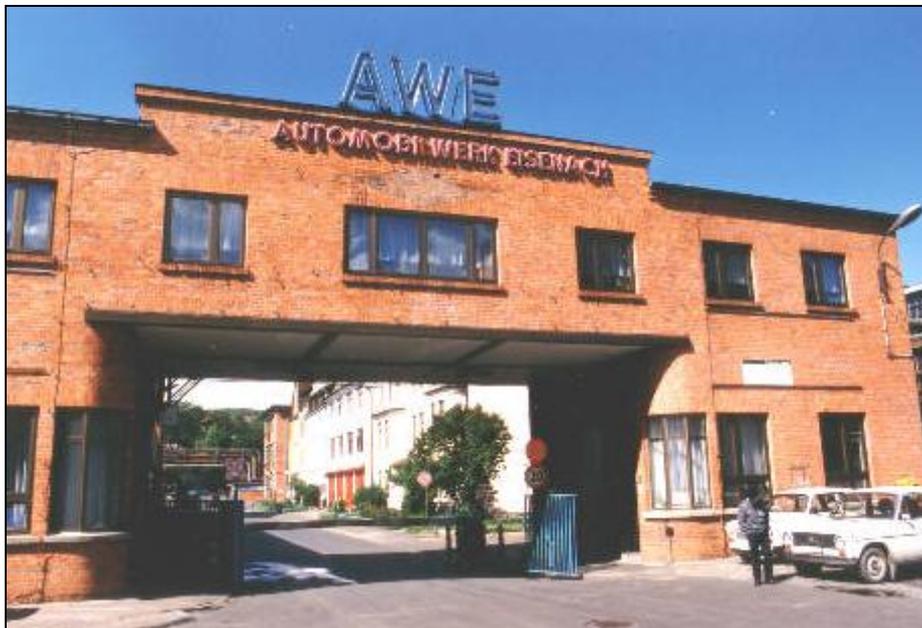


# BEGRÜNDUNG

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“

Stadt Eisenach



Bildnachweis – Eisenach-online

Vorentwurf



# BEGRÜNDUNG

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach - Stammwerk“

Stadt Eisenach

*Auftraggeber:*

**Stadt Eisenach**  
in Verbindung mit Opti-Wohnwelt Föst GmbH & Co. KG

*Auftragnehmer :*

**Planungsbüro Kehrer & Horn GbR**  
*Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung*  
98527 Suhl  
Platz der Deutschen Einheit 4  
☎ 03681 / 35272-0  
📠 03681 / 35272-34

[www.kehrer-horn.de](http://www.kehrer-horn.de)  
[info@kehrer-horn.de](mailto:info@kehrer-horn.de)

*Bearbeiter:*

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer

# Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Veranlassung und Ziele.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung, Regionalplanung	
3.2	Flächennutzungsplan	
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Geografische Lage und Topografie	
4.2	Naturräumliche Verhältnisse	
4.3	Schutzgebiete	
4.4	Denkmalschutz	
4.5	Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6	Verkehr	
4.7	Nutzungsbeschränkungen	
4.8	Altlasten	
4.9	Immissionen, Emissionen	
4.10	Grund und Boden	
4.11	Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz	
<b>5.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
5.1	Städtebauliches Grundkonzept	
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3	Bauweise	
5.4	Baugestaltung	
5.5	Erschließung	
5.6	Technische Infrastruktur	
5.7	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.8	Alternative Energien	
5.9	Klimaschutzklausel	
<b>6.</b>	<b>Grünordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>14</b>

## 0. Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
4. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2011 (GVBl. S. 85)
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178) geändert worden ist.
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 648)
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2010
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) geändert worden ist.
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465)
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juni 2011 (GVBl. S. 99, 134)
12. **Regionalplan (RP) Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)

**Die Begründung bezieht sich nur auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach – Stammwerk“!**

# 1. Veranlassung und Ziele

Die Stadt Eisenach beabsichtigt den am 27.05.2006 bekanntgemachten Bebauungsplan zu überarbeiten (1. Änderung).

