

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Förderkreis zur Erhaltung  
Eisenach e.V.  
Lutherstraße 28  
99817 Eisenach

19/1

Stellungnahme vom: 30.04.209	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>der Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e.V. bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen zum 2. Entwurf B 6.1. und möchte die in der Anlage folgenden Anregungen und Bedenken äußern. Der Verein möchte mit diesem Beitrag sein Engagement für eine zukunftsfähige Entwicklung unterstreichen und bittet darum, die aufgeführten Argumente in einer offenen Form der Abwägung zu prüfen.</p> <p><b>Stellungnahme</b></p> <p><b>Vorbemerkungen:</b></p> <p>Wie bereits zum 1. Entwurf des B-Planes 6.1. angemerkt, entspricht die vorliegende Planung nicht dem allgemeinen Ziel und dem wichtigsten Grundsatz der Bauleitplanung, §1 BauGB, wonach mit der Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist, die soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringen soll.</p> <p>Der Geltungsbereich ist so begrenzt gewählt, dass entscheidende Fragen zur städtebaulichen und architektonischen Einordnung, zur funktionellen Nutzung, Verkehrsführung und Grünordnung unbeantwortet bleiben.</p> <p>Die in der Begründung genannte Bezugnahme auf das Fachgutachten der Planerwerkstatt ist in der vorliegenden Planfassung nicht erkennbar.</p>	<p>Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen</p> <p>Der B 6.1 ist Geltungsbereich und Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens B 6 „Bahnhofsvorstadt“</p> <p>Die Empfehlung der Planerwerkstatt wurde bereits in wichtigen Teilen berücksichtigt.</p>

Folgende Hinweise und Bedenken werden erhoben:

### 1. Verkehr:

Durch den Verzicht auf das Planfeststellungsverfahren zur B 19 bestehen Chancen für die Entwicklung einer neuer zukunftsweisenden Verkehrsführung mit positiven Synergieeffekten für eine nachhaltige stadtstrukturelle Gesamtentwicklung.

Die Funktionalität des Teilbereiches B 6.1. hängt davon ab, wie gesamtstädtisch durch entsprechende Planungen auf diese Entscheidung der Verkehrsführung reagiert wird und die großräumige Umfahrung der B19 forciert wird.

- Erarbeitung eines schlüssigen gesamtstädtischen Verkehrs- und Parkraumkonzeptes nach neuesten Untersuchungen und getroffenen Entscheidungen (Verlagerung Busbahnhof, Verlauf der B19).
- Die verkehrliche Anbindung des Bauvorhabens muss in die Planung B 6.1. integriert und dargestellt werden:
  - Anbindung der Waldhausstraße an das vorhandene Verkehrsnetz
  - Wie erfolgt die Verkehrsführung zur Erschließung des Baukomplexes und wie wird die zu erwartende Mehrbelastung in das vorhandene Verkehrsaufkommen integriert?
  - Klare Angaben zur Gestaltung der Bahnhofstraße erforderlich
  - Wie erfolgt die Erschließung des Einkaufszentrums und der Parkflächen, (Kennzeichnung Zu- und Abfahrten)?
  - Festsetzungen treffen, dass nur ein Teil (50%) der erforderlichen Stellplätze auf dem Dach realisiert werden darf.
  - Darstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, insbesondere der Fußgängerbereiche.

### 2. Städtebau

Die Gestaltung und Nutzung öffentlicher Räume muss durch die Bauleitplanung gesichert werden. Deshalb sind die angrenzenden öffentlichen Bereiche (Bahnhofstraße, Bahnhofplatz, Nikolaiplatz) in die Planung zu integrieren und funktionell zu bestimmen, insbesondere die Fußwegeverbindungen (Bus-)Bahnhof-Bahnhofstraße-Innenstadt-Stadtpark.

Bei der umgebenden Bebauung sind Denkmale und geschützte Ensemble zu kennzeichnen.

Die gesamtstädtische Ebene ist nicht Gegenstand Bebauungsplanung.

Eine Erschließung über vorhandene Waldhausstraße und ein möglicherweise erforderlicher Ausbau sind über einen Erschließungsvertrag zu regeln. Eine Anbindung auf Bahnhofstraße soll unter Nutzung der vorhandenen Straßenparzelle zwischen Nr. 38 u. 40 erfolgen (s. Anlage Erschließung).

Bahnhofstraße liegt außerhalb Geltungsbereich B 6.1.

**Hinweis wird berücksichtigt (siehe Nr. 21)**

Eine anteilige Beschränkung der Stellplätze auf dem Dach erfordert unangemessene Eingriffe in Altlastenbereich, was umweltbehördlich versagt wird.

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich B 6.1 sind ausreichend dargestellt.

Der Nikolaiplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich enthalten. Die übrigen Flächen liegen außerhalb Geltungsbereich B 6.1 und sind Gegenstand B 6.

Im Geltungsbereich gibt es keine Einzeldenkmale/Denkmalensembles, außerhalb liegende benachbarte sind in der Begründung benannt.

- Die Bahnhofstraße zerfällt in zwei gestalterisch und funktionell ungleiche Bereiche, die eine Erlebbarkeit des Straßenraumes unwiederbringlich zerstören.
  - Durch Baulinien und -grenzen sind differenzierte städtebauliche Einheiten zu schaffen, die sich funktionell und gestalterisch flexibel zeigen.
- Die Bauhöhen, Baufluchten und Baugrenzen sind an das Werkstattergebnis anzupassen:
  - Reduzierung der Baumassen - die maximale Bauhöhe von ca. 17m erstreckte sich nur von Einmündung Müllerstraße bis Bahnhofsplatz in einer Gebäudetiefe bis max. 12 m. Die übrigen Baufelder sind auf max. 12,5m Bauhöhe zu beschränken.
  - Die Ausweisung als Kerngebiet (MK) sollte ersetzt werden durch Mischgebiet (MI), die Grundflächenzahl sollte maximal 0,8 betragen, die geschlossene Bauweise nur entlang der Bahnhofstraße gelten.
  - Baulinie und Baugrenze sind an der Ostseite jeweils um ca. 8 m zurückzunehmen.
  - Die Baugrenze an der Südseite darf nicht willkürlichen Bögen folgen, sondern folgt parallel der Linie zur Bahnhofstraße, daraus ergibt sich auch eine Reduzierung der Gesamttiefe des Baufeldes in Nord-Südrichtung sowie ein erwünschter Abstand zur bestehenden Bebauung Waldhausstraße
  - Neben der Waldhausstraße muss ausreichend Platz für Rampen zur Erschließung parallel zum Baukörper verbleiben und für eine Doppelreihe Baumpflanzung, eine Spindel wird als zu flächenintensiv und gestalterisch abgelehnt

Die Neubebauung auf Südseite Bahnhofstraße im Geltungsbereich B 6.1 soll bestehendes städtebauliches und funktionales Defizit ausgleichen.

Eine Festlegung durch Baulinien/-grenzen ist nicht plausibel und zielführend. **Der Hinweis wird bei der Ergänzung der textlichen Festsetzungen berücksichtigt (siehe Nr. 21).**

**Der Hinweis wird berücksichtigt (siehe Nr. 21).**

Die Festsetzungen eines Kerngebiets sowie der GRZ und Bauweise entsprechen am weitesten den städtebaulichen und stadtstrukturellen Zielen und den umweltbehördlichen Auflagen für die Altlastensanierung. **Dem Hinweis wird gefolgt (siehe Nr. 21)**

**Der Anregung wird gefolgt (siehe Nr. 21)**

Die konkrete bauliche Lösung der Erschließung ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Pflanzungen von Großgrün sind umweltbehördlich versagt (Schutz Bodenabdichtung).

<p><b>3. Funktion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplante Nutzung des Areals als Einkaufszentrums in der dargestellten Größenordnung wird in Frage gestellt, da nach bisherigen Erkenntnissen dadurch keine Belebung der Innenstadt erfolgen kann.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach wie vor liegt kein Nachweis vor, wie sich die vorgesehene Nutzung und Größenordnung in die Gesamtentwicklung der Stadt einfügen. (auch eine Forderung des Landesverwaltungsamtes zum 1. Entwurf B 6.1. und ein Hinweis der Planerwerkstatt).</li> <li>- Es wird eine aktuelle Studie durch unabhängige Fachkräfte gefordert, die die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit der Innenstadt untersucht bzw. ein alternatives Stadtmarketing.</li> <li>- Sollte an der Nutzung festgehalten werden, sind die Fachmärkte durch Einzelgeschäfte mit Zugängen zur Bahnhofstraße zu ergänzen. Die Ablehnung einer nach innen orientierten Shopping-mall sollte zur Bedingung erhoben werden, <u>die Bahnhofstraße soll ein erlebbarer attraktiver Straßenraum werden.</u></li> </ul> </li> <li>• Der Bahnhofplatz ist mit einzubeziehen, der Standort für einen Bürgersaal ist festzuhalten. Der Platz ist für Fußgänger zu kennzeichnen.</li> </ul> <p><b>4. Gestaltung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Areal ist in einzelne Baufelder zu gliedern, so dass Baukörper entstehen, die flexibel nutzbar sind.</li> <li>- Die Geschosshöhen sind – insbesondere für die Obergeschosse auf eine flexible und effektive Nutzung auszulegen (5 m Geschosshöhe nur für das Erdgeschoss).</li> <li>- Die geforderte einheitliche Gestaltung darf sich nur auf die Wahl der Materialien beziehen, die umlaufenden 400 bis 500 m Fassadenlänge sollten deutlich differenziert werden (entsprechend einzeln nutzbarer Baukörper).</li> </ul>	<p style="text-align: right;">19/4</p> <p>Das vorliegende Einzelhandelsgutachten, welches weiterhin als ausreichend erachtet wird, zeigt die Chancen einer Stärkung des innerstädtischen Handels durch Einordnung eines Konsummagneten auf und weist zugleich die freie Verkaufsflächenreserve mit 11.600 m² aus.</p> <p>Die Betrachtung der gesamtstädtischen Strukturen ist nicht Aufgabe des B-Planes.</p> <p><b>Hinweis wird bezüglich der Zugangsbereiche an der Bahnhofstraße berücksichtigt (s. Anlage Abwägungsplan)</b></p> <p>Die auch von der Planerwerkstatt vorgeschlagene innenliegende Erschließungsachse bzw. Mall stellt lediglich eine Möglichkeit dar, im B 6.1 wird keine innen liegende Passage o.ä. gefordert bzw. festgeschrieben</p> <p>Das Areal liegt weit überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs B 6.1.</p> <p>Konkrete Gliederungsvorgaben sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern vielmehr des Baugenehmigungsverfahrens. Es werden keine Einzelgeschosshöhen festgelegt, sondern zur Wahrung größtmöglicher Flexibilität nur die Gesamtkubatur.</p> <p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt (siehe Nr. 21)</b></p>
--	---

- Das Dach ist wie eine zu gestaltende Fassade zu betrachten (belichtete Innenhöfe, Dachbegrünung)
- Die Gestaltungsanforderungen müssen ein angemessenes Reagieren auf die denkmalgeschützten Einzelgebäude und Ensemble enthalten: Materialien stark eingrenzen (mineralische Baustoffe und Anstriche, Glas), Flächendifferenzierung.

