiert und wird eine Baulückenschließung ermöglichen. Diese Flächen sind in Folge der benachbarten Dekontaminierung bereits teilweise vormodelliert und stellen auch durch vormalige Industrienutzungen keinen gewachsenen Boden dar. Einer solchen städtebaulichen Nachverdichtung ist im Sinne einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Konversionsflächen ohne nennenswerten ökologischen Wert gegenüber der Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen. Mit der Ermöglichung einer Lückenschließung am Siedlungsrand wird der Versiegelung von Außenbereichsflächen gerade entgegengewirkt (siehe auch T 31.9).	kein Beschluss erforderlich.

T 33	**BUND Landesverband Thüringen e.V. vom 06.09.2022**		
T 33.1	„…Gegen den aktuellen Entwurf des B-Plans Nr.6 „Bahnhofsvorstadt“ gibt es seitens den BUND keine grundsätzlichen Bedenken. Das Büro Helk hat präzise gearbeitet. Aber: Das Gutachten zu besonders geschützten Arten, erstellt von Dr. Volkmar Kuschka (März bis Mai 2017), ist inzwischen leider ziemlich gegenstandslos geworden, da inzwischen Tatsachen geschaffen wurden, die zum Verschwinden der im Gutachten vom 30.05.2017 ermittelten Tierarten, besonders der Erdkröte (Bufo bufo), geführt haben. Mit der Neugestaltung des Verkehrs in der Bahnhof-, Gabelsberger- und Waldhausstraße sowie im Bereich des ZOB sowie der Bebauung des einstigen „Lochs zur Stadt“ mit dem prachtvollen Kaufland- Komplex ist die Fläche, auf der z. B. die Erdkröte (und weitere Tierarten) 2016 gesichtet wurde(n), fast komplett versiegelt worden; es gibt hier kaum noch etwas an Flora und Fauna zu schützen.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.
T 33.2	Einziger Knackpunkt, der in letzter Zeit u.a. mit Leserbriefen in der Tagespresse strapaziert wurde, ist die (offenbar) befürchtete Bebauung der Grünfläche in Hanglage südlich der Waldhausstraße (oberhalb des Kaufland-Einkaufszentrums). Doch aus unserer Sicht beruhigend ist, dass im aktuellen Planentwurf von einer Bebauung dieser Grünfläche nichts zu lesen und auch nichts dargestellt ist, was hoffentlich auch dauerhaft so bleibt. Aktuell ist diese Fläche von der Waldhausstraße her sowie seitens der Moritz-Mitzenheim-Straße und westlich (Sandgasse) und östlich (etwa ASB-Pflegeheim) privat abgesichert und mit einem Bauzaun abgezäunt. Darauf sind Schilder angebracht, auf denen „MAC-Miet-Bauzaun Thüringen“ sowie „Privatgrundstück – Unbefugten ist das Betreten verboten“ steht. Wer auch immer der oder die Privateigentümer ist/ sind, entzieht sich unserer Kenntnis. Unser Fazit daraus ist, dass es (vielleicht) diverse Begehrlichkeiten geben könnte, diese Fläche zu bebauen. Womit eine größere Fläche Boden versiegelt und eine wichtige Kaltluftschneise abge-	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. An der Festsetzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünfläche ist keine Änderung vorgesehen. Die aus dem Bebauungsplan herausgenommene Teilfläche, welche einer Bebauung im unbeplanten Innenbereich zugänglich sein wird, ist keine Hangfläche und nicht Bestandteil des im Zuge der Entkontaminationsmaßnahmen bodenschutzfachlich gesicherten Areals. Die Herausnahme der Flächen ist bereits parlamentarisch legitimiert und soll eine Baulückenschließung ermöglichen Diese Flächen sind durch die benachbarte Hang-Dekontaminierung teilweise vormodelliert und stellen auch	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.

	schnitten würde, wenn dieser Hang zur Baustelle würde, was wir nicht hoffen wollen. (Von einer möglichen weiteren Grundwasserabsenkung im Stadtpark ganz zu schweigen.) Somit verlangen wir, dass diese Grünfläche im B-Plan ohne „Wenn und Aber“ dauerhaft als Grünfläche festgeschrieben wird.	durch vormalige Nutzungen im engeren Sinne keinen gewachsenen Boden dar. Einer solchen städtebaulichen Nachverdichtung ist im Sinne einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Brachland ohne nennenswerten ökologischen Wert gegenüber der Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen. Auswirkungen einer Bebauung auf die Grundwasserverhältnisse im Stadtpark sind ebenso wenig zu erwarten wie die Unterbrechung von Kaltluftschneisen, da durch eine offene Bebauung nur ein punktueller Eingriff in das Bodenprofil erfolgen und eine perforierte Baukulisse mit beschränkter Grundstücksversiegelung entstehen würde. An der Herausnahme der Flächen wird festgehalten, sie ist bereits Beschlusslage des Stadtrates und bedarf keiner Abwägung.	
T 33.3	Nochmal zurück zum Artenschutz-Gutachten: Zu bemerken dazu sei auch, dass während der Zeit (seit 2007) vor der Neugestaltung der Verkehrsführung und dem Bau des Einkaufszentrums sich im (von vielen Bürgern spöttisch betitelten) „Loch zur Stadt“ (zeitweise war ich sogar nah dran, das „LzS“ als Biotop des Monats in die Presse zu bringen) im Laufe der Jahre temporäre Tümpel gebildet hatten, die gegen Ende ihrer „Lebenszeit“ u.a. als Laichgewässer für Erdkröten gedient hatten. Dies wurde auch im Gutachten von Volkmar Kuschka beschrieben. Zuvor wunderte man sich im Frühjahr 2016 sehr darüber, dass im Bereich des jetzigen ZOB (damals teilweise noch unversiegelte Fläche) von mehreren Bürgern Krötenwanderungen beobachtet wurden; damals wurden wir als BUND u.a. vom hiesigen Umweltamt darüber informiert und wir selbst waren ziemlich ratlos, wo plötzlich mitten in der belebten urbanen Zone die vielen Erdkröten hergekommen sein sollen und was nun zu tun sei. Bis wir später zur Vermutung kamen, dass die Kröten u.a. vom Stadtpark hergekommen sein könnten, dort möglicherweise ihre Winterquartiere hatten. Heute braucht man im Geltungsbereich des B-Plans Nr.6 nicht mehr über versäumten Artenschutz zu debattieren – die Tatsachen sind nun mal geschaffen. Die Laichgewässer in der einstigen Baugrube (eigentlich 2 Baugruben) sind für immer verschwunden und mit ihnen die Erdkröten. Kritik zur Bedrohung von geschützten	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Thematik Erdkröten wurden vor Aufnahme der Erdarbeiten einvernehmliche Abstimmungen mit der UNB getroffen und als Ersatzmaßnahme 6.2 festgesetzt. Weitere artenschutzrechtliche Belange (Fledermäuse, Turmfalke, Nischenbrüter) wurden festsetzend	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.