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und war teilweise bebaut. Im Bereich der 1. Änderung soll die ursprüngliche gewerbliche Nutzung dahingehend geändert werden, dass ein Möbelhaus (Mitnahmemarkt) der Firma Opti-Wohnwelt Föst GmbH & Co. KG errichtet werden kann. Der Mitnahmemarkt soll das östlich der Friedrich-Naumann-Straße entstehende Möbelkaufhaus ergänzen.

Die 1. Änderung erfolgt auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes. Die zeichnerischen Festsetzungen der Änderung beziehen sich nur auf den Änderungsbereich. Alle nicht geänderten Bereiche des Ursprungsplanes bleiben unberührt und gelten fort.

Alle Regelungen des Ursprungsplanes entfallen für den Bereich der 1. Änderung (Baufläche 7).

# 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im mittleren Teil des genehmigten Bebauungsplanes. Der Bereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha und betrifft nur das Flurstück 2688/24.



Geltungsbereich der 1. Änderung

# 3. Vorgaben übergeordneter Planungen

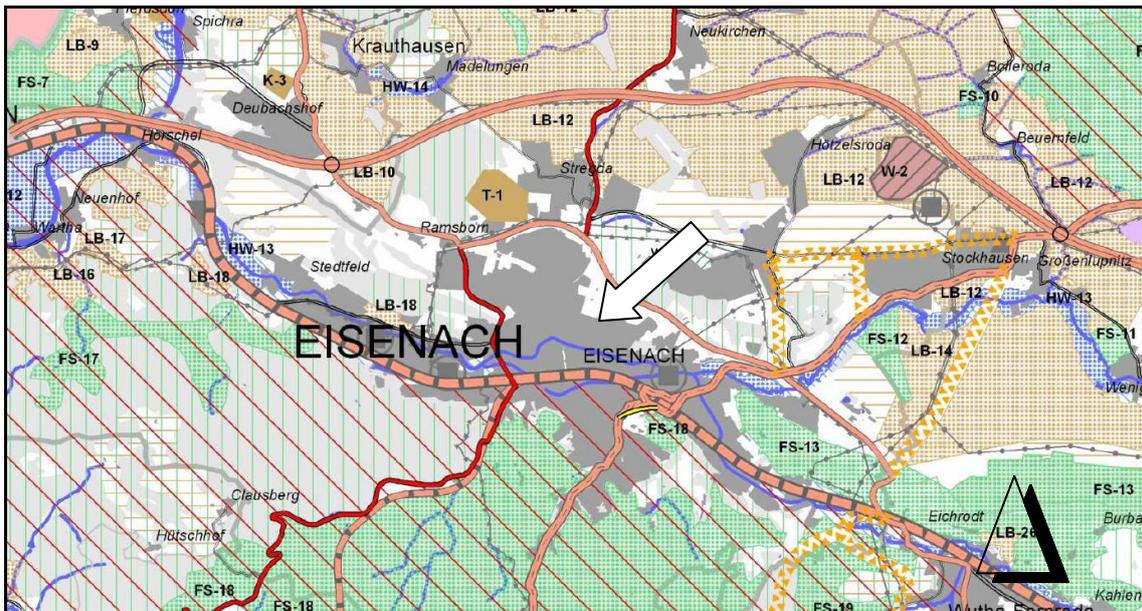
## 3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Eisenach wurde gemäß Landesentwicklungsplan 2004 (LEP) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen als Oberzentrums bestimmt, Z -2.2.1 0. Diese Zentren sollen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahrnehmen.