**5. Grünordnung:**

- Verbindung und Beziehung zum Stadtpark sind im Plan festzulegen.
- Bäume und Erholungsflächen (Bahnhofstraße, Bahnhofplatz, Nikolaiplatz, Waldhausstraße) sind darzustellen, eine Fassadenbegrünung der Südseite ist nicht ausreichend.
- Der gerodete Hang (z.T. ehemals geplante Straßenfläche) ist bis zur Dr. Moritz-Mitzenheim-Straße als Erweiterung des Stadtparks zu gestalten, Fußwegführung inbegriffen. Baufelder sind in diesem Bereich nicht vorzusehen (siehe B 6)!
- Der Umweltbericht ist oberflächlich und muss nachgearbeitet werden. Die Aussage, dass keine Bäume und Sträucher vorhanden waren ist falsch, zum Teil gibt es sogar noch Bäume entlang der Bahnhofstraße, auf dem ehemaligen Parkplatz gab es Bäume, der Hang war eine verwilderte Gartenfläche analog östlich benachbarter Grundstücke. Die ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht ausreichend und zu allgemein.

**Dem Hinweis wird gefolgt (siehe Nr. 21)**

**Dem Hinweis wird gefolgt (siehe Nr. 21)**

Das Areal liegt außerhalb des Geltungsbereichs B 6.1. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können auch ohne gesonderte Festsetzung von Standorten Pflanzmaßnahmen erfolgen.

Der Hang liegt außerhalb des Geltungsbereichs B 6.1.

**Dem Hinweis wird gefolgt (siehe 17/8): Der Umweltbericht wird überarbeitet**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V.  
 Johannisplatz 1  
 99817 Eisenach

20/1

Stellungnahme vom: 15.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>Der GVE erinnert daran, dass die ursprünglich geplante Beruhigung der Bahnhofstrasse und des Nikolaiplatzes im Wesentlichen zur Namensgebung „Tor zur Stadt“ beigetragen hat. Der damals ausgearbeitete Entwurf sah eine Straßenführung südlich der Waldhaus-/Bahnhofstrasse vor. Die angestrebte Verkehrsberuhigung und Attraktivierung des Areals Bahnhofstrasse/Nikolaiplatz sollte zwingend beibehalten werden.</p> <p>Der Neubau des „Tor zur Stadt“ ist eines der größten Neubauprojekte in der Stadt Eisenach. Der Vorstand des Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V. (GVE) erachtet dieses Vorhaben als einen wesentlichen Punkt in der kommunalen Weiterentwicklung unserer Stadt und nimmt zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplan 6.1 wie folgt Stellung.</p> <p><b>„Die Obergrenze aller zu errichtenden Verkaufsflächen darf 12.000 qm nicht übersteigen.“ (Punkt 1.1.4.)</b></p> <p>Zur Begründung des Bedarfs von 2.000 qm über der ursprünglich geplanten Fläche von 10.000 qm fehlt der Stadt jegliche inhaltliche Aussage. Der Nachweis des grundsätzlichen Erfordernisses wird nicht geführt. Außerdem fehlt ein Hinweis auf die aktuelle Ausweisung der Mietflächennutzung. Der Begriff Verkaufsfläche ist nicht klar definiert.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass dem vorliegenden Planentwurf „Tor zur Stadt“ eine Bedarfsbegründung und –ermittlung fehlt.</p> <p>Vorschlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bedarfsermittlung und somit Begründung der 2.000 qm zusätzlicher Fläche oder Beibehaltung der ursprünglichen Fläche von 10.000 qm.</li> <li>- Ausweisung der Mietflächennutzung</li> </ul>	<p>Der Nikolaiplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.</p> <p>Das vorliegende Einzelhandelsgutachten zeigt die Chancen einer Stärkung des innerstädtischen Handels durch Einordnung eines Konsummagneten auf und weist zugleich die freie Verkaufsflächenreserve mit 11.600 m<sup>2</sup> aus.</p> <p>Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Nettonutzfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist einschließlich Kassenzonen, Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume.</p> <p>s.o. „Einzelhandelsgutachten“</p>

**Wie der Presse („Thüringer Allgemeine“ vom 21.04.2009) zu entnehmen war, beträgt die Investitionssumme 40 Millionen Euro.**

Angesichts der wirtschaftlichen Situation, vor allem aber der infrastrukturellen Verhältnisse der Stadt Eisenach ist derzeit nicht zu erwarten, dass der Neubau von kleinteiligen Verkaufsflächen in der Innenstadt von Vorteil ist. Eine Konkurrenz zu bereits bestehenden kleinteiligen Verkaufsflächen ist u.E. zu vermeiden. Dies ist dem bundesweiten Trend geschuldet, nach dem Neuansiedlungen kaum mehr erfolgen bzw. zu Lasten anderer Standorte gehen.

Einem möglichen Bedarf an kleinteiligen Verkaufsflächen steht bereits derzeit ein großes Angebot entgegen.

Da zur Zeit die Preise für Büro- und Gewerberäume stark rückläufig sind, war und ist für den GVE eine Unterstützung des zu erwartenden Mietpreises von 25-30 Euro je qm nicht angebracht. Dieser Mietpreis je qm ist in dem Segment kleinteiliger Einzelhandel schwer zu realisieren, was Leerstand als Konsequenz nach sich ziehen wird.

Der Stadt Eisenach fehlt es an Fläche für Image pflegende Tagungen und Veranstaltungen in der Region sowie ausreichenden Parkmöglichkeiten im Zentrum. Bekannt ist ebenso, dass keine Image fördernde Tagungs- und Veranstaltungsangebote in Eisenach vorhanden sind. Nachgewiesener Maßen ist die Rentabilität von Verkaufsflächen in Obergeschossen schlecht. Gastronomische Einrichtungen, wie Restaurant und/oder Hotels sind jedoch auch in Obergeschosslagen durchaus rentabel nutzbar.

Nicht berücksichtigt sehen wir des Weiteren eine anderweitige Nutzung. Eine

**Dem Hinweis wird gefolgt (siehe Nr. 18/3)** Eine Reduzierung des Anteils der kleinteiligen Verkaufsflächen auf max. 15 % der Gesamtverkaufsflächen trägt dem Rechnung.

Diese Nutzungen sind im Kerngebiet und entsprechend Nutzungskatalog bereits zulässig. Verkaufsflächen in Obergeschossen bleiben aufgrund der angestrebten Attraktivität möglich.

<p>Nicht berücksichtigt sehen wir des Weiteren eine anderweitige Nutzung. Eine Nutzung als Schulungszentrum ist bereits angesprochen worden, wurde aber bisher nur wenig berücksichtigt.</p> <p>Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass eine Nutzung durch größere und/oder große Handelseinrichtungen im Erdgeschoss empfehlenswert ist. Eine Nutzung der anderen Geschosse zu u.a. gastronomischen, parktechnischen oder anderweitigen Zwecken hält der Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V. für eine Sinn bringende Alternative, die eventuell eine Bezuschussung bestehender Einrichtungen minimiert und insbesondere zur Steigerung der kommunalen Weiterentwicklung der Stadt Eisenach beitragen wird.</p> <p>Vorschlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betreiben ohne kleinteiligen Handel im Erdgeschoss</li> <li>- keine Verkaufsflächen in den anderen Geschossen</li> <li>- Überprüfung der Nutzung durch Gastronomie, Hotellerie und Stadthalle für mittelgroße Tagungen und Veranstaltungen (regionale und überregionale Musik- und Kulturveranstaltungen in Zusammenarbeit mit lokalen Kultureinrichtungen)</li> <li>- Überprüfung von alternativen Nutzungen</li> <li>- Schaffung von mindestens 500 Parkplätzen in den verbleibenden Geschossen</li> </ul>	<p>Diese Nutzung ist im Kerngebiet zulässig.</p> <p>Diese Nutzungen sind im Kerngebiet zulässig.</p> <p>Kleinteilige Verkaufsflächenanteile stellen eine angestrebte funktionale Ergänzung großer Einheiten dar und sollen die Bahnhofstraße beleben.</p> <p>Diese Nutzungen sind im Kerngebiet und entsprechend Nutzungskatalog bereits zulässig.</p> <p>Das mögliche Nutzungsspektrum Kerngebiet ist ausreichend 500 Stellplätze sind bereits vorgesehen.</p>
--	---