	Amphibienarten ist hier somit gegenstandslos geworden. Und allgemein betrachtet gibt es im fast komplett versiegelten Bereich von ZOB, Bahnhof und Kaufland-Komplex kaum noch vorhandene Flora und Fauna zu schützen. Vielleicht sollte mal geprüft werden, ob sich inzwischen Fledermäuse, Mauersegler oder auch ein Turmfalke hierher verirrt haben und wenn ja, welche Maßnahmen zu deren Schutz geeignet wären. Und man sollte darauf hinarbeiten, Dächer zu begrünen und/oder mit Solaranlagen zu bestücken, sofern dies bisher nicht vordergründig im Fokus gestanden haben sollte. Und alle noch vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 müssen unbedingt erhalten bzw. aufgewertet und gepflegt werden.	in die Planung einbezogen (Ersatzmaßnahmen 6.2). Insofern ist keine veränderte oder neuerliche Befassung mit dem Artenschutz vonnöten. Der Erhalt vorhandener Grünflächen im Geltungsbereich ist durch entsprechende Festsetzungen als private oder öffentliche Grünflächen sichergestellt. Zur Aufwertung und Pflege beinhalten Bebauungsplan und Umweltbericht ebenfalls Festlegungen. Die artenschutzrechtlichen Belange (Fledermäuse, Turmfalke, Nischenbrüter) wurden in die Planung unter Punkt 6.2 der Textfestsetzungen einbezogen. Insofern ist keine veränderte oder neuerliche Befassung mit dem Artenschutz vonnöten (siehe auch Umweltbericht). Zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie und zur Dachbegrünung wird auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.3 und 1.4 verwiesen.	kein Beschluss erforderlich.
T 33.4	Es versteht sich auch von selbst, dass sämtliche noch vorhandenen Grünflächen südlich von Waldhausstraße und Eichrodter Weg für eine zukünftige Bebauung tabu sein müssen. Kaltluftschneisen sind unbedingt zu erhalten. In Zeiten des beschleunigten Klimawandels mit zunehmendem Hitze- und Dürre-Stress ist jeder Quadratmeter neu versiegelte Fläche einer zu viel. Betreffs diverser Anpflanzungen als eventuelle „Begrünungsmaßnahmen“ sollte geprüft werden, ob in der Liste der Baumarten auch Sommerlinde und Winterlinde aufgenommen werden können. (Haben wir bisher vermisst. Linden sind seit eh und je in Stadt und Dorf prägende Charakter-Bäume, denen auch eine gewisse Klimaresistenz nachgesagt wird, z. B. von Förstern.)“	Auf die Anmerkung T 33.2 wird verwiesen. Die Aufnahme der Sommerlinde und Winterlinde wäre in Absprache mit dem Fachbereich grundsätzlich möglich. Die Auswahl anhand des Standortes soll jedoch bevorzugt in Absprache mit dem zuständigen Fachgebiet für die jeweilige Maßnahme durchgeführt werden. Insoweit wir von einer Änderung der Pflanzliste gemäß der Anregung abgesehen.	kein Beschluss erforderlich. **Die Pflanzliste unter Punkt 6.3 der Textfestsetzungen wird nach Maßgabe der Fachverwaltung angepasst.**

T 39	**Arbeitsgruppe Artenschutz vom 09.09.2022**		
T 39.1	„…Bezugnehmend auf das Schreiben vom 19. Juli 2022 und den im Internet veröffentlichten Unterlagen nehmen wir zu oben genanntem Entwurf wie folgt Stellung. Die Stadt Eisenach möchte mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Bahnhofsvorstadt eine geordnete Stadtentwicklung in einem Gebiet, welches v.a. durch Industriebrachen geprägt wurde, ermöglichen. Seit Beginn der Planung wurden bereits einige Teilgebiete wie der ZOB und das Sondergebiet Handel realisiert.	Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.	kein Beschluss erforderlich.
	Durch frühere Nutzungen liegen in einigen Bereichen Bodenverunreinigungen durch Altlasten einer ehemaligen Farbenfabrik und verschiedener Tankstellen vor, die bereits durch Bodensanierungen größtenteils beseitigt wurden. Aufgrund der Restbelastungen durch diese Altlasten sollen die entsprechenden Areale zu ca. 95 % versiegelt werden, um weitere Verunreinigungen des Grundwassers durch Sickerwassereinträge zu vermeiden.	Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und bedarf insoweit keiner Abwägung.	kein Beschluss erforderlich.
T 39.2	Aus Sicht des Artenschutzes befürworten wir die Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen. Die bestehenden Bäume sollten möglichst erhalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, dann sind Fällungen nur während der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.	Die positive Bewertung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und war bereits unter den Hinweisen auf der Planzeichnung aufgenommen (Pkt. 6).	kein Beschluss erforderlich.
T 39.3	Aufgrund der Nähe zum direkt südlich an das Gebiet angrenzenden Stadtpark ist die Außenbeleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und insektenfreundlich mit nach unten gerichteten, warmweißen LED- oder NA-Lampen zu gestalten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine entsprechende Anregung des Landratsamtes Wartburgkreis wird verwiesen (vgl. T 7.3)	kein Beschluss erforderlich.
T 39.4	Die Installation von Modulen zur solaren Energienutzung sollte auf einen Großteil der Dächer ausgeweitet werden, da so der Flächenverbrauch durch Freilandanlagen vermindert werden kann.“	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Einer Installation von Modulen zur solaren Energienutzung auf dem Dach steht nichts entgegen (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.4).	kein Beschluss erforderlich.

T 40	**Verband der Kleingärtner Eisenach und Wartburgkreis e.V. vom 06.09.2022**		
T 40.1	*Formblatt:* keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Keine Betroffenheit, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 43	**Handelsverband Thüringen e.V. vom 07.09.2022**		
T 43.1	„…Zum Entwurf des B-Planes Nr. 6 erfolgte eine umfassende Prüfung durch den Handelsverband des Freistaates Thüringen. Zuständigkeitshalber beschränken wir uns in unserer Stellungnahme auf die Beurteilung des Bereiches Handel, insbesondere auf Pkt. 1.5 Teilgebiet SO-Handel, untergliedert nach Pkt. 1.5.1 Teilbereich SO-HL Lebensmittel und 1.5.2 Teilgebiet „Fachmärkte“.	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 43.2	Die getroffene Festschreibung der maximalen Verkaufsfläche von 8000 qm unterteilt nach 4000 qm Lebensmittel und 4000 qm Fachmärkte ist zu begrüßen. Ebenso die unter Pkt. 1.5.2 weitere Untergliederung max. 5 Betriebe in der Größenordnung von 150-2000 qm Verkaufsfläche.	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen. Zum rechtssicheren Umgang mit Bebauungsplanfestsetzungen zum Einzelhandel wird auf die Einlassungen der höheren Bauaufsichtsbehörde des Landesverwaltungsamtes verwiesen (vgl. T 1.3 – T 1.29).	kein Beschluss erforderlich
T 43.3	Hilfreich ist die Feststellung der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimentsliste für die Stadt Eisenach. Damit sind Ansiedlungsmöglichkeiten in dem Areal „Bahnhofsvorstadt“ klar geregelt.	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
T 43.4	Der Handelsverband sieht keinen Änderungs- und Ergänzungsbedarf und stimmt dem 4. Entwurf des B-Planes Nr. 6 zu.“	Kein Änderungs- und Ergänzungsbedarf, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 44	**Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis – Stadt Eisenach vom 15.08.2022**		
T 44.1	„…seitens des Abfallwirtschaftszweckverbandes Wartburgkreis – Stadt Eisenach bestehen zum o.g. Entwurf zum B-Plan keine grundsätzlichen Bedenken.“	Keine Bedenken, daher keine Abwägung erforderlich.	kein Beschluss erforderlich

T 47	**Tauber Delaborierung GmbH vom 01.08.2022**		
T 47.1	Es handelt sich bei der Stellungnahme um ein Angebot zur Kampfmitteluntersuchung.	Die Stellungnahme zum 3. Entwurf vom 04.08.2015 liegt vor und wurde mit in der Planfassung (Stand Februar 2022) bereits berücksichtigt.	kein Beschluss erforderlich.