Eisenach nimmt oberzentrale Teilfunktionen in den Bereichen Kultur und Wirtschaft/Arbeitsstätten wahr. Der Regionalplan Südwestthüringen (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 19/2011 vom 09.05.2011) legt hierzu fest, dass Eisenach als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden sollen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, bei dem Vorhaben, handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelseinrichtung, ist in zentralen Orten höherer Stufe zulässig, Z-3.2.1 LEP. Diese sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr errichtet werden. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll sich an der zentralörtlichen Versorgungsstruktur orientieren. Der Bedarf an neuen Handelsflächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innerstädtischen Zentrenstruktur.

\*Hinweise Stellungnahme Landesverwaltungsamt vom 14.07.2012



Auszug ROP Südwestthüringen

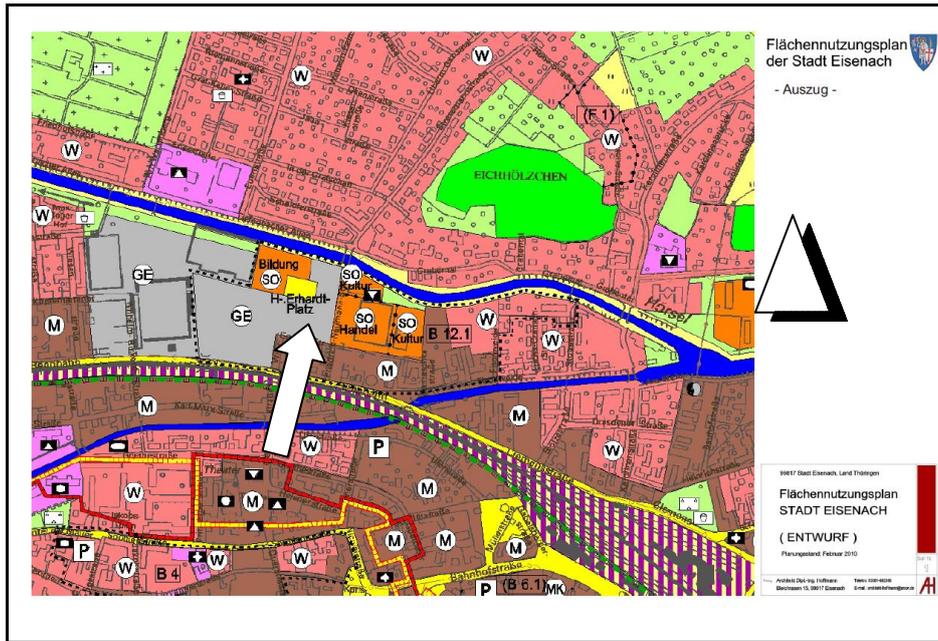
### 3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Eisenach liegt noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Dieser befindet sich im Aufstellungsverfahren.

Aufgrund der 2. Auslegung und des Abwägungsergebnisses des FNP-Entwurfes (Stand Februar 2010) sowie des derzeit laufenden Verfahrens zum Regionalplan Südwestthüringen ist eine weitere Auslegung zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung in 2012 erforderlich. Eine Genehmigung wird 2013 angestrebt.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.1 „Automobilwerk Eisenach – Stammwerk“, ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im zu überarbeitenden Entwurf berücksichtigt wird.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Eisenach (Stand Entwurf Februar 2010)

## 4. Rahmenbedingungen

### 4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet befindet sich westlich der Friedrich-Naumann-Straße auf dem ehemaligen Gelände des Stammwerkes des Automobilwerkes Eisenach. Das Gelände ist im Änderungsbereich fast eben.



Luftbildauszug (Quelle: „Geoproxy“ Thüringen)

### 4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Gebiet der Planänderung ist eine Konversionsfläche, die nahezu keine Vegetation erkennen lässt.

### 4.3 Schutzgebiete

#### Überschwemmungsgebiet

Für den von der Planung betroffenen Gewässerabschnitt der Hörsel wurde das Überschwemmungsgebiet noch nicht rechtlich festgestellt.