**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Eisenach – Arbeitsgruppe „Tor zur Stadt“

21/1

Stellungnahme vom: 18.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>im Zuge der Auslegung des 2. Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ hat sich die Arbeitsgruppe „Tor zur Stadt“ gemäß ihres vom Stadtrat erteilten Auftrages eine eigene, nachfolgend dargestellte Position gebildet. Ich bitte im Namen der AG-Mitglieder um entsprechende Berücksichtigung im Sinne ergänzender oder ersetzender Regelungen bei der Abwägung.</p> <p>1. Geltungsbereich, überbaubare Grundstücksflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zurücknahme der östlichen Grenze des Baufeldes bis zur Lotrechten der östlichen Gebäudeecke Bahnhofstraße 33 und weiter südlich bis zur Grundstücksgrenze KVG (Flurstück 5648/1) zur Sicherung Busbetrieb Stadtbusbahnhof: östliche Baugrenze (mögliche Auskragung 1.+2. OG) liegt auf dieser Lotrechten, östliche Baulinie liegt 6,5 m westlich der Baugrenze;</li> <li>- Zurücknahme der südlichen Baugrenze (im 2. Entwurf entlang des südlichen Geltungsbereichs) bis auf die in der Planerwerkstatt vorgeschlagene Linie, Ausbildung wie von Planerwerkstatt vorgeschlagen als gerade Baugrenze mit Abknicken am westlichen Ende und Führung bis Grundstück Waldhausstraße 8/10, restliche Grundstücksfläche bis Grenze Geltungsbereich bleibt als MK festgesetzt und steht für Erschließung zur Verfügung;</li> <li>- Bauliche Anlagen zur Erschließung sind innerhalb der südlichen Baugrenze unterzubringen, daher ist Baugrenze 2,5 m südlich vor die von der Planerwerkstatt vorgeschlagene Gebäudefassade (einschließlich der vorgeschlagenen Längsrampen) zu legen.</li> </ul>	<p><b>Entspricht Empfehlung Planerwerkstatt und Forderung KVG, der Anregung wird daher gefolgt (s. Anlage Abwägungsplan)</b> Die überbaubare Grundfläche wird dadurch um ca. 450 m<sup>2</sup> bzw. ca. 3 % verringert.</p> <p><b>Entspricht Empfehlung Planerwerkstatt, die Anregung wird daher übernommen (s. Anlage Abwägungsplan).</b> Die überbaubare Grundfläche wird dadurch um ca. 1.100 m<sup>2</sup> bzw. ca. 9 % reduziert.</p> <p><b>Dem Hinweis wird bei der Zurücknahme der Baugrenze gefolgt. Dabei bleibt § 23 (3) BauNVO unberührt (s. Anlage Abwägungsplan).</b></p>

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- Zusammenfassung von MK 1 und 2 zu MK 1 neu, aus MK 3 wird dann MK 2 neu;
- Traufhöhe in MK 1 bei 11,5 - 12,5 m inkl. OK Brüstung für oberes Parkdeck (2 x 5 m Geschosshöhe + Brüstungshöhe 1,2 m zzgl. Konstruktionsreserven), die Überdachung des oberen Parkdecks ist innerhalb einer um 4 m hinter die aufgehende Fassadenfläche zurückspringenden Baugrenze bei einer Bauhöhe von 14,5 – 15,5 m möglich;
- in MK 2 Reduzierung der Bauhöhe auf 14,5 – 15,5 m, gleichzeitig Zurücknahme der westlichen Grenze MK 1/MK 2 auf die Lotrechte der westlichen Gebäudeecke Bahnhofstraße 23 und der südlichen Grenze MK 2 auf max. 1/3 der Gesamttiefe bzw. maximal 17 m ab der nördlichen Baulinie;
- die Unterkante der östlichen Auskragung ist mit 5 – 6 m über Bezugshöhe festzulegen (1 Geschoss zzgl. Konstruktionsreserve).

## 3. Erschließung

- Es sind geeignete Abschnitte/Punkte an den Grenzen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Zugänge in das Baugebiet festzusetzen: 1 x vom Nikolaiplatz, 3 x von Bahnhofstraße, 1 x von künftigem Bahnhofsvorplatz/KVG-Grundstück;
- Zur Sicherstellung einer rückwärtigen Kfz-Erschließung von der Waldhausstraße sind Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt gem. Nr. 6.4 PlanzV an den Grenzen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nikolaiplatz, Bahnhofstraße, KVG-Grundstück) festzulegen;

**Hinweis wird gefolgt (s. Anlage Abwägungsplan**

**Hinweis wird gefolgt: In den textlichen Festsetzungen wird eine Traufhöhe von mindestens 11,5 m und maximal 12,5 m**

**aufgenommen. Die Gebäudehöhe innerhalb eines allseitig jeweils 4 m hinter den Gebäudeaußenkanten liegenden Bereiches maximal 15,5 m betragen.**

**Hinweis wird gefolgt: Die Baugrenze und die Abgrenzung zwischen MK 1 und 2 werden entsprechend angepasst (s. Anlage Abwägungsplan). In den textlichen Festsetzungen wird eine Traufhöhe von mindestens 14,5 m und maximal 15,5 m aufgenommen.**

Die Festlegung der Höhe Unterkante Auskragung (= Deckenhöhe EG) ist in Planzeichnung bereits enthalten.

**Dem Hinweis wird gefolgt: Bereiche für Zugänge werden ergänzend festgesetzt (s. Anlage Abwägungsplan).**

**Die Anregung wird übernommen: Bereiche, an denen Zu- und Ausfahrten nicht zulässig sind, werden ergänzend festgesetzt (s. Anlage Abwägungsplan).**

#### 4. Bauordnerische/baugestalterische Festsetzungen

- Innerhalb der überbauten Erdgeschossesebene sind Hofflächen von insgesamt mindestens 10 % der gesamten überbauten Fläche zu realisieren, dadurch wird der typischen Hofstruktur der nördlich und westlich benachbarten Quartiere gefolgt;
- Vertikale Vor-/Rücksprünge aus Fassadenebene der Seite Bahnhofstraße (alternativ an den Fassadenabschnitten mit Baulinie) sind ausnahmsweise zugelassen für untergeordnete Fassadenteile und für eine Längensumme aller vor-/ rückspringenden Fassadenteile von max. 1/3 der Gesamtfassadenlänge;
- Die Ausbildung der Fassadenflächen entlang der Fassadenabschnitte mit Baulinie ist nur aus Putz, Naturstein oder Glas (nicht spiegelnd) zulässig;
- Bei der Ausbildung der Dachhaut sind glänzende oder spiegelnde Materialien unzulässig;
- Die oberen offenen Parkdecks sind mit Dachkonstruktionen zu überdachen, die in Anordnung und Ausbildung hinter die Gestaltung der jeweiligen Gebäudefassaden zurücktreten;
- Dachaufbauten und Anlagen der Haustechnik, die oberhalb der oberen Geschoßdecke platziert werden müssen, sind innerhalb der Dachhaut unterzubringen (Schutz der „5. Fassade“ bei Blickbeziehungen von Stadtpark oder Wartburg);

**Die Anregung wird in textliche Festsetzungen übernommen.**

**Die Anregung wird in textliche Festsetzungen übernommen. Die Gliederung der langgestreckten Fassadenfläche ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.**

**Anregung wird gefolgt und in textliche Festsetzungen übernommen.**

**Die Anregung wird in textliche Festsetzungen übernommen. Die Installation von Solaranlagen wird dabei nicht ausgeschlossen.**  
Ist bereits sinngemäß festgesetzt.

**Die Anregung wird in textliche Festsetzungen übernommen.**

5. Grünordnung

- Fassadenbegrünung ist an der Südseite nicht nur vorzugsweise, sondern zwingend für alle nicht für Öffnungen, Zugänge usw. freizuhaltende Fassadenbereiche vorzuschreiben, dafür sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie ausschließlich auf Dachflächen zulässig (Ansicht Stadtpark);
- im nicht überbaubaren rückwärtigen Bereich an der Waldhausstraße (zwischen südlicher Baugrenze und Grenze Geltungsbereich) sind Standorte für großkronige Bäume festzusetzen.

Im Übrigen wird dringend empfohlen, mit dem von den Festsetzungen überwiegend betroffenen jetzigen Grundstückseigentümer H. Becker zur Sicherung von über die Festsetzungsspielräume eines Bebauungsplanes hinaus gehenden, insbesondere baugestalterischen Zielen der Stadt einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

**Die Anregung wird in textliche Festsetzungen übernommen.**

Pflanzungen von Großgrün sind aufgrund umweltbehördlicher Auflagen nicht möglich (Schutz der Bodenabdichtung).

**Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Ralf Schwager  
 Neue Straße 2  
 7603 Holzminden

22/1

Stellungnahme vom: 14.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>als Mitglied der Arbeitsgruppe „Tor zur Stadt“ gebe ich hiermit meine persönliche Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ – 2. Entwurf ab.</p> <p>In der Stellungnahme der Arbeitsgruppe, die ich – soweit es die architektonischen Festlegungen betrifft – unterstütze, sind meine zusätzlichen Anmerkungen nicht eingearbeitet worden.</p>	<p style="text-align: right;">22/2</p>

Als Mitglied des Arbeitskreises gebe ich hiermit eine eigene Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ ab.

Die Stellungnahme ist gegliedert nach Hinweisen und Anregungen.

Hinweise:

- Unter Punkt 1.1.4 heißt es: Die Obergrenze aller zu errichtenden Verkaufsflächen darf 12.000 qm nicht überschreiten.  
In den früheren Bebauungsplänen und in den politischen Gremien war die Obergrenze für Einzelhandelsflächen (Fachmarktzentrum) auf 10.000 qm festgeschrieben worden.  
Die Erhöhung um 2.000 qm wird nicht begründet.
- Es fehlt eine eindeutige Definition der Verkaufsfläche.  
Werden nun „Einzelhandelseinrichtungen“ errichtet oder ein „Fachmarktzentrum“?  
Die auf der „Seite 7 der Begründung“ ausgesprochene Empfehlung ist nicht durchführbar:
  - Restriktive Einschränkungen lassen sich aus Erfahrung von der Verwaltung nicht durchhalten oder kontrollieren.
  - Die wichtige Gastronomie ist gesondert zu erfassen.
- Der Ersatz der B 19 durch eine schmalere Erschließungsstraße (Waldhausstraße) funktioniert nicht aus folgenden Gründen:
  - Schwerlastverkehr (mind. 20 t) wird über diese Erschließungsstraße geleitet (Anlieferung Fachmarktzentrum).
  - Individual-Verkehr sucht sich seinen „eigenen Weg“ (Verkehrsbelastung geschätzt 18.000 Fahrzeuge täglich) und wird aus Bequemlichkeit die Erschließungsstraße nutzen.
  - Parkplatzzufahrt/-abfahrt und Anlieferverkehr müssen über diese Erschließungsstraße geregelt werden.
- Die Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße wird durch den Bebauungsplan noch weiter vergrößert. Die Bahnhofstraße bleibt damit eine Hauptverkehrsstraße. Die bisher eindeutige Definition war aber, eine verkehrsarme Nutzung der Bahnhofstraße zu erreichen.