Anlage 2:

Abwägungsprotokoll
Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach

Teil 2

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 4. 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 May & Co. Asset – Management GmbH	22.09.2022	22.09.2022
Ö 2	08.09.2022	09.09.2022
Ö 3	08.09.2022	08.09.2022
Ö 4 Ev.-Luth. Diakonissenhaus Stiftung	15.08.2022	15.08.2022
Ö 5 SWG Eisenach mbH	02.06.2022	10.06.2022

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**
Ö1	**vom 22.09.2022**		
	„…werden wir keine Stellungnahme in Sachen Schall-schutz FMZ einreichen.“	Nur Information, keine Stellungnahme, daher keine Abwägung oder Be-schlussfassung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich

Ö 2	**vom 08.09.2022**		
Ö 2.1	Im B-Plan Bahnhofsvorstadt werden die freien Flächen an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße als Ausgleichsflächen für die Versiegelung der Flächen an der Bahnhofstraße ausgewiesen. Nur auf dieser Grundlage war der Plan genehmigungsfähig. Die Herausnahme der Flächen bedeutet für alle Anwohner eine signifikante Verschlechterung ihrer Lebensverhältnisse.	Die freien Flächen an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße Fläche sind infolge Stadtratsbeschluss nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes und insoweit als unbeplanter Innenbereich einer bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich. Die betreffende Fläche war zu keinem Zeitpunkt als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen (Maßnahmefläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Wegfall des Grundstückes aus dem Geltungsbereich löst insoweit auch keine indirekte Kompensationspflicht aus (vgl. Urteil VGH Mannheim vom 09.09.2020 - 5 S 734/18 -).	kein Beschluss erforderlich.
Ö 2.2	Die Grünflächen am Hang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße werden zur Frischluftversorgung der Bahnhofstraße benötigt. Werden an dieser Stelle Gebäude errichtet wird die sauerstoffreiche Luft vom Goldberg daran gehindert den Berg herabzuströmen. Schon jetzt ist die B 19 bei Inversionswetterlagen für Fußgänger kaum begehbar. Die Abgase breiten sich aus.	Die Frischluftversorgung der Bahnhofstraße kann durch freistehende Einzelhäuser an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, da hinreichend Frischluft zwischen der lockeren Bebauung hindurchstreichen kann und – soweit die Argumentation zutreffend ist - die Kaltluftbahnen sodann durch die vorgenommene Bebauung der südlichen Straßenseite die Bahnhofstraße maßgeblich durchlüften würden. Der Plangeber hat mit seinem Billigungsbeschluss hier den Belangen des Städtebaus (beidseitige Bebauung der Bahnhofstraße) gegenüber mikroklimatischen Erwägungen den Vorrang eingeräumt. Durch die Herausnahme der Teilfläche an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die aufgeworfene Problematik im zutreffenden Bereich einer Abwägungsentscheidung nicht mehr zugänglich.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 2.3	B-Plan 5.6 Klimaschutz „Durchgrünen von Siedlungen durch CO_2 absorbierende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9Abs.1Nr.25 BauGB) Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet.“ Soviel schwarzen Dreck wie in diesem Jahr gab es auf dieser geplagten Straße noch nie. Es ist ein neuer Rekord. Vor zwei Jahren wurde eine Fahrspur abgeteilt. Es gäbe eine intelligentere Lösung als sie zum Sammelort jeglichen Unrates werden zu lassen.	Sofern die Äußerung über schwarzen Dreck auf die Bahnhofstraße zielt, ist diese Bemerkung nicht abwägungsrelevant. Dass sich auf der planfestgestellten Bundesstraße Unrat ansammelt, ist im Rahmen der bauleitplanerischen Befassung nicht zu thematisieren. Durch Entkontaminierung, Erschließung und Bebauung weggefallener Baumbestand wurde/ wird entsprechend der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Ersatzpflanzung von Straßenbäumen ersetzt.	kein Beschluss erforderlich.

Ö 2.4	B-Plan 6.1 Planungsziel „Die vorhandene Wohnfunktion wird gesichert und weitergehend zugelassen. In den Kerngebieten wird dem Wohnen ein verstärkter Stellenwert als bisher beigemessen. Dem Natur- und Artenschutz, der dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen dient, wird möglichst frühzeitig Rechnung getragen… Die Entwicklungsziele werden im B-Plan festgesetzt.“	Die getroffene Aussage beinhaltet keine Anregung und kann insoweit nicht abgewägt werden.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 2.5	B-Plan 7.12.2 Private Grünflächen „Bei einer Teilfläche (südl. des Lebensmittelhandels) handelt es sich um eine teilsanierte und gesicherte Altlast. Eine Nutzung dieser Grünfläche ist mittels bodenschutzrechtlicher Anordnung untersagt.“ Baumaßnahmen oberhalb dieser genannten Fläche können die gesamte Bodenstruktur verändern und eine Vermischung mit kontaminiertem Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Bei kurzfristigen starken Regenfällen kann der gesamte Hang zum Rutschen kommen.	Die betreffenden Flächen an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße, die aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen wurden, fallen nach vorliegendem Untersuchungsstand nicht unter die erwähnten bodenschutzrechtlichen Einschränkungen. Im Falle einer Baumaßnahme an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße ist wegen der sanierten Nachbarflächen zwingend von einer bodenschutzfachlichen Begleitung des Bauvorhabens auszugehen. Insoweit sind die geäußerten Bedenken hinsichtlich sich verändernder Bodenstruktur und der Gefahr einer Erdreichvermischung unbegründet.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 2.6	2. Die Lärmbelästigung geht bereits jetzt über das erträgliche Maß hinaus. Wenn an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße eine Bebauung erfolgen sollte, wird der Schall von den Gebäuden zurückgeworfen. Er verfängt sich schon bei der jetzigen Bebauung zwischen den Häusern der Waldhaus- und Bahnhofstraße - Nikolaiplatz. Früher konnte der Lärm Richtung Bahnhof abebben. Die durchfahrenden LKW, die Sirenen der Rettungsfahrzeuge und die Masse der PKW hinterlassen einen ständigen Lärmpegel. Die Klimaanlage des Einkaufzentrums ergibt eine dauerhafte unterschwellige Lärmbelästigung. Auch ihr Schall wird von den Gebäuden zurückgeworfen wie auch die Geräusche der Anlieferungen durch LKW in der Nacht für das Einkaufszentrum.	Im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens sind Konstellationen mit und ohne Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße lärmseitig untersucht worden. Verschiedene Modellierungen der jeweiligen Lärmkulisse haben keine Hinweise auf unzulässige Verlärmungen der Bahnhofstraße durch etwaige Lärmreflexionen von einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße ergeben. Diese wird durch die lockere Bauweise mit Einzelhäusern nicht eintreten können. Zudem ist durch die Bebauung der Bahnhofstraße mit einem Fachmarktzentrum eine zusätzliche Lärmbarriere hinzugetreten, so dass die nördliche Straßenseite der Bahnhofstraße von Lärm aus Richtung Süden – hinter dem FMZ - abgekoppelt ist. Einerseits kann der Schallpegel der Bahnhofstraße (Verkehrslärm) den Hang mit der in Betracht gezogenen Wohnbebauung gar nicht umfänglich erreichen, andererseits kann rückwärtiger Anlagenlärm des Fachmarktzentrums, z. B. durch Lieferverkehre auf dem Wirtschaftshof (Anlagenlärm), nicht bis zur Bahnhofstraße vordringen. Für den Einzelfall des Bestandsgebäudes auf der Südseite (Bahnhofstraße 6) sind lärmseitig die erforderlichen Maßnahmen festgelegt worden, um dort eine zulässige Lärmkulisse zu bewirken.	kein Beschluss erforderlich.