Das Plangebiet befindet sich jedoch im als Risikogebiet Hochwasser eingestuften Gebiet für die Hörsel. Innerhalb der Risikogebiete sind die Überschwemmungsgebiete bis spätestens 2013 durch Rechtsverordnung festzustellen. Bei der Feststellung sind mindestens die Gebiete zu berücksichtigen, in denen statistisch einmal in 100 Jahren ein Hochwasserereignis zu erwarten ist.

Für die Stadt Eisenach wird derzeit ein Hochwasserschutzkonzept erstellt.

Die Ergebnisse der Berechnung des HQ100 der Hörsel zeigen, dass derzeit für die Änderungsfläche eine hohe Überschwemmungsgefahr besteht. Die abschließende Prüfung durch die Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie ist noch nicht erfolgt.

\*Hinweise Stellungnahme Landesverwaltungsamt vom 14.07.2011

In Auswertung der hydraulischen Berechnungen im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes für die Stadt Eisenach wurde für den betreffenden Hörselabschnitt festgestellt, dass das eingetragene Überschwemmungsgebiet in den vorläufig gesicherten Karten unvollständig ist und es in diesem Bereich bei einem HQ100 zu Überschwemmungen kommen kann.

\*Hinweise Stellungnahme Untere Wasserbehörde Eisenach vom 19.07.2011

### 4.4 Denkmalschutz

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Torhaus des Stammwerkes. Gemäß Hinweis des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege Erfurt werden bei Einhaltung des bisherigen Baufeldes des Bebauungsplanes keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.



Quelle: Bilder GOOGLE

### 4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Im Änderungsbereich existiert keine Bebauung. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine kleingliedrige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, im Osten grenzt das ehemalige Fabrikgebäude an, das als Möbelkaufhaus umgebaut werden soll, sowie das Museum „automobile welt eisenach“. Nördlich befindet sich ein neu errichtetes Bildungszentrum und im Westen ein Einkaufsmarkt.

#### 4.6 Verkehr

Das Plangebiet ist von allen Seiten verkehrlich erschlossen. Im Süden über die Willi-Enders-Straße, im Osten über die Friedrich-Naumann-Straße, im Norden über den Heinrich-Ehrhardt-Platz und im Westen über die Clemdasstraße.

#### 4.7 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind zurzeit nicht erkennbar. Die Überschwemmungsproblematik muss außerhalb des Plangebietes durch geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen geregelt werden. Zurzeit wird ein Hochwasserschutzkonzept für die Stadt Eisenach vorbereitet.

#### 4.8 Altlasten

Im Plangebiet fand 11/98 und 3/99 eine Bodensanierung (einschließlich Grundwasserhaltung, Reinigung und Wiedereinleitung) statt.

Im Rahmen dieser Tiefbau- und Erdarbeiten wurde auf dem Gelände der vormaligen AWE GmbH i.L. (s.g. Stammgelände) Boden mit geringen Anteilen Bauschutt bis zur Entsorgung gelagert.

Der Grundstückseigentümer, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Am Gesetz 1, 98544 Suhl, hat im August 2007 die BIGUS GmbH mit der Vorbereitung und Betreuung der Entsorgungs-/Verwertungsmaßnahme des zwischengelagerten Bodens beauftragt.

*„Die Entsorgung erfolgt im Zusammenhang mit einer Rückbaumaßnahme des AG. Die Oberfläche des Geländes wurde nach Bodenabtrag beprobt und die Ergebnisse sind in einem Bericht der BIGUS GmbH vom 16.12.2007 dokumentiert. In der Summe ist festzustellen, dass die Entsorgung-/Verwertung des abgelagerten Bodens auf dem ehemaligen Betriebsgelände AWE Eisenach ordnungsgemäß erfolgte und die erforderlichen Nachweise vorliegen. Die förmliche Abnahme der Leistungen erfolgte am 12.12.2007 durch den Auftraggeber. Die Rechnung zu den Leistungen Laden/Transport und Nebenleistungen wurde durch BIGUS GmbH am 17.12.2007 geprüft.“ - Dr.-Ing. D. Fricke /Geschäftsführer BIGUS GmbH“.*