Die Stellungnahme der Arbeitsgruppe liegt vor.

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten zeigt die Chancen einer Stärkung des innerstädtischen Handels durch Einordnung eines Konsummagneten auf und weist zugleich die freie Verkaufsflächenreserve mit 11.600 m<sup>2</sup> aus.

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Nettonutzfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist einschließlich Kassenzonen, Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Im Kerngebiet sind beide Nutzungen zulässig.

Gastronomie ist im Kerngebiet entsprechend Nutzungskatalog zulässig.

Eine Erschließung über vorhandene Waldhausstraße und ein möglicherweise erforderlicher Ausbau ist über einen Erschließungsvertrag zu regeln.

Die Empfehlung der Planerwerkstatt wurde in wesentlichen Teilen übernommen und beinhaltet die

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Verkehrsberuhigung des Nikolaiplatzes wird durch die „neuen“ Verkehrswege nicht „stattfinden“. Das gleiche gilt für die Fußgängerwege in der Bahnhofstraße. Ebenso ist damit der Fußgängerdurchgang durch das Nikolaitor zur Innenstadt (Karlsplatz) „gefährdet“. Durch die Ausweitung des Verkehrs auf der Bahnhofstraße sind Fußgänger- und Fahrradfahrer dem motorisierten Verkehr unterlegen.</li> <li>- Für Parkeingang/-ausgang und für den Anlieferverkehr fehlen deutliche Hinweise im Bebauungsplan. Ebenso fehlen die geplanten Eingänge/Ausgänge zum Fachmarktzentrum.</li> <li>- Aus anderen, ähnlich gelagerten Gebäudekomplexen ist bekannt, dass Verkaufsflächen in den Obergeschossen (ab 1. Obergeschoß) kaum funktionieren.</li> <li>- Wenn man von den Kostenschätzungen des Investors in Höhe von 40 Mio € ausgeht (siehe Eisenacher Allgemeine vom 21.04., Aussage des Prokuristen der Firma Gebr. Becker GmbH, Herrn Kai Schirmer) ist von Mieten auszugehen, die für Mieter in einem Fachmarktzentrum oder einem Einkaufszentrum einen betriebswirtschaftlichen Erfolg garantieren. Es ist von Leerständen und großem Mieterwechsel auszugehen.</li> </ul>	<p>Der Nikolaiplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt</p> <p>Bereich liegt außerhalb Geltungsbereich B 6.1.</p> <p><b>Hinweis wird gefolgt: Bereich für Zugänge und Bereiche, an denen Zu- und Ausfahrten nicht zulässig sind, werden ergänzend festgesetzt (s. Anlage Abwägungsplan).</b></p>
---	---

Anregungen:

- In jedem Fall ist vor einer endgültigen Entscheidung ein neutrales Verkehrsgutachten (mit Verkehrszählung) für das Gebiet des Bebauungsplans einzuholen.
- Ein neutrales Einzelhandelsgutachten ist bei einer so weitreichenden Entscheidung unerlässlich. Das letzte Einzelhandelsgutachten stammt aus dem Jahr 2006 und hat sich durch tiefgreifende Veränderungen der Handelslandschaften zwischenzeitlich überholt.  
Wie die kürzlichen Insolvenzen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten von Hertie, Woolworth, Karstadt, Sinn Leffers, Wemeyer eindeutig zeigen, geht die Tendenz wieder zum kleinflächigen Einzelhandel, also zu Geschäften, wie wir sie ausreichend in der Innenstadt finden.
- Eine Stadthalle mit Veranstaltungsräumen sollte als Alternative untersucht werden, wobei das Gebäude dem Hauptkomplex aus energetischen, organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Gründen auszugliedern sein sollte.  
Die Investitionssumme würde erheblich niedriger und Arbeitskräfte könnten nachhaltig beschäftigt werden.  
Eine solche Konstellation würde eine Förderung des Tagungs-Tourismus und somit des Stadttourismus für Eisenach mit sich bringen.
- Es ist anzuraten, den Baukörper variabel zu bauen (Gliederung nach Querriegeln), um die Möglichkeit zu erhalten, später andere Nutzungskonzepte zu verwirklichen.

Verkehrsplanerische Untersuchungen werden für B 6 durchgeführt

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten, welches weiterhin als ausreichend erachtet wird, zeigt die Chancen einer Stärkung des innerstädtischen Handels durch Einordnung eines Konsummagneten auf und weist zugleich die freie Verkaufsflächenreserve mit 11.600 m<sup>2</sup> aus.

Diese Nutzung ist im Kerngebiet zulässig.

Konkrete Gliederungsvorgaben eines Baukörpers sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern vielmehr des Baugenehmigungsverfahrens



**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Unternehmensgruppe  
Wirtschafts-Informations-Beratungs-Service  
Stegdaer Allee 26  
99817 Eisenach

23/1

Stellungnahme vom: 15.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>zum ausgelegten Entwurf des Teilbebauungsplanes "Tor zur Stadt" werden von den Betroffenen Einwendungen erhoben.</p> <p>In öffentlichen Einwohnerversammlungen, persönlichen Gesprächen mit Betroffenen, die bei öffentlichen Veranstaltungen nicht teilnehmen konnten und Bauausschusssitzungen (öffentlicher Teil!) wurden gravierende Einwendungen der Betroffenen erklärt. Diese Einwendungen mit Einverständnis der Betroffenen sind durch mich – selbst auch als Betroffener – zusammenfassend und konzeptionell formuliert.</p> <p>Die Recherchen zu den einzelnen einwendungsbedingenden Dokumentationen sind umfangreicher als erwartet, so dass die konkreten Argumentationen und Begründungen hierzu innerhalb der nächsten Woche (bis 29.05.2009) nachgereicht werden.</p> <p>Hier jedoch werden Einwendungen grundsätzlicher Natur abgegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Grundlage für einen Bebauungsplan ist der städtische bzw. kommunale Flächennutzungsplan. In dem Entwurf wurde nicht ein einziges Wort hierzu dargestellt.</li> <li>2. Der Entwurf beinhaltet nicht die konkret benannten Einwendungen gegen den Erstentwurf. Im Gegenteil, nicht nur dass die Verkaufsfläche vergrößert wurde (z. B. durch Wegfall der verlängerten „Müllerstraße“), sondern die immens kritisierte Bauhöhe wurde sogar von 15 m auf 17,5 m angehoben.</li> <li>3. Vorab wird grundsätzlich festgestellt, dass das Projekt „Tor zur Stadt“ in der ersten und jetzigen Entwurfsvariante eine eklatante Schädigung der Stadtentwicklung darstellt und nur aus rein wirtschaftlichen Zielen eines Investors heraus mit aller Gewalt umgesetzt werden soll.</li> </ol>	<p>Der Flächennutzungsplan liegt derzeit lediglich als Entwurf vor.</p> <p><b>Hinweis wird übernommen: Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe werden reduziert (siehe Nr. 21)</b></p> <p>Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen</p>

<p>Natürlich soll das Areal einer Nutzung zugeführt werden, wo nunmehr ein interessierter und bewährter Investor zum Einsatz kam und kommen will. Dazu muss jedoch ein Konzept her, dass sowohl wirtschaftliche Komponenten als insbesondere stadtentwicklungsgerechte Ziele realisiert.</p> <p>4. In der Entwurfserarbeitung sind keinerlei Ergebnisse der Arbeit der eigens hierfür ins Leben gerufenen Arbeitsgruppe enthalten.</p> <p>5. Selbst zum Schutz des Investors Becker GmbH &amp; Co. KG sollte für Eisenach kein erneutes Einkaufszentrum mit Parkdeck erbaut werden. Es sind bereits 4 (!) <u>nicht ausreichend ausgelastete</u> vorhanden.</p> <p>6. Alternativvorschläge werden gegenwärtig von uns entwickelt und wie oben angekündigt mitgeteilt.</p> <p>Weitere grundsätzliche Einwendungen und Erklärungen hierzu folgen in Ergebnis der noch in Auswertung begriffenen Recherchen.</p> <p>Eine rechtsrelevante Vertretung der Betroffenen jedoch wird ausgeschlossen.</p> <p>Die von uns in Anwendung gebrachte Verfahrensweise ist rein ehrenamtlich mit der Orientierung der Kosten- und Aufwandsminimierung, effizienten Verwendung von Förderungen und Finanzen aus dem Bundeshaushalt sowie gesetzes- und vorgabentreue Realisierung von Projekten, die Einfluss nehmen auf betroffene Menschen, Umwelt und Wirtschaftlichkeit.</p>	<p>Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen</p> <p>Ein Ergebnis der Arbeitsgruppe war u.a. die Durchführung der Planerwerkstatt, von deren Empfehlung wesentliche Inhalte übernommen worden sind. Die Stellungnahme der AG wird weitgehend berücksichtigt (siehe Nr. 21)</p> <p>Die zu schaffenden Stellplätze bilden den Eigenbedarf der zulässigen baulichen Nutzung sowie einen Teil des öffentlichen Stellplatzbedarfs gemäß Parkraumkonzept ab.</p> <p>Es liegen keine weiteren Vorschläge vor.</p>
--	---

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Waldorfkindergarten Eisenach e.V.  
Eichrodter Weg 1  
99817 Eisenach