	Zu erwähnen ist noch der Transport der Panzer der Bundeswehr. Dieser muss, wie alle anderen auch, an der Ampel anhalten. Die Motoren erzeugen einen unvorstellbaren Lärm und verursachen grauenhafte Erschütterungen an den Gebäuden. Unsere Straße wird so zum Testfall wie lange Menschen diese Belastungen ertragen können. Die Panzer der sowjetischen Streitkräfte sind damals bei Nacht und ohne Ampelschaltung gefahren. Auch das war schlimm genug. Eigentlich geht jeder von einer Verbesserung der Lebensverhältnisse aus, nur ist das leider nicht so. Der Verladebahnhof in Bad Salzungen wurde zurückgebaut!	Der Verkehrslärm entlang der Bahnhofstraße wurde eingehend untersucht, der Bebauungsplan enthält alle erforderlichen Festlegungen und Hinweise, insbesondere durch die nachrichtliche Übernahme des seit 2018 rechtsverbindlichen Planfeststellungsverfahrens. Die Stadt Eisenach wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Lärmfolgeverfahren führen, um etwaige Ansprüche durch unzulässige Verkehrslärmbeeinträchtigungen im jeweiligen konkreten Einzelfall zu klären. Dies erfolgt nicht im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens. Einmalereignisse (Militärtransporte) werden hier nicht zu berücksichtigen sein.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 2.7	„Nach der erfolgreichen Teilnahme am Pilotprojekt darf sich die Stadt Eisenach nun „Global Nachhaltige Kommune“ nennen. Diese Auszeichnung wurde aufgrund der erfolgreichen Erarbeitung einer kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie verliehen. Es geht um eine Entwicklung ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Nachhaltigkeit als Ziel. Die Agenda soll zukünftigen Generationen die Perspektive auf ein würdevolles Leben geben.“ Für uns würde die Herausnahme der Flächen aus dem B-Plan das genaue Gegenteil bewirken und steht in vollem Widerspruch zu dem von der Stadt Eisenach getragenem Zukunftskonzept.	Die Herausnahme der Flächen durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates ist parlamentarisch legitimiert und wird eine Baulückenschließung ermöglichen. Diese Flächen sind durch vormalige Nutzungen und benachbarte Dekontaminierungsarbeiten bodenstrukturell verändert und stellen insoweit keinen gewachsenen Boden dar. Eine städtebauliche Nachverdichtung wird hier im Interesse einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Brachland ohne nennenswerten ökologischen Wert vorgenommen, ihr ist gegenüber einer Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen. Insoweit wird hier auch unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit der Intention des erwähnten Projektes (GNK) entsprochen.	Kein Beschluss erforderlich.

Ö 3	**vom 08.09.2022**		
Ö 3.1	In der 3. Auslegung waren die gesamten Flächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 als private Grünfläche festgestellt. Da der Investor nun weitere Gebäude entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße plant, sollen Teilbereiche der genannten Flurstücke aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Dem widersprechen wir.	Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 3.2	Die Flächenreduzierung des Geltungsbereiches führt zu einer Reduzierung des privaten Grünbereichs von 2,37 ha auf 1,96 ha. (siehe Seite 47 - Flächenbilanz in der Begründung) Der Anteil an öffentlichem Grün in diesem Bereich beträgt nur 0,12 ha. Wir fordern Sie auf, die Flurstücke wieder komplett in den Bebauungsplan aufzunehmen und als Grünfläche zu erhalten. Angesichts des Klimawandels ist eine Reduzierung von Grünflächen mit den Klimazielen der Stadt Eisenach nicht vereinbar.	Bei der betreffenden Grünfläche handelt es sich um eine Grundstücksfläche, die durch Mehrheitsbeschluss des Stadtrates aus dem Bebauungsplan herausgelöst wurde und eine Baulückenschließung ermöglichen soll. Diese Flächen sind durch vormalige Nutzungen und benachbarte Dekontaminierungsarbeiten bodenstrukturell verändert und stellen insoweit keinen gewachsenen Boden dar. Eine städtebauliche Nachverdichtung wird hier im Interesse einer sparsamen Bodeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB) durch Innenentwicklung auf Brachland ohne nennenswerten ökologischen Wert vorgenommen, ihr ist gegenüber einer Ausweisung von Bauland „auf der grünen Wiese“ klar der Vorrang einzuräumen.	**Beschluss:** **Der Geltungsbereich bleibt unverändert.**
Ö 3.3	Für das zur Bebauung für den Investor festgelegte Sondergebiet Handel ist ausnahmsweise eine Bebauung mit GRZ 0,96 bzw. 1,0 festgelegt, um eine möglichst hohe Bodenversiegelung wegen der Kontaminierung des Bodens zu erzielen. Als Ausgleich für diese konzentrierte Bauweise sind die Übergänge zum Stadtpark und der Stadtpark genannt. Seite 32 der Begründung: *„Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Maßnahmen/Umstände vermieden werden:* • *gesamträumlicher Ausgleich durch die Nähe zum Stadtpark (ausgeprägter Grünzug).* • *Eine hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden.“* Durch die geplante Errichtung von drei Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	Durch die geplante Errichtung von drei Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden die in der Begründung genannten Zielstellungen wie folgt unterlegt: Mit einer baulichen Verdichtung im Innenbereich (Baulücke) wird ein Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden geleistet und eine alternative Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gerade vermieden. Das „Unterlaufen von Ausgleichsmaßnahmen“ ist insoweit nicht zutreffend, als ein Ausgleich von Eingriffen im naturschutzrechtlichen Sinne im Bebauungsplangebiet wegen seiner Lage im bestehenden Bebauungszusammenhang (Innenbereich) nicht vorgesehen ist (§ 18 Abs. 2 BNatSchG – vgl. Umweltbericht, Kap. 13.2). Die betreffende Fläche wurde nicht als Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Wegfall des Grundstückes aus dem Geltungsbereich kann insoweit keine direkte oder indirekte Kompensationspflicht auslösen (vgl. Urteil VGH Mannheim vom 09.09.2020 - 5 S 734/18 -). Die Fläche ist auch weder dem Stadtpark zuzurechnen noch ist wegen der Dekontaminationshistorie ein Zugang zum Stadtpark über Hangflächen überhaupt möglich. Eine Wohnbebauung an der Mitzenheim-Straße wird die Korrespondenz der Sonderflächen mit dem Stadtpark nicht stören.	kein Beschluss erforderlich.

