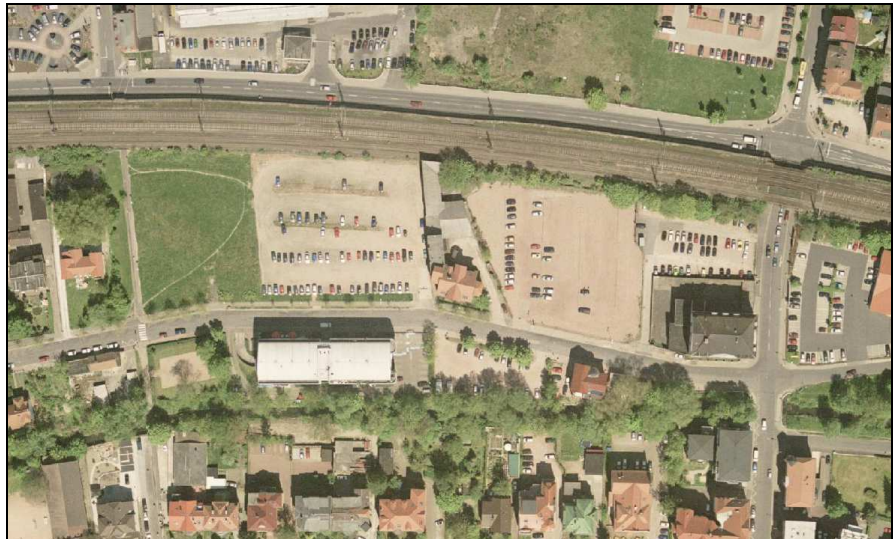


# Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 36 „Östliche Karl-Marx-Straße“

Stadt Eisenach

Varianten C / D / E



# Städtebauliches Konzept

## Bebauungsplan Nr. 36 „Östliche Karl-Marx-Straße“

Stadt Eisenach

Varianten C / D / E

*Auftraggeber:*

**Stadt Eisenach**

*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

*Stand:*

2. Vorentwurf – 19.03.2013

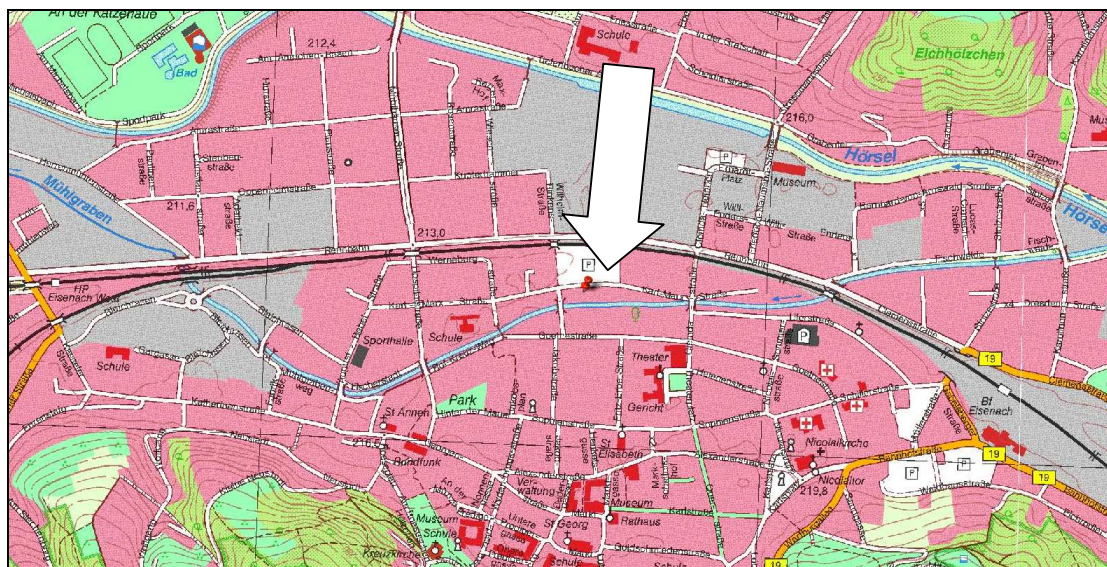
# Städtebauliches Konzept

## Gebietscharakter

### Lage:

Die Stadt Eisenach wurde gemäß Landesentwicklungsplan 2004 (LEP) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen als Oberzentrums bestimmt, Z -2.2.10. Diese Zentren sollen über die mittelzentralen Funktionen hinaus ergänzende oberzentrale Aufgaben wahrnehmen. Der Standort liegt innerhalb der Kernstadt.