24/1

Stellungnahme vom: 14.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>der Verein Waldorfkindergarten Eisenach e.V. ist seit 2005 Träger und Betreiber des Waldorfkindergartens "Wurzelkinder" im Grundstück Eichrodter Weg 1.</p> <p>Aus dem im Gebäude Markt 22 ausgelegten Entwurfs des Teilbebauungsplanes B 6.1 zum B-Plan „Tor zur Stadt Eisenach“ ist leider nicht erkennbar, welche Auswirkungen die vorgesehene Bebauung mit einem Fachmarktzentrum auf unsere Einrichtung haben kann.</p> <p>Anhand der in der Presse veröffentlichten und den in der Podiumsdiskussion im Hotel „Thüringer Hof“ diskutierten Varianten sehen wir uns jedoch veranlasst vorsorglich Widerspruch gegen den ausgelegten Entwurf des Teilbebauungsplanes B 6.1 zum B-Plan „Tor zur Stadt Eisenach“ einzulegen.</p> <p>Leider ist aus dem Entwurf für uns nicht klar ersichtlich, welche verkehrsmäßige Erschließung für dieses Objekt vorgesehen ist, da die gesamte Umgebung des Bauvorhabens aus dem Planbereich in uns unverständlicher Weise ausgeklammert wurde. Dies sehen wir als einen grundsätzlichen Mangel dieses Teilbebauungsplanes an. Wir müssen jedoch befürchten, dass durch das große Verkehrsaufkommen, das dieses Vorhaben auslösen wird, unsere Einrichtung negativ betroffen sein wird.</p> <p>Da die Erschließung des Fachmarktzentruns offensichtlich von der Rückseite vorgesehen ist, hätten wir gern eine verbindliche Aussage, an welchem Punkt der Verkehr wieder auf die Bahnhofstraße geleitet werden soll. Dies ist für uns ein entscheidendes Beurteilungskriterium.</p> <p>Sollte der Verkehr über das Grundstück Bahnhofstraße 38 oder die bisherige Zufahrt zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 38 und 40 geleitet werden, würde dies bereits eine zusätzliche Lärm- und Staubbelastung für uns bedeuten.</p> <p>Da an der Einmündung der Langensalzaer Straße auf die Bahnhofstraße nach unserer Kenntnis der Bau eines Kreisverkehrs geplant ist, befürchten wir, dass eine Verkehrsführung durch den Eichrodter Weg zur Waldhausstraße vorgesehen ist. Damit würde der gesamte Verkehr von und zum Fachmarktzentrum unmittelbar an unserer Einrichtung vorbeigeführt. Dies ist eine Verkehrsführung die wir strikt ablehnen. Die zu erwartende Lärm- und Staubbelastung wäre für Kinder und Erzieherinnen gleichermaßen eine Zumutung. Auch sehen wir darin eine Gefährdung beim Bringen und Abholen der Kinder.</p>	<p>Die Empfehlung der Planerwerkstatt wurde in wesentlichen Teilen übernommen.</p> <p>Eine Erschließung über vorhandene Waldhausstraße und ein möglicherweise erforderlicher Ausbau sind über einen Erschließungsvertrag zu regeln.</p> <p>Eine Anbindung auf Bahnhofstraße soll unter Nutzung der vorhandenen Straßenparzelle zwischen Nr. 38 u. 40 erfolgen. hierbei beträgt der Abstand bis zum Grundstück ca. 50 m (Prinziplösung s. Anlage Erschließung)</p> <p>Eine Weiterführung Erschließung über Eichrodter Weg ist nicht vorgesehen. Eine ggf. erforderliche Nachweisführung und daraus erwachsende Maßnahmen sind Gegenstand eines Erschließungsvertrags.</p>

In enger Zusammenarbeit mit dem Landesjugendamt und dem Jugend- und Schulverwaltungsamt der Stadt Eisenach haben wir uns 2005 für diesen Standort in unmittelbarer Waldnähe entschieden, um den Kindern eine naturnahe, gesunde Entwicklung zu ermöglichen. Dieses Konzept sehen wir jetzt gefährdet. Für den kostenintensiven Ausbau zum Kindergarten haben wir mit dem Grundstückseigentümer einen langfristigen Nutzungsvertrag geschlossen und sind finanzielle Verpflichtungen eingegangen. Sollten wir durch eine unzumutbare Verkehrssituation gezwungen werden unsere Einrichtung an diesem Standort aufzugeben, würde dies beide Seiten vor enorme finanzielle Probleme stellen.

Durch zahlreiche wissenschaftliche Untersuchungen wurde immer deutlicher nachgewiesen, welche langfristigen gesundheitlichen Schäden andauernde Lärm- und Feinstaubbelastung vor allem bei noch in der Entwicklung befindlichen jungen Menschen hervorruft.

Als öffentlicher Träger der Jugendhilfe hat die Stadt Eisenach eine besondere Verantwortung für die gesunde Entwicklung unserer Kinder. Gemäß §§ 1 und 4 SGB VIII ist die Stadt verpflichtet, die freien Träger bei der Erfüllung Ihrer Aufgabe in diesem Sinne zu unterstützen. Dazu gehört auch die Abwendung vermeidbarer gesundheitlicher Gefährdungen. Ein täglicher Verkehrsstrom von geschätzten 6.000 Fahrzeugen dürfte mit Sicherheit eine solche Gefährdung darstellen.

Daher bitten wir Sie, diesen Entwurf nochmals grundsätzlich zu überdenken und eine Verkehrslösung herbeizuführen, durch die unsere Einrichtung so wenig wie möglich betroffen ist.

Eine Kopie dieses Schreibens geben wir den Fraktionen des Stadtrats zur Kenntnis.

Eine ggf. erforderliche Nachweisführung und daraus erwachsende Maßnahmen sind Gegenstand eines Erschließungsvertrags, die Anforderungen dafür ergeben sich aus § 125 (2) BauGB.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Ingeburg Merbach  
Mühlhäuser Chausee 13  
99817 Eisenach/Stegda

25

Stellungnahme vom: 08.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>nach nochmaliger Einsicht in den ausliegenden B-Plan -Tor zur Stadt- musste ich feststellen, daß jegliche Aussage in dieser Unterlage fehlt, wo ist diese einzusehen? Diesen B-Plan kann ich nicht befürworten. Die Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens sind im B-Plan nicht eingearbeitet, demzufolge soll wohl der gesamte Bundesstraßenverkehr über die Bahnhofstraße führen, das kann ja wohl nicht war sein. Während in anderen Städten die Innenstadt entlastet wird, trennen wir das kleine Eisenach in zwei Teile. Seit Jahren warten die Bürger auf die Verlegung der B 19, jetzt wo die Möglichkeit besteht, nimmt die Stadt Eisenach diese nicht war. Das bedeutet auch eine Abwertung des Hotels "Kaiserhof "</p> <p>Die Menge der zur Zeit 17.000 Fahrzeuge plus Parkhausnutzer erhöht sich weiter, sollte eine Innenstadtberuhigung kommen. Die trennende Wirkung des Verkehrs wird eine Entvölkerung der Nordseite mit Geschäftsaufgeben zur Folge haben.</p> <p>Durch die neu entstehenden 12.000qm Verkaufsflächen wird es zwei Möglichkeiten geben, entweder die Käufer verbleiben in dem durch die verkehrsreiche Straße getrennten Neubau, denn wer hat schon Lust durch die Auswirkung der Trassierung der Bahnhofstraße weiter Richtung Karlstraße zu bummeln, oder die Kunden der Innenstadt beenden den Einkaufsbummel am Nikolaitor.</p> <p>Den Neubau, architektonisch nicht gegliedert, die Gebäudehöhe viel zu hoch finde ich total unpassend zur Altstadt. Sollte es dann noch zu vielen kleinen Verkaufseinrichtungen kommen, die auch in der Karlstraße ansässig sind, dann wird es viele Leerstände im neuen Einkaufszentrum oder eine tote Innenstadt geben, denn die jetzt schon geschlossenen Geschäfte in der Georgenstraße, Alexanderstraße und Goldschmiedstraße sprechen nicht für ein gehobenes Image der Stadt Eisenach.</p> <p>Die Folgen werden weitere Abwanderungen sein. Die Stadt Eisenach muß einen einladenden Charakter zeigen von der Georgenstraße bis zum Hauptbahnhof Dazu gehört auch ein intaktes Landestheater.</p> <p>An diesem Gesamtensemble werden Sie als Oberbürgermeister gemessen werden.</p>	<p>Die Auslegung aller relevanten Unterlagen erfolgte öffentlich im Dienstgebäude Markt 22.</p> <p>Die Empfehlung der Planerwerkstatt wurde in wesentlichen Teilen übernommen, insbesondere auch die Zielstellung einer Aufgabe der südlichen Müllerstraße als Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens B 19</p> <p>Die Bahnhofstraße liegt nicht im Geltungsbereich B 6.1.</p> <p>Die Bahnhofstraße liegt nicht im Geltungsbereich B 6.1.</p> <p><b>Hinweis wird übernommen: Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe werden reduziert (siehe Nr. 21)</b></p> <p>Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen</p>

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Eisenacher Immobilien GmbH  
 Karlstraße 7  
 99817 Eisenach

26

Stellungnahme vom: 29.04.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ bitten wir, Verwalter des Objektes, in Auftrag der Eigentümer Bachmann &amp; Griebel GbR, um folgende Berücksichtigung:</p> <p>Im Haus befinden sich 4 Ärzte, deren Patienten zum Teil mit Krankenwagen an- und abtransportiert werden.</p> <p>Wir bitten Sie vor dem o.g. Objekt eine Absenkung des Bürgersteigs für ein haltendes Fahrzeug vorzunehmen.</p>	<p>Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich B 6.1.</p>

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

City-Hotel Inh.:Heike Schmidt  
 Bahnhofstraße 25  
 99817 Eisenach

27

Stellungnahme vom: 29.04.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ bitten wir, um folgende Berücksichtigung:</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Installation des Alleecharakters (Bürgersteig und Bepflanzung), dass unsere Hotelgäste vor der Bahnhofstraße 25 zum <b>Be- und Entladen</b> halten müssen.                      Dort bitten wir auf eine Breite von 2 Fahrzeugen eine Absenkung des Bürgersteigs vorzunehmen.                      Mit 22 Zimmern in unserem Hotel sind wir ein Bestandteil des touristischen Gesamtangebotes der Innenstadt und hoffen auf bürgerfreundliche Umsetzung unseres Vorschlages.</p>	<p>Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich B 6.1.</p>

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Grundstückseigentümer der Waldhausstraße, des Eichrodter Wegs und der Bahnhofstraße in Eisenach Stadtverwaltung Eisenach