	werden diese in der Begründung genannten Ausgleichsmaßnahmen unterlaufen.		
Ö 3.4	4. Die Bebauung entlang des Stadtparkes verschlechtert das Klima im Planungsgebiet. Seite 59 der Begründung: *„Im Untersuchungsraum ergeben sich kleinklimatische Verhältnisse, die durch Landschaftsstruktur, Oberflächengestalt, Bodenbedeckung, Bebauungsstruktur und lufthygienische Belastungen gebildet und beeinträchtigt werden. Neben den vorherrschenden überregionalen Winden treten vor allem kleinräumige Windsysteme in Erscheinung. Diese sind besonders bei Strahlungswetterlagen als Berg- und Talwindsystem wirksam. Teilbereiche des Plangebietes können verschiedenen Klimatopen zugeordnet werden. Der an das Plangebiet angrenzende Stadtpark sowie die im Hangbereich befindlichen Gärten werden dem Wald- und Parkklimatop zugeordnet. Dieser Klimakomplex fungiert als Frischluftentstehungsgebiet, diese haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme. Besondere Bedeutung haben die ortsnahen Wälder und Parkanlagen, wenn über deren Hänge Frischluft in die Siedlungen (Überwärmungsklimatope) einfließen kann. Die Bebauungsstruktur im Übergang vom Stadtpark zum Altstadtgebiet ist dem Stadtrandklimatop zuzuordnen. Kennzeichnend sind eine relativ lockere Bebauung mit einem relativ hohen Grünflächenanteil sowie ein annähernd funktionierender Luftaustausch. Der Stadtbereich nördlich der Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf nordöstlich/ westlich der Wartburgallee bis zum Bahndamm muss dem Überwärmungsklimatop der 3. Stufe (Innenstadt-, Gewerbe- und Industrieklima) zugeordnet werden und ist gekennzeichnet durch eine enge Bebauungsstruktur mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einem sehr geringen Freiflächenanteil. In Folge des im Vergleich zum Stadtrandklimatop höheren Versiegelungsanteiles ist hier eine höhere Erwärmung und geringere Luftfeuchte vorhanden. Der Luftaustausch ist oft aufgrund der Barrieren durch die Bebauung stark eingeschränkt.“* Aus Ihrer eigenen Begründung ergibt sich, warum an dieser Stelle nicht gebaut werden darf. Aus diesem Grund darf der Bebauungsplan nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden! Auf Seite 67 der Begründung heißt es weiter:	Der an das Plangebiet angrenzende Stadtpark sowie die im Hangbereich befindlichen Gärten (Wald- und Parkklimatop) müssen von den betonierten Dekontaminationshangflächen und den angrenzenden Brachflächen der ehemaligen Farbenfabrik an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße unterschieden werden. Über die Hänge der ortsnahen Wälder und Parkanlagen wird Frischluft um die vorgesehene Wohnbebauung auch weiterhin nahezu ungehindert in die Siedlungen einfließen können. Das Frischluftentstehungsgebiet und die Frischluftzufuhr werden insoweit nicht bzw. kaum beeinträchtigt. Die dem Stadtrandklimatop zuzuordnende Bebauungsstruktur im Übergang vom Stadtpark zum Altstadtgebiet wird ihren Charakter mit relativ lockerer Bebauung und einem relativ hohen Grünflächenanteil sowie annähernd funktionierendem Luftaustausch nicht durch den Bau von in offener Bauweise errichteten Einzelhäusern auf Konversionsflächen am Straßenrand einbüßen.	kein Beschluss erforderlich.

	„Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens können die mögliche Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte verringert werden. Positiv wirkt sich auch hier der Erhalt vorhandener Gehölze, Grünflächen und Gärten, insbesondere südlich der Waldhausstraße, aus.“ Aus diesem Grund darf der Bebauungsplan nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden!	Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens kann durch Entscheidungen nach § 34 BauGB in gleicher Weise erfolgen und somit die Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen Luftfeuchte verringern helfen. Die Bebauung wird mit der Anpflanzung von Gehölzen, dem Anlegen von Grünflächen und Gärten einhergehen. Einer bauleitplanerischen Befassung bedarf es wegen der städtebaulich klaren Vorprägung hierzu nicht. Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer neuerlichen Abwägungsentscheidung.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 3.5	5. Die Landschaft/ das Landschaftsbild wird beeinträchtigt. S. 60 der Begründung: *„Von Bedeutung ist jedoch der Bereich südlich der Waldhausstraße. Mit seiner relativ lockeren Bebauung und dem hohen Grünflächenanteil stellt er einen landschaftsbild- prägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen dar.“* *Auf Seite 67 heißt es weiter:* *„Landschaft/ Landschaftsbild Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundfläche und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Bauliche Nutzungen werden konzentriert im bereits dicht besiedelten Bereich eingeordnet, um möglichst großflächige, zusammenhängende Freiflächen und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten zu können. Die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen dient der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage des Plangebietes im Übergang von der bebauten Ortslage zum Stadtpark und damit zur freien Landschaft. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden, soweit möglich, als Grünflächen (Gehölze, Stauden, Rasenflächen) angelegt und unterhalten.“* Aus diesem Grund darf der Bebauungsplan nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden, weil die bauliche Nutzung, wie vorgesehen, stark konzentriert wurde, um diese Bereiche zu erhalten.	Auf Grund der Dekontaminationsmaßnahmen handelt es sich hier um überwiegend mit Betonitmatten versiegelte Hangbereiche, auf denen ein Baumaufwuchs nicht zulässig ist. Die betreffenden Grundstücksbereiche können dem landschaftsbildprägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen insoweit nicht gleichrangig zugerechnet werden. Die Bebauung der Mitzenheimstraße war langjähriger Bestandteil der planerischen Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes. Sie wurde zwischenzeitlich aufgegeben, weil bodenschutzrelevante Hinderungsgründe für eine Wohnnutzung bestanden. Für eine rein gewerbliche Nutzung war zuletzt in 2020 keine stadtentwicklungspolitische Mehrheit zu erreichen. Mit einer veränderten bodenschutzfachlichen Einschätzung konnte aber zur ursprünglichen städtebaulichen Wunschlösung, einer Wohnbebauung, zurückgekehrt werden. Die Herausnahme aus dem Plangebiet konnte in der Gewissheit erfolgen, dass nunmehr zweifelsfrei eine Wohnnutzung auf den betreffenden Teilflächen möglich ist. Somit ließ sich die städtebauliche Zielstellung als Lückenschließung nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB - also ohne bauleitplanerische Vorgaben für die zuvor alternativlose (und im unbeplanten Kontext rechtlich komplizierte) gewerbliche Nutzung – erreichen. Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.

Ö 3.6	6. Von besonderer Bedeutung für ein funktionierendes Ökosystem ist die Vermeidung von weiterer Versiegelung des Bodens. Mit einer weiteren Bebauung verringert sich die Aufnahmekapazität von Niederschlagswasser und die Hangsicherung könnte zerstört werden. Bei Starkregenereignissen wird außerdem der Bereich Bahnhofstraße und Waldhausstraße bereits seit Jahren regelmäßig überschwemmt, da das Abwassernetz die Wassermassen nicht mehr fassen kann.	Die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens kann durch Entscheidungen nach § 34 BauGB in gleicher Weise erfolgen. Die Bebauung wird mit der Anpflanzung von Gehölzen, dem Anlegen von Grünflächen und Gärten einhergehen. Einer bauleitplanerischen Befassung bedarf es hierzu nicht. Die Baulückenschließung, die ermöglicht werden soll, wird mit einer Teilversiegelung einhergehen und durch eine geordnete Grundstücksentwässerung an der Mitzenheimstraße im Starkregenfall nicht maßgeblich zur Verschärfung der beschriebenen Zustände im Talbereich beitragen können.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 3.7	7. Die Bebauung des Hanggeländes wurde mit Stadtratsbeschluss vom 04.02.2020 (0115-StR/2019) abgelehnt und in die Ausschüsse verwiesen. Nunmehr soll durch die Hintertür, d.h. durch Herausnahme der vorgesehenen Bauflächen aus dem Planungsgebiet dem Investor der Bau von drei Gebäuden entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße ermöglicht werden. Das widerspricht dem genannten Stadtratsbeschluss. Im Bebauungsplan können auf diese Weise die an einen Bebauungsplan gestellten Anforderungen eingehalten werden, in Wahrheit wird das Problem in den Außenbereich verlagert! In dem Sie das Bauen entlang der Straße gestatten wollen, führen Sie die in der Begründung genannten guten klimatischen Auswirkungen des Stadtparkes auf das Planungsgebiet ad absurdum. Die Errichtung von drei Gebäuden, für die eine überwiegende Nutzung durch altersgerechte Wohnungen sowie Büros und Bildungseinrichtungen (Musikschule) vorgesehen ist, schafft im Bereich der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße weitere Probleme. Für Bauten dieser Größenordnung und Zweckbestimmung muss auch eine gesicherte Anzahl von Parkplätzen nachgewiesen werden, welche dort nicht vorhanden und ohne weitere Bodenversiegelung nicht zu schaffen sind. Außerdem halten wir das Bauen von altersgerechten Wohnungen in dieser Straße für ungünstig, da der Zuwegung durch die starke Steigung für alte Menschen sehr beschwerlich ist. Das Seniorenheim in der Dr.-M.-Mitzenheim-Str. wurde u.a. aus diesen Gründen durch den ASB nach Eisenach-Stregda verlegt.	Der genannte Stadtratsbeschluss wurde durch den Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches aufgehoben. Die Herausnahme von Teilbereichen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich gültige Beschlusslage des Stadtrates geworden und entzieht sich damit einer Abwägungsentscheidung. Zu den klimatischen Auswirkungen siehe Punkt Ö 3.2, Punkt Ö 3.4 und Punkt Ö 3.6. Die zukünftige bauliche Nutzung der aus dem Geltungsbereich genommenen Grundstücke kann nicht Gegenstand der Erörterung in vorliegender Abwägung sein. Die Zulässigkeitskriterien werden zukünftig nach § 34 BauGB in einem baurechtlichen Verfahren zu prüfen sein. Es werden nur bauliche Vorhaben verwirklicht werden können, die die Kriterien des geltenden Bauplanungsrechtes zweifelsfrei einhalten.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich

Ö 3.8	8. Nach unserer Auffassung ist auch die Problematik des Lärms unzureichend beachtet worden. Der gesamte Geltungsbereich ist bereits jetzt außerordentlich hohen und gesundheitsgefährdenden Lärmwerten ausgesetzt. Durch den Bau des Fachmarktzentrums hat sich diese Situation weiter verschlechtert. Insbesondere im Bereich der Waldhausstraße 2-10/ Wartburgallee 1/ Bahnhofstraße 6 wird der Lärm der Anlieferungszone und der Haustechnik störend wahrgenommen. Diese Lärmquellen strahlen überwiegend in Richtung Stadtpark ab. Eine Bebauung entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße würde den Schall in die bewohnten Bereiche der Bahnhofstraße und Waldhausstraße reflektieren. Dies ist nicht akzeptabel!	Der Bebauungsplanentwurf basiert auf mehreren Lärmgutachten, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind und sich durch Festsetzungen einerseits (Anlagenlärm) und durch ein durchzuführendes Lärmfolgeverfahren (Verkehrslärm) andererseits manifestieren werden. Eine punktuelle Bebauung an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße wird keine nennenswerte Lärmreflexion zur Waldhausstraße/ Bahnhofstraße hin bewirken können. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens sind Konstellationen mit und ohne Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße lärmseitig untersucht worden. Verschiedene Modellierungen der jeweiligen Lärmkulisse haben keine Hinweise auf unzulässige Verlärmungen der Bahnhofstraße durch etwaige Lärmreflexionen von einer straßenbegleitenden Bebauung an der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße ergeben. Diese wird durch die lockere Bauweise mit Einzelhäusern nicht eintreten können.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.
Ö 3.9	9. Durch die Herausnahme von Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 kommt es auch zu einer Einschränkung der Fledermaus-Jagdgebiete entlang der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße. Es kann nicht sein, dass die Tiere immer mehr aus ihren angestammten Revieren vertrieben werden!	Durch die Herausnahme der Teilflächen selbst werden keine Jagdgebiete verändert. Auch im Falle einer Bebauung werden sich die Jagdgebiete nicht verändern, da eine lockere, offene Bebauung zu erwarten ist, die sich wegen des Einfügungsgebotes an der Bebauungscharakteristik der Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße orientieren muss.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 3.10	10. Im Jahr 2016 wurde auf der Grundlage des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes 6.0 eine Baugenehmigung für die May-Gruppe erteilt. Der Investor hatte sich nach § 33 BauGB verpflichtet, die Vorgaben des 3. Entwurfs zu akzeptieren. Im 3. Entwurf des Bebauungsplanes waren die gesamten Flurstücke 5674/2 und 5674/3 als private Grünfläche ausgewiesen und sollten als Ausgleich für die hohe Verdichtung durch das FMZ dienen. Eine nachträgliche, derart gravierende Veränderung zum Nachteil der Umweltbedingungen widerspricht nach unserer Auffassung der erteilten Baugenehmigung, zumal die Grünfläche als Ausgleich für die Versiegelung den Bürgern mehrfach in einer Einwohnerversammlung zugesichert wurde.	Die Herausnahme der Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht nicht im Kontext mit der nach § 33 BauGB erteilten Genehmigung für ein Fachmarktzentrum. Es besteht hier kein Vorhabenbezug. Ein förmlicher Ausgleich unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung war auch in vormaligen Planfassungen wegen der durchgängigen Innenbereichslage nicht vorgesehen. Die Grünfläche war also zu keinem Zeitpunkt als Ausgleichsfläche vorgesehen. Die Darstellung als Grünfläche war dem Umstand geschuldet, dass sie bodenschutzfachlich zwischenzeitlich als nicht bebaubar eingestuft war.	kein Beschluss erforderlich.
Ö 3.11	11. Der Bebauungsplan darf aus den genannten Gründen nicht um die Teilflächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 reduziert werden, damit die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf das gesamte Gebiet betrachtet werden können.	Die Auswirkungen einer Bebauung an der Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße auf das Plangebiet wären auch dann nicht Gegenstand einer veränderten bauleitplanerischen Befassung geworden, wenn die Fläche im Geltungsbereich verblieben wäre. Diverse Planfassungen mit gewerblicher Bebauung der	kein Beschluss erforderlich.

	Wir lehnen deshalb den Bebauungsplan in der vorgelegten Fassung ab und fordern Sie auf, die Flurstücke 5674/2 und 5674/3 vollständig in den Bebauungsplan aufzunehmen und aus Gründen des Klimaschutzes als Grünfläche auszuweisen. Eine Bebauung sollte an dieser Stelle nicht zulässig sein.	betreffenden Flächen gab es in der Vergangenheit, ohne dass dies restriktive Auswirkungen in den sonstigen Umweltbelangen hervorgerufen hätte. Die Aufnahme in das Plangebiet war wegen der vormals angenommenen bodenschutzfachlichen Situation alternativlos. Die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwischenzeitlich bereits gültige Beschlusslage des Stadtrates und entzieht sich damit einer neuerlichen Abwägungsentscheidung.	
Ö 3.12	Dem Klimaschutz kommt in der heutigen Zeit eine immer größere Bedeutung zu. Was für die ganze Welt Geltung hat, gilt auch für unsere Stadt im Kleinen. Als „Global Nachhaltige Kommune“ müssen wir die Weichen in die richtige Richtung stellen und die Versiegelung von Böden stoppen, um uns und den nachfolgenden Generationen ein lebenswertes Leben zu ermöglichen.	Der Aussage wird uneingeschränkt beigetreten, sie ist nicht abwägungsbedürftig. Mit der Ermöglichung einer Lückenschließung am Siedlungsrand wird der Versiegelung alternativer Außenbereichsflächen gerade entgegengewirkt.	kein Beschluss erforderlich.