#### Hinweis SB Untere Abfallbehörde vom 02.02.2012

*„Es kann eingeschätzt werden, dass die Altlastensanierung im Plangebiet erfolgreich abgeschlossen ist.*

*Allerdings eine Löschung des Flurstückes aus dem Thüringer Altlastenkataster (Thalis) ist nicht möglich, da wie bereits in der SN vom 11.07.2011 ausgeführt, die Sanierung des Altstandortes "AWE Stammwerk" (Thalis-Nr. 08286) laut Abschlussbericht vom 30.06.2005 lediglich in Form einer Quellsanierung erfolgt ist.*

*Den o. g. Unterlagen wurde entnommen, dass nach Entsorgung des abgelagerten Bodenaushubes aus diesem Bereich Bodenproben (5 Einzelproben) entnommen wurden und diese zu einer Mischprobe zusammengeführt und entsprechend analysiert wurden. Aber auch hierdurch ist der Altlastenverdacht keineswegs ausgeräumt. Die Grundstücke der Kennziffer 08286 "AWE-Stammwerk" sind trotz der o. g. durchgeführten Sanierung bzw. Sicherung als Altlast zu kennzeichnen.*

*Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen bisher unbekannte Schadensherde oder verbliebene Bauwerke im Untergrund angetroffen werden und es hierdurch zu Mehrkosten bei Baumaßnahmen kommen kann.*

*Die Kennzeichnung dient der Gefahrenabwehr, der Information der Grundstückseigentümer und der zukünftigen Bauherren sowie der Schadenersatzfreistellung der planaufstellenden Behörde.“*

Entsprechend des Hinweises erfolgt eine Kennzeichnung der Plangebietsfläche als „Altlastverdachtsfläche“ – Planzeichen - 15.12 der PlanZV.

#### **4.9 Immissionen, Emissionen**

Im Planbereich bestehen Festsetzungen des Ursprungsplanes zu einem „Flächenbezogenen Schalleistungspegel). Diese Festsetzungen werden übernommen.

Für das Baufeld TG 7 wird ein maximaler Schalleistungspegel (FSP) - L<sub>w,r</sub>/dB(A)/m<sup>2</sup> von: **tags 63 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 48 dB (A) / m<sup>2</sup>** festgesetzt.

#### **4.10 Grund und Boden**

Das Grundstück befindet sich zurzeit noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Im Rahmen der Projektentwicklung geht es an die Opti-Wohnwelt GmbH über.

#### **4.11 Geologie / Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz / Baugrundbewertung / Geotopschutz**

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) zu vertretenden öffentlichen Belange Geologie, Rohstoffgeologie / Grundwasserschutz, Baugrundbewertung / Geotopschutz keine Bedenken. (Stellungnahme vom 04.07.2011).

### **5. Planinhalt**

#### **5.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Die Festsetzungen für die Bebauung des Baufeldes werden entsprechend den Vorgaben der Projektstudie von SWG – Architekten Eisenach vorgenommen. Sie erfolgen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Ursprungsplanes zur Umgebungsbebauung.

#### **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Handelsbetrieb" (SO Handel) festgesetzt.
- Im Sondergebiet "großflächiger Handelsbetrieb" wird als Art der Nutzung "Möbelkaufhaus" festgesetzt.

##### Begründung

Die Festsetzung mit o.g. Zweckbestimmung erfolgt, um die geplante Nutzung als Möbelkaufhaus zu ermöglichen. Die ursprüngliche Nutzungsart – Gewerbegebiet ermöglicht diese Einordnung nicht.

- Im sonstigen Sondergebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.

##### Begründung

Die Bauflächenauslastung / Versiegelung soll entsprechend der Festsetzung des Ursprungsplanes erfolgen.