28/1

Stellungnahme vom: 14.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>mit Erstaunen haben wir die Auslegung des Entwurfs des Teilbebauungsplanes B 6.1 zum B-Plan „Tor zur Stadt Eisenach“ zur Kenntnis genommen. Mit diesem Teilbebauungsplan ist lediglich die Fläche der ehemaligen Farbenfabrik mit der geplanten Bebauung aus dem B-Plan herausgelöst.</p> <p>Sowohl gegen den Inhalt des vorliegenden Entwurfs als auch gegen die Verfahrensweise der Herauslösung eines so wichtigen Teilgebietes aus dem Gesamtzusammenhang des B-Planes bestehen seitens der Unterzeichner erhebliche Bedenken.</p> <p><b>Zum Inhalt des Entwurfs</b></p> <p>In der Bürgerversammlung im Hotel „Thüringer Hof“ wurden, wie Sie wissen, bereits erhebliche Bedenken der Bürger hinsichtlich der angestrebten Verkaufsfläche von damals 10.000 m², der Bauhöhe von damals 15 m und der massiven Wirkung des Baukörpers vorgebracht. Daraufhin wurde durch die Baudezernentin eine gewissenhafte Prüfung zugesagt.</p> <p>Umso verwunderlicher ist es, dass im Ergebnis dieser Prüfung keine Abmilderung, sondern im Gegenteil, eine Verschlimmerung der Auswirkungen präsentiert wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verkaufsfläche wurde von 10.000 m² auf 12.000 m² erhöht</li> <li>• Die Bauhöhe wurde von 15 m auf 17,5 m heraufgesetzt</li> <li>• Der damals schon lediglich durch die Anbindung Richtung Müllerstraße unterteilte massive Baukörper präsentiert sich nun als gänzlich ungegliederter „Klotz“ von über 150 m Länge</li> </ul> <p>Aus unserer Sicht wurden weder die Vorschläge und Einwände aus der Podiumsdiskussion, noch die Hinweise und Bedenken der Planerwerkstatt in den Entwurf eingearbeitet, im Gegenteil.</p>	<p>Das vorliegende Einzelhandelsgutachten zeigt die Chancen einer Stärkung des innerstädtischen Handels durch Einordnung eines Konsummagneten auf und weist zugleich die freie Verkaufsflächenreserve mit 11.600 m² aus.</p> <p>Die Empfehlung der Planerwerkstatt wurde in wesentlichen Teilen übernommen.</p>



Daraus leiten sich folgende Kritikpunkte ab:

- Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche, mit nun wohl auch zusätzlich kleinteiligen Verkaufsflächen, ist ein Abzug von Verkaufsaktivität aus der Innenstadt vorprogrammiert. Sollte zudem eine Variante mit innen liegender Passage realisiert werden, wird das öffentliche Leben aus der Bahnhofstraße abgezogen. Dies läuft dem erklärten Ziel des B-Plans diametral entgegen.
- Der massive Baukörper fügt sich in keiner Weise in die umgebende Bebauung ein.
- Durch die angestrebte Bauhöhe wird eine Schluchtenwirkung für die Bahnhofstraße bewirkt und eine erhebliche Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse herbeigeführt
- Der Umgebungsschutz des reich gegliederten, denkmalgeschützten Ensembles auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße wird verletzt
- Die Sichtbeziehung zum Weltkulturerbe Wartburg wird unterbrochen

Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen. Durch die Festsetzungen im B 6.1 soll insbesondere die Innenstadt funktional ergänzt und gestärkt werden

Die Errichtung eines Baukörpers ist nicht gefordert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die städtebaulichen Rahmenbedingungen.

**Hinweis wird übernommen: Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe werden reduziert (siehe Nr. 21)**

Eine Wiederbebauung der Südseite widerspricht nicht dem Umgebungsschutz des Denkmalensembles.

Die Sichtbeziehung hat, wenn jahreszeitlich bedingt überhaupt vorhanden (Belaubung), keine städtebaulich prägende Funktion im Plangebiet.

### Zur Herauslösung des Teilbebauungsplanes B 6.1 aus dem B-Plan

Die Aufgliederung in Teil B-Pläne ist dann zulässig, wenn die grundsätzlichen Ziele des Gesamt B-Planes dadurch nicht beeinträchtigt werden und die Randbedingungen für das Funktionieren des Teilgebietes und die Auswirkungen auf die übrigen Teile des B-Planes geklärt sind.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall in keiner Weise gegeben.

Der B-Plan „Tor zur Stadt Eisenach“ wurde aufgestellt, um eine attraktive Eingangssituation der Stadt aus östlicher Richtung, insbesondere im Bereich des Bahnhofs und aus südlicher Richtung von der B 19 zu schaffen und verkehrsmäßige Entlastungen zu erreichen. Der zentrale Punkt war hierbei die Verlegung der B 19.

Durch den Stopp des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der B 19 durch die Stadt Eisenach wurde nunmehr eine völlig neue Ausgangssituation geschaffen. Dadurch hat sich die verkehrsmäßige Erschließungssituation für den Bereich des jetzigen Teil- B-Planes grundsätzlich geändert. Gleichzeitig ist die verkehrsmäßige Anbindung damit völlig ungeklärt und das, obwohl durch die Erhöhung der Verkaufsfläche ein noch größerer Ziel- und Quellverkehr von schätzungsweise ca. 6.000 PKW-Fahrten pro Tag zu erwarten ist und zusätzlich ein noch erhöhter Anlieferverkehr mit schweren LKW.

Aus dem jetzigen Entwurf ist lediglich ersichtlich, dass die östliche und westliche Seite des Baukörpers und die Seite zur Bahnhofstraße als Fußgänger- bzw. verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen sind. Damit bleibt nur die Erschließung über die Waldhausstraße oder eine Trassierung über den Bereich der Sandgasse bzw. der Moritz-Mitzenheim-Straße. Diese ungeklärte Grundsatzentscheidung hat

Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen, die Herauslösung aus dem Gesamtgeltungsbereich B 6 beeinträchtigt nicht dessen grundsätzlichen Ziele.

Die Neutrassierung der B 19 war Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens, dies wurde im bisherigen B 6.1 nachrichtlich übernommen.

Die Verkehrslösung B 19 im Geltungsbereich B 6 wird gesondert verkehrsplanerisch geklärt.

Eine Erschließung ist über die vorhandene Waldhausstraße vorgesehen (s. Prinziplösung s. Anlage Erschließung)

erheblich Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke, sowohl hinsichtlich der Verkehrsbelastung, möglicher eigentumsrechtlicher Eingriffe, Wertminderung der Grundstücke, zu erwartender Mieterflucht und weiterer finanzieller Folgekosten.

Insofern halten wir den Teil B-Plan in wesentlichen Fragen für nicht beurteilungsfähig und damit auch für nicht genehmigungsfähig. Daher betrachten wir die Splittung in Teil B-Pläne auf Grund der Komplexität der Probleme als nicht sachgerecht und damit rechtswidrig.

Wir behalten uns vor, bei der Genehmigungsbehörde über die eingeschlagene Verfahrensweise Beschwerde zu führen.

Diese Bedenken möchten wir an Hand der Auswirkungen verschiedener bereits diskutierter Varianten wie folgt begründen:

#### Variante 1

Anbindung über die bisherige Trasse im Zuge der B 19 Verlegung über das Grundstück Bahnhofstraße 38

Durch den Stopp der B 19 Verlegung werden die Kosten nicht mehr vom Bund oder Land getragen sondern müssen für Kauf des Grundstücks, den Abriss des Gebäudes, den Kauf von Teilflächen ebenfalls betroffener Grundstücke und den schweren Ausbau der Straße durch den Investor finanziert werden. Betroffen sind vor allem die Anlieger der Waldhausstraße und der Bahnhofstraße 36.

Der B 6.1 ist Bestandteil des B-Plan-Verfahrens B 6 „Bahnhofsvorstadt“. Erst für diesen wird nach Zusammenführung der Teilbebauungspläne eine Satzung beschlossen und zur Genehmigung beantragt. Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen, die Herauslösung aus dem Gesamtgeltungsbereich B 6 beeinträchtigt daher nicht dessen grundsätzlichen Ziele.

Eine Erschließung über vorhandene Waldhausstraße und ein möglicherweise erforderlicher Ausbau sind über einen Erschließungsvertrag zu regeln. Eine Anbindung auf Bahnhofstraße soll unter Nutzung der vorhandenen Straßenparzelle zwischen Nr. 38 u. 40 erfolgen (Prinziplösung s. Anlage Erschließung)

Variante 2

Anbindung über die bisherige Einfahrt zwischen Bahnhofstr. 38 und 40

Die Einfahrt führt rechtwinklig auf die Bahnhofstraße und ist damit für schweren LKW-Verkehr problematisch. Betroffen sind auch hier die Anlieger der Waldhausstraße und der Bahnhofstasse 40.

Variante 3

Anbindung vom diskutierten Kreiselpark Bahnhofstraße/Abzweig Langensalzaer Straße über Eichrodter Weg- Waldhausstraße

Diese Variante würde eine Verbreiterung der gesamten ca. 600 m langen Trasse erfordern. Der Verkehr auf der Bahnhofstraße würde erst in das Wohngebiet hineingezogen und parallel zur Bahnhofstraße wieder zurückgeführt. Dies widerspricht allen städteplanerischen Grundsätzen. Neben erheblichen Eigentumseingriffen würde dies zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung, insbesondere der Häuser an der Bahnhofstraße/Eichrodter Weg führen, die dann von beiden Seiten eine hohe Verkehrsbelastung zu ertragen hätten. Dies wäre auch dann unzumutbar, wenn der Verkehr nur in einer Richtung geführt würde. Ebenfalls betroffen wäre wiederum die Waldhausstraße.

Eine Erschließung über vorhandene Waldhausstraße und ein möglicherweise erforderlicher Ausbau sind über einen Erschließungsvertrag zu regeln. Eine Anbindung auf Bahnhofstraße soll unter Nutzung der vorhandenen Straßenparzelle zwischen Nr. 38 u. 40 erfolgen (Prinziplösung s. Anlage Erschließung)

Eine Führung über den Eichrodter Weg ist nicht vorgesehen (Prinziplösung s. Anlage Erschließung)

Da der Investor wohl kaum bereit sein dürfte eine derart lange Trasse zu finanzieren, hätten wir gerne Auskunft darüber, ob dann die Finanzierung dieser Verkehrsbelastung im Rahmen von Straßenausbaubeiträgen auch noch auf die Grundstückseigentümer abgewälzt werden soll. Bei einer Einstufung als Anliegerstraße und den zu erwartenden Kosten für Grundstückserwerb und schweren Ausbau für LKW-Verkehr würde dies zu schätzungsweise 5-stelligen Beträgen pro Grundstück führen. Sollte diese Variante ernsthaft in Erwägung gezogen werden, können Sie davon ausgehen, dass dagegen von den Betroffenen alle juristischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Grundsätzlich lehnen wir jede finanzielle Beteiligung an den Erschließungs- und Straßenausbaukosten ab.