Ö 4	**Ev.-Luth Diakonissenhaus Stiftung** **vom 15.08.2022**		
Ö 4.1	Der Bau des Parkhauses mit dem Entwurf von 2019 gemeinsam mit dem GKE werden wir in seiner bisherigen Planung nicht umsetzen. Derzeit sind wir aber am überlegen, wie wir den Platz an der Schillerstraße 6 effizienter nutzen können. Wir bitten Sie deshalb das Grundstück Grundbuch Blatt 27 Nr. 5513/5 weiterhin zur Hälfte als Bebaubauungsfläche festzuhalten. In den nächsten beiden Jahren wird es sicher noch nicht soweit sein, aber in spätestens 5 Jahren wollen wir dort konzeptionell weiter bauen.	Der vorgetragenen Anregung wurde mit dem gebilligten Planentwurf bereits gefolgt. Eine Abwägungsentscheidung ist insoweit nicht erforderlich.	keine Abwägung. kein Beschluss erforderlich.

Ö 5	**SWG Eisenach mbH** **vom 02.06.2022**		
Ö 5.1	…In dem der Beschlussvorlage beigefügten Plan werden die im Eigentum der SWG Eisenach mbH befindlichen Grundstücke Flur 56, Flurstück 5679, Waldhausstraße 24, groß 97 m², und Flur 56, Flurstück 5680, Waldhausstraße 26, groß 4.037 m², als private Grünfläche ausgewiesen. Bisher war das Grundstück 5680 bebaut, das ehemalige Wohngebäude wurde im Zuge der Baumaßnahmen „Tor zur Stadt“ Ende 2019 abgerissen. Gegen die Umwidmung des Baugrundstückes richtet sich der hiermit eingelegte Widerspruch der SWG Eisenach mbH. Bei dem Grundstück handelt es sich durch die unmittelbare Innenstadtlage, in unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum „Tor zur Stadt“ mit Parkhaus mit 600 Parkplätzen um ein prädestiniertes Grundstück für eine gewerbliche Nutzung (z. B. Bürogebäude für Banken und Versicherungen) und/ oder Bebauung für den Gemeinbedarf (z. B. Volkshochschule, Musikschule). Das Grundstück wird im geltenden Flächennutzungsplan (zumindest für eine Teilfläche, die ca. der Grundstückshälfte, also 2.000 m², entspricht) als Mischgebiet ausgewiesen. Warum nunmehr eine Umwidmung in Grünfläche festgeschrieben werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Zudem bedeutet eine Umwidmung eine nicht unerhebliche Wertminderung des Grundstückes. Es wird beantragt, dem Widerspruch abzuhelfen und das Grundstück bzw. eine Teilfläche so wie im Flächennutzungsplan als Mischgebiet für eine Bebauung zur gewerblichen Nutzung und/ oder Zwecken des Gemeinbedarfs auszuweisen.	Die beiden betreffenden Grundstücke stellten nach der Nutzungsaufgabe des aufstehenden Gebäudebestandes im Zusammenhang mit der benachbarten Gebäuderuine Waldhausstraße 28 einen sich verschärfenden städtebaulichen Missstand dar, was 2015 zu der städtebaulichen Überlegung führte, den gesamten Hangsaum entlang der Waldhausstraße, also den Bereich auf der Rückseite des geplanten Fachmarktzentrums (FMZ), von Bebauung zukünftig freihalten zu wollen. Ein entsprechender Planentwurf wurde 2016 ausgelegt. Gegen diese planerische Absicht wurden im Verlaufe des durchgeführten Beteiligungsverfahrens keinerlei Bedenken vorgetragen, so dass die zusammenhängende Grünfläche als Arrondierung der dekontaminierten Hangflächen zum festen Bestandteil des Planungskonzeptes werden konnte. Nunmehr wird entgegen dieser verstetigten Planungsabsicht die Anregung vorgetragen, entlang der zwischenzeitlich als private Anlieferungsstraße hergestellten Erschließungsanlage ein Baufeld zu etablieren und somit zu dem Plankonzept von 2011 zurückzukehren, welchem aber ein anderes, zwischenzeitlich verworfenes Gesamtinvestitionskonzept für die ehemalige Farbenfabrik zu Grunde lag. Nach städtebaulichen Maßstäben ist die an der Rückfront des FMZ gelegene und in einen Wirtschaftshof mündende Sackgasse als privater Wirtschaftsweg auch mangels öffentlicher Zugänglichkeit gerade nicht für eine repräsentative Bebauung mit einem Bankgebäude oder einer Musikschule prädestiniert. Der zwischenzeitlich entstandene florale Saum entlang des FMZ an der Waldhausstraße hingegen kompensiert auf harmonische Weise die massive Bebauung der südlichen Bahnhofstraße, welche aus Gründen des Sanierungsplanes nicht über unversiegelte Teilflächen verfügen darf. Er stellt einen geeigneten grünordnerischen Puffer zu den dekontaminierten und im Zuge der Freistellungsmaßnahmen gesicherten Hangflächen der ehemaligen Farbenfabrik dar. Gerade vor den Hintergrund der Entscheidung, die Moritz-Mitzenheim-Straße straßenbegleitend wieder einer Wohnnutzung zugänglich zu machen, sollen die betreffenden Flächen - wie zuletzt 2016 und 2022 vom Stadtrat befürwortet - vollständig von baulicher Nutzung freigehalten werden.	**Beschluss:** **An der Festsetzung der Flurstücke 5679 und 5680 als private Grünfläche wird festgehalten. Der FNP ist entsprechend zu berichtigen.**

		Die angemerkte Darstellung im FNP (2017) ist dem Umstand geschuldet, dass die Erstellung der Planfassung des FNP etwa Zeitgleich mit der Erstellung des dritten Bebauungsplanentwurfes erfolgte (2015) und die Erforderlichkeit von Feinkorrekturen im FNP gegenüber dem zweiten B-Planentwurf des Bebauungsplanes (2011) auf Grund der sehr unterschiedlichen Planmaßstäbe offensichtlich nicht aufgefallen war.	

Anlage 2:

Abwägungsprotokoll
Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 4. Entwurf, Stadt Eisenach

Teil 3

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 4. 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 Stadtverwaltung (intern)

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen der Fachverwaltung (intern)
I.2 Anregungen und Hinweise von Behörden (Intern), 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 (Intern)

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden (Intern)

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post/ Fax am
	Behörden				
I 1	Fachdienst 37	Brand- und Katastrophenschutz	21.08.2022	21.08.2022	-
I 2	Fachdienst 52	Bauordnung	09.09.2022	09.09.2022	-
I 3	Fachdienst 54	Tiefbau	01.09.2022	01.09.2022	-
I 4	Fachdienst 55	Grünflächen	09.09.2022	09.09.2022	-

I.4 Anregungen und Hinweise von Behörden (Intern), 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**
I 1	**Fachdienst 37 – Amt für Brand- und Katastrophenschutz – Abteilung Einsatz vom 21.08.2022**		
I 1.1	„…gegen den o.g. Bebauungsplan „Bahnhofsvorstadt“ bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Forderungen erfüllt werden: **<u>Löschwasserversorgung</u>** In jedem Baugebiet und für jedes Gebäude muss ausreichend Löschwasser zur Verfügung stehen. In den Bebauungsplänen ist die notwendige Löschwassermenge (nach dem DVGW – Arbeitsblatt W 405 │Februar 2008, in m³/ h für 2 Stunden Löschzeit) anzugeben, die von der Gemeinde sicherzustellen ist. Es ist zunächst festzustellen, inwieweit das Löschwasser aus offenen Gewässern, Brunnen, Behälter oder dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Den unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten außerhalb des Trinkwasserrohrnetzes kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Mindestlöschbedarf richtet sich nach der Bebauungsdichte und der Brandausbreitungsgefahr. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Diese Umkreisregelung gilt nicht für unüberwindbare Hindernisse (z.B. Bahntrassen, Schnellstraßen) hinweg.	Keine Bedenken, nur Hinweise, daher keine Abwägung erforderlich. **Der Hinweis auf das Arbeitsblatt W 405 des DVGW wird in die Begründung aufgenommen.** Die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung zu beachten. Der Hinweis wird beachtet. Die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung zu beachten.	kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich. kein Beschluss erforderlich.
I 1.2	**<u>Erschließungsstraßen</u>** Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit sowie Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte	Die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung zu beachten.	kein Beschluss erforderlich.