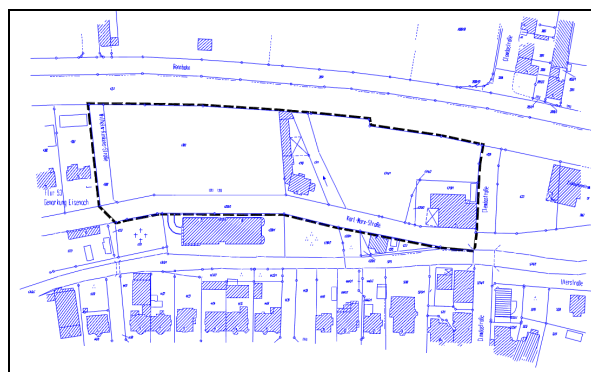
Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Bahntrasse, im Süden durch die Karl-Marx-Straße, im Westen durch die Wilhelm-Rinkens-Straße, und im Osten durch die Clemdastraße.



Lage im Stadtgebiet (Quelle: „Geoproxy“ Thüringen)

## Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Östliche Karl-Marx-Straße“ liegt in der Gemarkung Eisenach, Flur 53, und beinhaltet die Flurstücke 4303; 4309; 4310; 4311; 4314/1; 4314/2; 4319/1; 4319/2 und Teilflächen aus dem Flurstück 4326/2 (Karl-Marx-Straße). Der Geltungsbereich ist der Anlage zum Beschluss zu entnehmen.



Geltungsbereich

## **Verkehr**

Der Standort ist über die Bundesstraße B 19 und in der Folge über die Karl-Marx-Straße zu erreichen. Die Karl-Marx-Straße verfügt über eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit und befindet sich in schlechtem Zustand.

## **Wasser**

Im Bereich der Clemdastraße ist eine Teilfläche vom „vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet“ der Hörsel (Schutzgut Oberflächenwasser) betroffen.

## **Kultur**

Gegenüber des Standortes befindet sich die ehemalige Synagoge (Schutzgut Kultur). Das betreffende Gebiet hat eine ausgeprägte Innenstadtrandlage und wird direkt von der Bahntrasse tangiert, so dass keine ausgeprägte stadträumliche Verknüpfung in den nördlichen Stadtteil besteht. Es existiert lediglich ein Fußweg zur Innenstadt, der durch eine Unterführung den Bahnkörper quert.

## **Immissionsschutz (Schutzgut Mensch)**

Am Standort bestehen Vorbelastungen durch Immissionen der Bahntrasse. Dementsprechend sind Einschränkungen für die späteren Nutzungen zu erwarten (Schallschutzgutachten).

## **Altlasten (Schutzgut Boden).**

Im Plangebiet liegen Altlastenverdachtsflächen.

Das Flurstück 4309 der Flur 53 ist im Thüringer Altlasten-Informationssystem Thalix unter Nummer 08270 verzeichnet (ehem. Demmer Werk; ehem. AWE-Lehrwerkstatt).

Die Flurstück 4314/1 und 4314/2 der Flur 53 sind im Thüringer Altlasten-Informationssystem Thalix unter Nummer 08287 verzeichnet (ehem. Gasanstalt).

In den Konzeptvarianten wurden die betroffenen Bereiche mit dem Planzeichen 15.12 der PlanZV gekennzeichnet.

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

Gemäß Aussage der Oberen Wasserbehörde des Thüringer Landesverwaltungsamtes ist voraussichtlich in den nächsten ein bis zwei Monaten mit der Unterschutzstellung als „*vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet*“ der Hörsel nach § 78 (6) WHG zu rechnen.

Die Abgrenzung des betroffenen Überschwemmungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. Der betroffene Bereich wird als private Grünfläche dargestellt.