Wir halten es für erforderlich, weitere Varianten zu untersuchen, z. B. die Anbindung aus Richtung Süden über die Moritz-Mitzenheim-Straße und aus Richtung Osten auf kürzesten Weg von der Bahnhofstraße.

Keine der bisher diskutierten Verkehrsvarianten haben nach unserer Auffassung eine geeignete Lösung aufgezeigt. Dies hat bei uns immer mehr Zweifel aufkommen lassen, ob die geplante Nutzung an diesem Standort überhaupt vertretbar ist, da sie zu stark in die Belange Dritter eingreift.

Wir befürworten durchaus eine attraktive Bebauung an diesem Standort, fordern jedoch eine städtebaulich sinnvolle Lösung, die nicht durch Übernutzung zusätzliche Probleme schafft.

Erschließungslösung ist aus der Empfehlung der Planerwerkstatt abgeleitet.

Eine verkehrliche Erschließung über die vorhandene Waldhausstraße ist grundsätzlich vorhanden und nachweisbar.

Die fragwürdige Umstufung vom Wohngebiet 2008 in ein Mischgebiet und mit dem jetzigen Entwurf in ein Kerngebiet löst keines der angesprochenen Probleme. Da die Anlieger damit höheren Belastungen ausgesetzt werden können, halten wir diese Umstufung für unzumutbar.

Wir hoffen an Hand der gemachten Einwände, dass Sie verstehen welche Sorge und Aufregung der vorgestellte Entwurf bei den betroffenen Anliegern der Waldhausstraße, des Eichrodter Wegs und der Bahnhofstraße ausgelöst hat.

Die rege Beteiligung in der Einwohnerversammlung zu den Ergebnissen der Planerwerkstatt hat gezeigt, dass ein großes öffentliches Interesse an diesem Planungsvorhaben besteht.

Als direkt Betroffene sind wir an einem Gespräch mit Ihnen interessiert, um eine einvernehmlichen Lösung zu finden, die die negativen Auswirkungen auf die betroffenen Anlieger soweit wie möglich reduziert.

Gleichzeitig möchten wir Sie davon in Kenntnis setzen, dass wir unsere Bedenken auch den im Stadtrat vertretenen Fraktionen zur Kenntnis geben.

Bisherige Festsetzungen als Wohngebiete gem. BauNVO gibt es nicht, in Geltungsbereich B 6.1 besteht der bauliche Bestand lediglich aus dem Grundstück Bahnhofstraße 6, dieses weist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung auf.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Johanna Bauer  
 Waldhausstr. 2-4  
 99817 Eisenach

29/1

Stellungnahme vom: 12.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>dem ausgelegten 2. Entwurf des Bebauungsplanes 6. 1 widerspreche ich aus folgenden Gründen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im BauG § 1 wird als einer der Grundsätze festgelegt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die sozialen, wirtschaftlichen und Umweltschutzanforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen sollen. Diese Forderung sehe ich in dem vorliegenden Entwurf nicht erfüllt.</li> <li>2. Mit der Herauslösung des vorliegenden Planes aus dem Bebauungsplan 6.0 wird der Geltungsbereich derartig eingeschränkt, dass die Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung mit einem Einkaufszentrum für die Bürger nicht deutlich werden können. In den ausgelegten Planungsunterlagen wird nicht aufgezeigt, wie das geplante Einkaufszentrum mit integriertem Parkhaus an das öffentliche Straßennetz angebunden werden soll. Diese Verfahrensweise entspricht nicht den gebotenen Grundsätzen an die frühzeitige und allseitige Einbindung der Bürger in vorgesehene Bauplanungen und schränkt somit die Mitsprache betroffener Anlieger ein.</li> <li>3. Die in der Podiumsdiskussion 2008 im „Thüringer Hof“ vorgebrachten Bedenken der Bürger zur Bebauung mit einem Einkaufszentrum werden im dem vorliegenden Entwurf nach wie vor ignoriert.                  Die vorgesehene Verkaufsfläche wurde nochmals um 2000 qm auf 12.000 qm erhöht. Der Anregung, durch Erhöhung der Fläche eine deutliche Minderung der Bauwerkshöhe zu ermöglichen, wurde nicht konsequent Rechnung getragen. Somit wird ein Sterben der Innenstadt gleichgültig in Kauf genommen. In Anbetracht der Vielzahl leerstehender Geschäfte, der Kaufkraftminderung durch die Wirtschaftskrise und der demografischen Entwicklung kann dies nicht der richtige Weg zu einer lebendigen Innenstadt sein!</li> </ol>	<p>Die Ziele des B 6.1 stehen im Einklang mit der Stadtentwicklung und berücksichtigen öffentliche wie private Interessen angemessen. Die Herauslösung des Geltungsbereichs B 6.1 aus dem Gesamtgeltungsbereich B 6 beeinträchtigt nicht dessen grundsätzlichen Ziele.</p> <p>Eine Erschließung über vorhandene Waldhausstraße und ein möglicherweise erforderlicher Ausbau ist über einen Erschließungsvertrag zu regeln (Prinziplösung s. Anlage Erschließung)</p> <p>Basis für B 6.1 ist die Empfehlung der Planerwerkstatt.</p> <p>Das vorliegende Einzelhandelsgutachten zeigt die Chancen einer Stärkung des innerstädtischen Handels durch Einordnung eines Konsummagneten auf und weist zugleich die freie Verkaufsflächenreserve mit 11.600 m<sup>2</sup> aus.  <b>Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe werden reduziert (siehe Nr. 21)</b></p>

4. Mit der innen liegenden Passage, die in der Einwohnerversammlung 2009 präsentiert wurde, wird zwar Publikum in das Center gezogen, die Bahnhofstraße wird aber auf diese Art und Weise ihrer letzten Fußgänger und Käufer beraubt.
  
5. Die von den Architekten der Planungswerkstatt vorgeschlagene Bauhöhe von 11- 12 m wird im vorliegenden Plan auf 12- 17,5 m erhöht, was ich nicht befürworten kann. Diese Höhe führt zu einer Schluchtenbildung in der Bahnhofstraße und verändert nachhaltig die Lichtsituation in der Bahnhofstraße ( aus Süd) und Waldhausstraße ( aus Ost).
  
6. Durch die geplanten Gebäudehöhen wird die Sichtachse zum Weltkulturerbe Wartburg unwiederbringlich zerstört.  
 Das Baugesetzbuch sagt dazu, dass die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen sind.  
 Mit der Zerstörung der Sichtbeziehung zur Wartburg nehmen Sie den Bürgern und den Besuchern unserer Stadt einen für Eisenach so wichtigen Werbeträger! Einkaufscenter gibt es in jeder Stadt, sie sind beliebig austauschbar- aber nur Eisenach hat die Wartburg!  
 Kein Geschäftsmann würde seinen wichtigsten Quotenbringer verstecken- verstecken Sie nicht die Kultur und Geschichte Eisenachs hinter einem Einkaufsstempel!

Die diesbezügliche Aussage der Planerwerkstatt stellt lediglich eine Möglichkeit dar, in B 6.1 wird keine innen liegende Passage o.ä. gefordert bzw. festgeschrieben

**Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe werden reduziert (siehe Nr. 21)**

Die Sichtbeziehung hat, wenn jahreszeitlich bedingt überhaupt vorhanden (Belaubung), keine städtebaulich prägende Funktion im Plangebiet. Die Denkmal- und Weltkulturerbeeigenschaften der Wartburg werden vom Planverfahren in keiner Weise berührt.



7. In der Einwohnerversammlung hatte ein Bürger den Vorschlag eingebracht, die Dimensionen des geplanten Gebäudes doch mit einem Holzgestell zu markieren, damit man sich die Größenverhältnisse vorstellen könne. Da dies bislang noch nicht verwirklicht wurde, möchte ich Sie auf die in der Waldhausstraße stehenden Container der Fa. Becker verweisen. Jeder dieser Container hat eine Höhe von 2,44 m. Auf der Seite der Apotheke sind zwei dieser Container aufeinander gestellt, was einer Höhe von rund 5 m entspricht. Die geplante Höhe für diesen Bereich des Einkaufszentrums beträgt 12- 15 m, in den anderen Bereichen sogar bis 17,5 m.  
Es ist heute jedes Architekturbüro in der Lage, Größen-, Sicht-, Licht- und Schattenverhältnisse als Computersimulation darzustellen.
8. Durch die vollständige Überbauung ( MK 1/ MK 2 ) der Waldhausstraße zwischen Bahnhofstr. 6 und Waldhausstr. 12 wird ein zusätzlicher Querriegel geschaffen. Es herrscht jetzt schon eine verdichtete Bauweise vor, die noch mehr verdichtet werden soll.  
Die angedachte Qualität des sogenannten „Nikolaiplatzes“ erscheint deshalb fraglich. Der Bebauungsplan folgt nicht den heutigen räumlichen Verhältnissen, sondern schneidet ca. 50% des Platzes, im spitzen Winkel von der Wartburgallee 1 in Richtung Bahnhofstr. 6 , ab.  
Sollte an diesem Ort eine Aufweitung des Straßenbereiches geplant sein, so legen wir auch hiergegen vorsorglich Widerspruch ein. An diesem Platz finden Sie die höchste Wohndichte der gesamten Bahnhofstraße und mit einer Seniorenwohnanlage einen zu schützenden Bereich.
9. Im Rahmen meiner Einwendungen zum Planfeststellungsverfahren B 19 Ortsdurchfahrt Eisenach habe ich festgestellt, dass gemäß einer Zuarbeit der Stadtverwaltung Eisenach vom 31. 01.2008 eine Umstufung der Waldhausstraße von einem Wohngebiet in ein Mischgebiet vorgenommen wurde, damit die zulässigen

Eine Visualisierung ist durch Planerwerkstatt und Planer Investor vor Auslegung erfolgt. **Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe werden reduziert (siehe Nr. 21))**

Die Ausbildung einer den sog. Nikolaiplatz östlich begrenzenden Platzwand ist städtebauliches Ziel und Empfehlung der Planerwerkstatt. Durch die hier vorgesehene Zugangssituation bei gleichzeitiger Festsetzung des Platzes als verkehrsberuhigter Bereich wird dessen funktionale und gestalterische Aufwertung angestrebt. Der im Geltungsbereich liegende Platzteil ist als verkehrsberuhigter Bereich bereits jetzt festsetzbar. Die verkehrliche Lösung im nordwestlich anschließenden Knotenbereich Bahnhofstraße/Wartburgallee wird noch untersucht und ist Gegenstand des B 6.0

Bisherige Festsetzungen als Wohngebiete gem. BauNVO existieren nicht, in Geltungsbereich B 6.1 besteht der bauliche Bestand lediglich aus Grundstück Bahnhofstraße 6 und weist eine ausschließlich gewerbliche Nutzung auf.