	gewährleistet sein. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und auf öffentlichen Flächen sind nach § 5 der Landesbauordnung (ThürBO), der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) und nach DIN 14 090 zu planen.		
T 1.3	**<u>Allgemeine Hinweise</u>** Bei Gebäuden bei denen die Oberkante der Brüstung von notwendigen Fenstern (Rettungsfenster) oder sonstiger zum „Anleitern“ bestimmter Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, müssen diese Stellen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr erreichbar sein. Der Bereich zwischen Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr und der anzuleiternden Gebäudeaußenwand (Rettungsfenster) ist von baulichen Anlagen, großkronigen Bäumen u.Ä. freizuhalten, es sei denn eine Behinderung für den Einsatz der Hubrettungsgeräte ist nicht gegeben.	Die Einhaltung der Vorschriften ist jeweils im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung zu beachten.	kein Beschluss erforderlich.
T 1.4	Brandschutztechnische Forderungen, die sich auf Grund unvollständig eingereichter Planunterlagen oder von im Plan ausgewiesenen Nutzungen sowie auf Grund von Planabweichungen ergeben sollten, bleiben ausdrücklich vorbehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.
T 1.5	Im Übrigen sind die einschlägigen Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes sowie des geltenden Baurechts mit seinen Durchführungsverordnungen zu beachten…“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich.

I 2	**Fachdienst 52 – Bauordnung und Untere Denkmalschutzbehörde – Abteilung Bauordnung vom 09.09.2022**		
I 2.1	„…es erfolgen keine weiteren Hinweise durch die Abteilung Bauordnung …“	keine Hinweise - keine Abwägung	kein Beschluss erforderlich.

I 3	**Fachdienst 54 - Tiefbau vom 01.09.2022**		
I 3.1	„…Dem 4. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ wird seitens des FD 54 unter Berücksichtigung / Prüfung / Einarbeitung folgender Punkte zugestimmt: Die angeführten Punkte beziehen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan und die Verkehrsuntersuchung. - S. 11, 3. Absatz: Hier wird von der „kreisfreien Stadt Eisenach“ gesprochen. Auch in der Verkehrsuntersuchung wird dieser Status noch verwendet. Die Begründung und die Verkehrsuntersuchung müssen entsprechend geprüft und überarbeitet werden.	Dem Belang wird entsprochen. **Es erfolgt eine Korrektur der Begründung.**	keine Abwägung erforderlich
I 3.2	- 5.7, S. 18 und S. 56: Es ist von KVG-Grundstücken die Rede. Die KGV ist zwischenzeitlich in die VUW übergegangen. Die Begründung ist entsprechend zu prüfen und zu überarbeiten.	Dem Belang wird entsprochen. **Es erfolgt eine Korrektur der Begründung.**	kein Beschluss erforderlich.
I 3.3	- 7.7, S. 36, 1. Textabschnitt: Es wird beschrieben, dass der Knoten Langensalzaer Straße/ Eichrodter Weg an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs als Kreisverkehr ausgebaut wird. Das ist jedoch nur das Planungsziel, ein Ausbau als Kreisverkehr erfolgte bisher nicht.	Dem Belang wird entsprochen. **Es erfolgt eine präzisierende Formulierung in der Begründung.**	kein Beschluss erforderlich.
I 3.4	- S. 37, 1. Textabschnitt, letzter Satz: Hier geht es um die weiterführende Waldhausstraße. Aus unserer Sicht müsste es heißen, dass die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke zu Gunsten der Anlieger gesichert ist (im Text heißt es „nördlich“).	Dem Belang wird entsprochen. **Es erfolgt eine Korrektur der Begründung.**	kein Beschluss erforderlich.

I 3.5	- S. 37, drittletzter Absatz: Die Stichstraße von der Schillerstraße in südlicher Richtung soll mit einer Überbauung versehen werden …“ – Ist das noch der aktuelle Stand?	Der Planungsinhalt wurde aufgegeben. **Es erfolgt eine Korrektur (Streichung) der Begründung.**	kein Beschluss erforderlich.
I 3.6	- S. 37, letzter Absatz: Die Zufahrt zur Stellplatzanlage soll über die Waldhausstraße an der Südseite des Grundstückes erfolgen. Die im Text formulierte Anbindung über den ausgebauten Kreisverkehr ist aus unserer Sicht irritierend.	Dem Belang wird entsprochen. **Es erfolgt eine verständlichere Formulierung in der Begründung.**	kein Beschluss erforderlich.
I 3.7	- S. 39, Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung: Was hat die Entwässerung des „Tor zur Stadt“ mit dem Abwasserkanal in der Müllerstraße zu tun? Der Anschluss der Entwässerung TzS erfolgt über den vorbereiteten Anschluss in der Bahnhofstraße (westlich der Bahnhofsstraße 36). Der Satz mit Bezug zur Müllerstraße müsste aus unserer Sicht gestrichen werden.	Dem Belang wird entsprochen. **Es erfolgt eine Korrektur der Begründung (Streichung).**	kein Beschluss erforderlich.

I 4	**Fachdienst 55 – Infrastrukturmanagement – Abteilung Grünflächen vom 10.08.2022**		
I 4.1	“…zu textlichen Festsetzungen Pkt. 6.1 Gestaltungsmaßnahmen: Ergänzung zu Baumpflanzungen allgemein: Die Pflanzgruben sind entsprechend der FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Abschnitt 4 bis 7 auszuführen. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten sind die unterirdischen Pflanzgruben nach den Anforderungen für die Pflanzgrubenbauweisen 1 bzw. 2 herzustellen. Die Pflanzgruben müssen danach jeweils 12 m³ sein. Ihre Tiefe soll 1,5 m nicht unterschreiten.	**Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Begründung aufgenommen.**	kein Beschluss erforderlich.
	Bei der Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden folgende Baumarten nicht favorisiert: Gleditsia triacanthos „Skyline“ Lederhülsenbaum Alnus incana Grau Erle Robinia pseudoacacia Gemeine Robinie	Der Empfehlung wird nachgekommen. **Es erfolgt eine Korrektur der textlichen Festsetzung 6.3 (Pflanzliste) sowie der Begründung.**	**Korrektur der Pflanzliste 6.3 gemäß Empfehlung**
	Zukünftiger Kreisel Bahnhofstraße / Langensalzaer Straße (Ö1): Aus den Planunterlagen gehen die Standorte der Baumpflanzungen im Bereich nicht hervor. In diesem Bereich ist für 12 Solitärbäume kein ausreichender Standraum vorhanden. Die Gestaltung der Baumscheiben und Vorbereitung der unterirdischen Baumgruben hat analog der bereits fertiggestellten Baumpflanzungen im Bereich Bahnhofsstraße (Ö2) zu erfolgen.	**Die textliche Festsetzungen 6.1 wird für die Maßnahme Ö1 geändert. Die Formulierung „mindestens 12“ wird gestrichen.** Als öffentliche Maßnahme wird die Stadt Eisenach für eine optimale Umsetzung selbst verantwortlich zeichnen. Es handelt sich bei den genannten Solitärbäumen nicht um Straßenbäume. Die Maßnahme ist als eine Grünanlage auszuführen, Baumscheiben sollen nicht zur Ausführung gelangen.	**Streichung der Baumanzahl in Maßnahme Ö1 gemäß Hinweis**