- Im "Möbelkaufhaus" sind folgende Betriebstypen des Einzelhandels mit den festgesetzter Obergrenzen der Verkaufsflächen (VK) zulässig:
    - Möbelfachmarkt 7.000 m<sup>2</sup> \*
- \* (es dürfen keine zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden)

##### Begründung

Die Festsetzung der VK-Größe und des Ausschlusses von zentrenrelevanten Randsortimenten erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer Steuerung des Einzelhandels. Da die Maßnahme im funktionalen Zusammenhang mit dem Möbelkaufhaus auf dem Flurstück 2678/14 steht und dort Randsortimente zugelassen sind, soll im Bereich des Mitnahmemarktes ein Ausschluss erfolgen.

▪ Definition Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche (VK) eines Handelsbetriebes umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen (Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi), Katalog E „Definitionen zu Handel und Distribution“ 2006).

▪ Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)

Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlagen gilt als Maß von der definierten mittleren Höhe der "Friedrich-Naumann-Straße" bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit dem Dachfirst oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. des technischen Aufbaus.

### 5.3 Bauweise

#### nach § 9 (1) BauGB, § 22 BauNVO

Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 50 m überschreiten (siehe HINWEISE).

Begründung

Aufgrund der geplanten Nutzung als Möbelhaus und der damit verbundenen notwendigen Funktionsflächen ist eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise erforderlich.

### 5.4 Baugestaltung

#### nach § 9 (4) BauGB und § 83 (1) und (2) ThürBO

▪ Gebäudegröße

Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern (siehe HINWEISE).

Begründung

Die Festsetzung dient einer städtebaulich-optischen Einordnung der Baukörper in das Stadtbild. Die vorgegebene Gliederung bei Gebäudelängen über 50 m soll dem Erscheinungsbild einer massigen Gebäudestruktur entgegen wirken.

▪ Dachgestaltung

Innerhalb des Baugebietes TG 7 sind Flachdächer und geneigte Dächer bis 48° Dachneigung zulässig.

- Einfriedungen  
Grundstückseinfriedungen sind durch transparente Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
- Werbeanlagen  
Im Plangebiet 7 sind nur Firmenwerbeanlagen an der Stätte der Leistung, an oder auf Gebäuden oder einzelstehend zulässig. Einzelstehende Werbeanlagen sind mindestens 3,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten und bis zu einer max. Höhe von 5,0 m zulässig. Werbeanlagen an oder auf Gebäuden dürfen bauliche Anlagen um max. 10% der zulässigen Höhe überschreiten. Mehr als zwei großflächige Werbeanlagen ohne Zwischenräume nebeneinander sowie großflächige Werbeanlagen übereinander, sind unzulässig.

#### Begründung

Die Festsetzung wurde dem Ursprungsplan entnommen. Damit sollen gleiche Verhältnisse hinsichtlich der Umgebungsbebauung erreicht werden.

- Fassadengestaltung  
Die Nordfassade (Richtung Heinrich-Ehrhardt-Platz) ist mit Fassadenöffnungen (Fensterbänder) zu versehen. Der Anteil der Fassadenöffnungen muss mindestens 20% bezogen auf die gesamte Nordfassade betragen.