Lärmwerte eingehalten werden konnten. Aus den jetzt vorliegenden Zeichnungen ist nunmehr zu erkennen, dass für das Areal „Tor zur Stadt“ eine Einstufung in Kerngebiet vorgenommen wurde.  
Gegen diese Umstufungen verwahre ich mich und werde die Rechtmäßigkeit durch das Landesverwaltungsamt prüfen lassen.

10. In diesem Zusammenhang lege ich ebenfalls Widerspruch gegen die Nutzung der Gewerbeflächen gemäß Katalog 1 und 2 ein- die dort aufgeführten Nutzungen wie z.B. Spielhalle, Nachtbar oder Programmkneipen sind im Wohnumfeld deplaziert.

11. Als Grundstückseigentümerinnen der Waldhausstr. 2- 4 sind für mich und meine Schwester erhebliche Einwirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf unsere Grundstücke zu erwarten.

Im Übrigen verweise ich auf den von mir unterzeichneten Brief der Hauseigentümer der Waldhausstraße, des Eichrodter Weges und der Bahnhofstraße.

Ich bitte Sie, mit allen Anlieger offen über die vorgesehenen Straßenführungen zu reden, um gemeinsam mit dem Investor einen Konsens zu suchen, um die negativen Auswirkungen auf alle Betroffenen zu mindern.

Die Festsetzung des Baugebietes im Geltungsbereich B 6.1 als Kerngebiet entspricht den Zielen der Stadtentwicklung im Plangebiet.

Die im Nutzungskatalog enthaltenen Nutzungsarten entsprechen den zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet und ebenso den im städtebaulichen Umfeld bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen.

Das öffentliche und private Interesse einer baulichen Nutzung im Geltungsbereich B 6.1 überwiegt.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Martina Bauer  
Max-Joseph-Str.33  
68167 Mannheim

30

Stellungnahme vom: 12.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
siehe Stellungnahme von Johanna Bauer (identisch)	siehe Nr. 29 (identisch)

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Klaus-Jürgen Keiser  
 Lucas-Cranach-Str. 13  
 99817 Eisenach

31/1

Stellungnahme vom: 18.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>Entsprechend der öffentlichen Bekanntmachung der Wartburgstadt Eisenach vom 07.04.2009, veröffentlicht in der Tageszeitung "Thüringer Allgemeine", besteht die Möglichkeit bis zum 18.05.2009, Stellungnahmen zum o.g. Bebauungsplan abzugeben.</p> <p>Als Eigentümer des Grundstücks 5681/1 in der Waldhausstraße bin ich besonders stark von der geplanten Baumaßnahme betroffen und gebe deshalb ergänzend zur gemeinsamen Stellungnahme von Anwohnern der Waldhausstraße und des Eichrodter Weges noch eine eigene Stellungnahme ab.</p> <p>Insbesondere der östliche Baukörper (Richtung Hauptbahnhof), der bis zu 17,5 Meter hoch werden kann, stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung meines Grundstücks dar. Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Waldhausstraße notwendige Baumfällungen haben zur Folge, daß der zumindest im Sommer durchgängig gegebene Sichtschutz nicht mehr besteht.</p> <p>Große Teile des Grundstücks sind dann aus nördlicher Richtung, und vor allem vom o.g. Baukörper auch von oben herab, frei einsehbar.</p> <p>Inwiefern sich auch eine Lärmbelästigung durch die Gebäudenutzung ergibt, bleibt abzuwarten.</p> <p>Auf Grund der enormen finanziellen Entwertung des Grundstücks mache ich hiermit einen entsprechenden Anspruch auf finanzielle Entschädigung geltend.</p> <p>Das Grundstück ist nach bisherigen Planungen der Stadt für eine Wohnbebauung zugelassen.</p>	<p><b>Die Festsetzungen der maximal zulässigen Bauhöhe werden reduziert (siehe Nr. 21)</b>                      Das Grundstück und die Waldhausstraße liegen außerhalb Geltungsbereich B 6.1.</p> <p>Dies ist kein Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Objektemissionen sind Gegenstand eines Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Das Grundstück liegt außerhalb Geltungsbereich B 6.1.</p>

Als Bürger der Stadt Eisenach gebe ich auch zu bedenken, dass der für Besucher und Gäste touristisch wertvolle, werbewirksame und inspirierende Wartburgblick vom Bereich der östlichen Bahnhofstraße aus, völlig verlorengeht. So gäbe hier eine in Teilen entsprechend abgestufte Bauweise die Möglichkeit, diesen Blick zumindest partiell zu erhalten.

Die Sichtbeziehung hat, wenn jahreszeitlich bedingt überhaupt vorhanden (Belaubung), keine städtebaulich prägende Funktion im Plangebiet.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zum 2. Entwurf vom März 2009**

Manfred Thiebe  
Eichrodter Weg 1  
99817 Eisenach

32/1

Stellungnahme vom: 14.05.2009	Behandlung der Stellungnahmen / Abwägungsvorschlag
<p>auf Grund der Auslegung des Entwurfs des Teilbebauungsplanes B 6.1 zum B-Plan „Tor zur Stadt Eisenach“ habe ich mich den Bedenken der Grundstückseigentümer dieses Gebietes angeschlossen. Das entsprechende Schreiben vom 14.05.2009 dürfte Ihnen inzwischen vorliegen.</p> <p>Ergänzend dazu ergeben sich bezüglich meines Grundstücks Eichrodter Weg 1 aus dem vorgelegten Entwurf jedoch besondere Probleme.</p> <p>Seit der Wende habe ich das denkmalgeschützte Gebäude mit hohem persönlichem Einsatz bis an die Grenze meiner finanziellen Belastbarkeit saniert.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Errichtung des Waldorf-Kindergartens im Parterre des Gebäudes wurde 2005, entsprechend der Baugenehmigung der Stadt Eisenach, die ca. 50 m lange und 3,00 m hohe Stützmauer zum Eichrodter Weg, allein mit einem Kostenaufwand von ca. 40.000 € neu errichtet.</p> <p>Aus den diskutierten, aber im Teil-B-Plan 6.1. nicht erkennbaren Varianten der verkehrsmäßigen Anbindung des geplanten großflächigen Einkaufszentrums ergeben sich für mein Grundstück besondere Belastungen.</p> <p>Bei einer Anbindung über das Grundstück Bahnhofstraße 38 oder die bisherige Zufahrt zwischen den Grundstücken Bahnhofstraße 38 und 40 rückt der gesamte Verkehr sehr dicht an mein Grundstück heran. Damit wird die Nutzung durch den Kindergarten erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Völlig unhaltbar wird die Situation, falls die Variante der Verkehrsführung über den Eichrodter Weg- Waldhausstraße angestrebt wird. Damit würde die Situation, vor allem für den Kindergarten, durch die zu erwartende Lärm- und Staubbelastung und die verkehrsbedingten Erschütterungen durch Lkw unzumutbar. Weitere Gefahren würden sich durch das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen unmittelbar am Grundstück beim Bringen und Abholen der Kinder ergeben.</p>	<p>Eine Erschließung über vorhandene Waldhausstraße und ein möglicherweise erforderlicher Ausbau sind über einen Erschließungsvertrag zu regeln. Eine Anbindung auf Bahnhofstraße soll unter Nutzung der vorhandenen Straßenparzelle zwischen Nr. 38 u. 40 erfolgen. hierbei beträgt der Abstand bis zum Grundstück ca. 50 m (Prinziplösung s. Anlage Erschließung) Eine Weiterführung Erschließung über Eichrodter Weg ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine ggf. erforderliche Nachweisführung und daraus erwachsende Maßnahmen sind Gegenstand eines Erschließungsvertrags, die Anforderungen dafür ergeben sich aus § 125 (2) BauGB.</p>

Da für den Bereich von Kindereinrichtungen grundsätzlich verkehrsberuhigende Maßnahmen gefordert sind, kann eine solche Verkehrsführung keinesfalls befürwortet werden.

Auf Grund der bislang günstigen Lage entschied sich der Verein Waldorf-Kindergarten Eisenach e.V. für diesen Standort. Da ein Ausbau entsprechend den spezifischen baulichen Anforderungen eines Kindergartens vorgenommen werden musste, wurde 2005 zwischen mir als Grundstückseigentümer und dem Verein Waldorf-Kindergarten ein langfristiger Nutzungsvertrag geschlossen. Eine Gefährdung dieses Standorts würde beide Seiten vor existenzielle Probleme stellen.

In einer Zeit, da seitens des Bundes und des Landes die Förderung von Kindereinrichtungen immer mehr in den Vordergrund rückt, kann der Stadt Eisenach nichts an einer Gefährdung dieser Einrichtung liegen.

Ein weiteres, nicht nur technisches Problem, würde sich bei einer dann erforderlichen Verbreiterung des Eichrodter Wegs ergeben. Durch den Höhenunterschied des Straßenniveaus von mehr als 1,5 m gegenüber dem tiefer liegenden benachbarten Gebäude Eichrodter Weg 1 A, würden die LKW-Räder unmittelbar vor den Parterrefenstern des Gebäudes Eichrodter Weg 1 A vorbei donnern. Wollte man das Straßenniveau auf die Höhe der 1 A absenken, würden die Fundamente meiner neu errichteten Stützmauer zum Eichrodter Weg freigelegt. In jedem Fall würde sich eine unzumutbare Situation ergeben.

Aus den genannten Gründen bitte ich Sie um Berücksichtigung meiner Einwände und um Ihr Verständnis und Unterstützung.