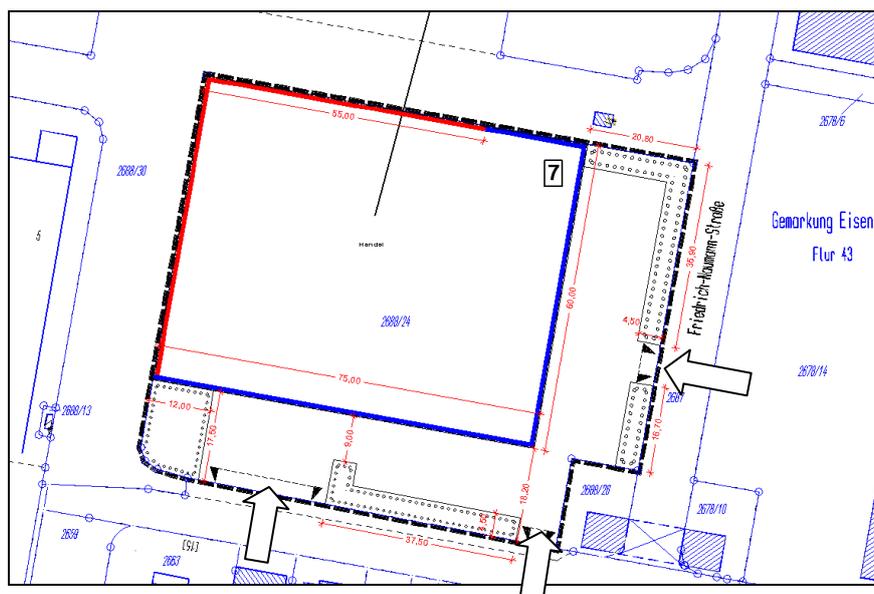
#### Begründung

Die Nordfassade übernimmt eine wichtige Funktion zur Platzrandgestaltung zum Heinrich-Ehrhardt-Platz. Die Fassadenöffnungen sollen die optische Wirkung des Baukörpers aufwerten und verhindern, dass vom Platz aus auf eine geschlossene Wand geblickt wird.

## 5.5 Erschließung

### *Verkehr*

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 2688/24 ist von vier Seiten gewährleistet. Gemäß der Projektstudie sind drei Zufahrten vorgesehen. Eine Zufahrt zur Anlieferung und zwei Zufahrten für Besucher.



Übersicht der Zufahrten

### *Ruhender Verkehr / Parkplatz*

Auf eine detaillierte Vorgabe der Stellplatzanordnung wird verzichtet. Dies soll im Rahmen der Projektierung erfolgen. Der Bedarf ist entsprechend des Nutzungskonzeptes zu ermitteln und auf dem Grundstück abzusichern.

## **5.6 Technische Infrastruktur**

### ***Elektroversorgung / Erdgasversorgung***

Versorgungsanlagen der Eisenacher Versorgungs-Betriebe GmbH sind auf dem Grundstück nicht verlegt. Eine zukünftige Elektrizitäts- und Erdgasgrundstücksversorgung kann bedarfsgerecht aus den öffentlichen Versorgungsnetzen der an das Grundstück angrenzenden Straßenbereiche bereitgestellt werden.

### ***Trinkwasser***

Die Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser muss durch das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

### ***Abwasser / Niederschlagswasser***

Das ausgewiesene B- Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird der Kläranlage in Stedtfeld zugeführt.

### ***Löschwasser***

Die Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Trinkwassernetz durch Oberflurhydranten zu sichern. Standorte sind mit dem Sachgebiet Brandschutz der Stadt Eisenach abzustimmen.

## **5.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### ***Luftreinhaltung***

Im Plangebiet sollen immissionsarme Brennstoffe und erneuerbare Energie genutzt werden.

### ***Schallschutz***

#### ***Flächenbezogener Schallleistungspegel***

Für das Baufeld TG 7 wird ein maximaler Schallleistungspegel (FSP) - L<sub>w,r</sub>/dB(A)/m<sup>2</sup>

von: tags **63 dB(A)/m<sup>2</sup>** und nachts **48 dB (A) / m<sup>2</sup>** festgesetzt.

#### Begründung

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen, da die vorgesehene Nutzung nur vergleichbare Auswirkungen haben darf wie das ursprünglich festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet. Im östlich angrenzenden Sondergebiet für Einzelhandel mit Zweckbindung Möbelhaus (Baufeld 9) sind ähnliche flächenbezogene Schallleistungspegel (tags 62 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts 47 dB(A)/m<sup>2</sup>) festgesetzt. Daher wird auf eine Anpassung der Pegel unter Würdigung der Nachbarbebauung und der übrigen je Baufeld festgelegten Geräuschkontingente verzichtet.

Im Rahmen der Projektentwicklung ist der Nachweis zur Einhaltung des „Flächenbezogenen Schallleistungspegels“ vorzulegen.

## 5.8 Alternative Energien

Im sonstigen Sondergebiet "großflächiger Handelsbetrieb" (SO Handel) wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen sind, die die Installation von Photovoltaik oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen.

### Begründung

Mit der Festsetzung soll der Einsatz regenerativer Energien gesichert werden. Die dient auch dem Klimaschutzanspruch, der vom Gesetzgeber vorgegeben wird.

## 5.9 Klimaschutzklausel – gemäß § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

### *Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung*

- GRZ- Begrenzung 0,8
- Baulinien und Baugrenzen schränken die überbaubare Fläche ein

### *Festsetzung zu alternativen Energien*

- technische Maßnahmen für Photovoltaik oder Wärmethermieanlagen

### *Minimierung der Neuversiegelung*

- Begrünung der nicht überbauten Flächen

### *Grünordnerische Maßnahmen*

- Neuanpflanzung von hochstämmigen Bäumen

## 6. Grünordnung

### 6.1 Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a) und § 135 a und b BauGB sowie § 8 BNatSchG /ThürNatG

Entlang der Friedrich-Naumann-Straße und der Willi-Enders-Straße werden Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Entlang der Friedrich-Nauman-Straße sind mindestens 4 Allee-Bäume und entlang der Willi-Enders-Straße mindestens 7 Allee-Bäume zu pflanzen (siehe Hinweise).

### 6.2. Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen

#### Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB

Die unter Punkt F) 1. festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsgrundstück zugeordnet.

#### Kostenerstattung gem. § 135 a BauGB

Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind laut BauGB § 135 a durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu finanzieren.

## Verteilungsmaßstab für die Abrechnung gem. § 135 b BauGB

Die Kosten für die Baumpflanzungen werden auf das zugeordnete Grundstück verteilt.

## Zeitraum der Umsetzung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind 2 Jahre nach Errichtung der Handelseinrichtung umzusetzen.

## **7. Hinweise**

### 1. Hinweise zur 1. Änderung

- 1.1 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nur für den Teilbereich 7 des Ursprungsplanes (Bekanntmachung 27.05.2006).
- 1.2 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen für den Änderungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Damit werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes hinsichtlich der Teilgebietsfläche 7 gegenstandslos.

### 2. Hinweise zur Baugestaltung

- 2.1 Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen.

### 3. Hinweise zur Grünordnung

- 3.1 Die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden für den Teilbereich 7 angepasst. Standortgerechte Ausweisung von Baumpflanzungen wird ersetzt durch Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 3.2 Die konkreten Standortvorgaben zu den Pflanzungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.3. Artenliste A): Straßenbäume  
großkronig und mittelkronig von mindestens 20-25 cm Stammumfang

Friedrich-Naumann-Straße

- Corylus corluna - Baumhasel

Willi-Enders-Straße

Platanus x acerifolia - Platane

### 4. Hinweise zu Munitionsfunden

Das Plangebiet liegt nach Aussage des Munitionsbergungsdienstes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

Während der Baumaßnahmen auftretende Einzelfunde sind dem Munitionsbergungsdienst unverzüglich zu melden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

### 5. Hinweise zum Baugrund

Auf dem Flurstück 2688/24 haben partiell Bodenveränderungen (Austausch in Verbindung mit durchgeführter Altlastensanierung) stattgefunden.

Dementsprechend kann der Boden eine unterschiedliche Tragfähigkeit aufweisen. Es wird empfohlen im Rahmen der Ausführungsplanung die Bodenbeschaffenheit zu überprüfen, um Setzungserscheinungen und Bauschäden zu vermeiden.

-----  
- Ende des Begründungstextes -