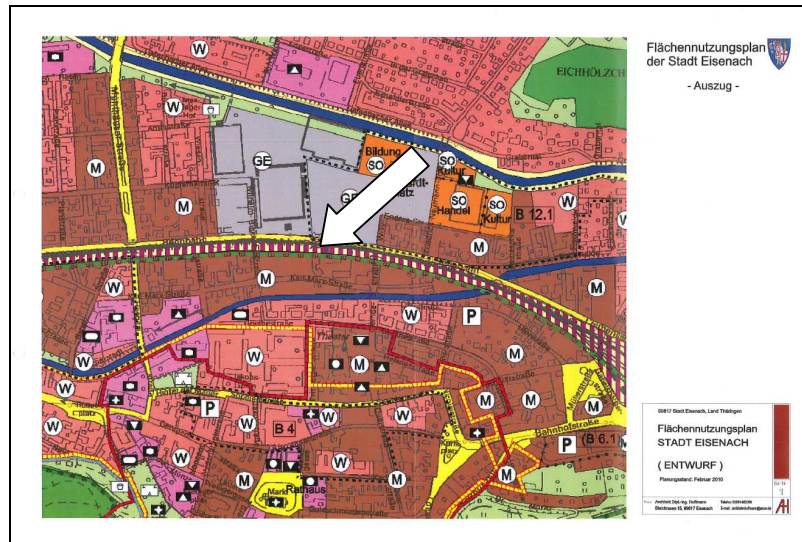
## **Planungsrechtliche Situation (Ist- Zustand):**

Das von der zukünftigen Planung berührte Areal dient momentan hauptsächlich dem ruhenden Verkehr, weist aber ansonsten derzeit keine baulichen Nutzungen auf, die eine Vorprägung im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB bewirken (Baugebietscharakter gemäß BauNVO) und stellt sich mithin als sogenannte Gemengelage dar.

Das Nebeneinander von eng gefasster Wohnbebauung im Westen, langgestrecktem Hotel- und Gaststättenobjekt und einer Gedenkstätte im Süden sowie größeren Baulücken (verschiedene Parkplatzanlagen - gewerbliche Begleitnutzungen) im Plangebiet selbst lässt keine einheitliche Struktur erkennen und erzeugt bodenrechtliche Spannungen. Durch bereits aufgegebene und nicht nachgenutzte







Auszug FNP Entwurf (Quelle Stadtplanungsamt Eisenach)

## Zielstellung

Dem vorliegenden städtebaulichen Missstand soll durch Festsetzung von bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet - auch unter wirtschaftlich vertretbaren Aspekten - entgegen gesteuert werden, um eine städtebaulich nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen und letztlich eine Aufwertung für das gesamte Gebiet zu erzielen. Dabei ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein Interessenabgleich zwischen baulichen, verkehrlichen, umweltfachlichen und wirtschaftlichen mit den sonstigen öffentlichen Belangen sowie die Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen beabsichtigt. Mit der Planung sollen auch Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen werden, um die Funktion der Einkaufsinnenstadt zu stärken bzw. um missverhältnliche, zentrenschädliche Branchenstrukturen und Ladenleerstände zu verhindern.

Der Bebauungsplan hat folgende städtebaulichen Ziele:

- die strukturelle Neuordnung von möglichen Bauflächen;
- die Art der baulichen Nutzung durch:
  - die Festsetzung von neben- und untereinander verträglichen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 1 und 2 BauNVO mit der Möglichkeit der Unterteilung nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in überwiegend gewerblich genutzte Bereiche und Teile, die auch dem Wohnen dienen können (z.B. der Bahn abgewandte Südseite);
  - Klärung der Altlasten- und Immissionsproblematik (Bahn, Straße, Gewerbelärm) auch im Hinblick auf benachbarte Wohnnutzungen (Hotel im Süden, Wohnbebauung im Westen);
  - Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und Handelseinrichtungen, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Eisenach im Sinne von § 9 Absatz 2a BauGB erwarten lassen;
- die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung auch hinsichtlich der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie der Bahnanlage durch lage- und höhenmäßige Einordnung von Baufeldern;
- die Aufwertung des Gebietes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; im naturschutzrechtlichen Sinne erfolgt auf der zu beplanenden Fläche kein

Eingriff, so dass ohne Verpflichtung zu einer Ausgleichsplanung eine integrierte Grünordnungsplanung die Berücksichtigung ökologischer Belange der Bauleitplanung gewährleisten kann.

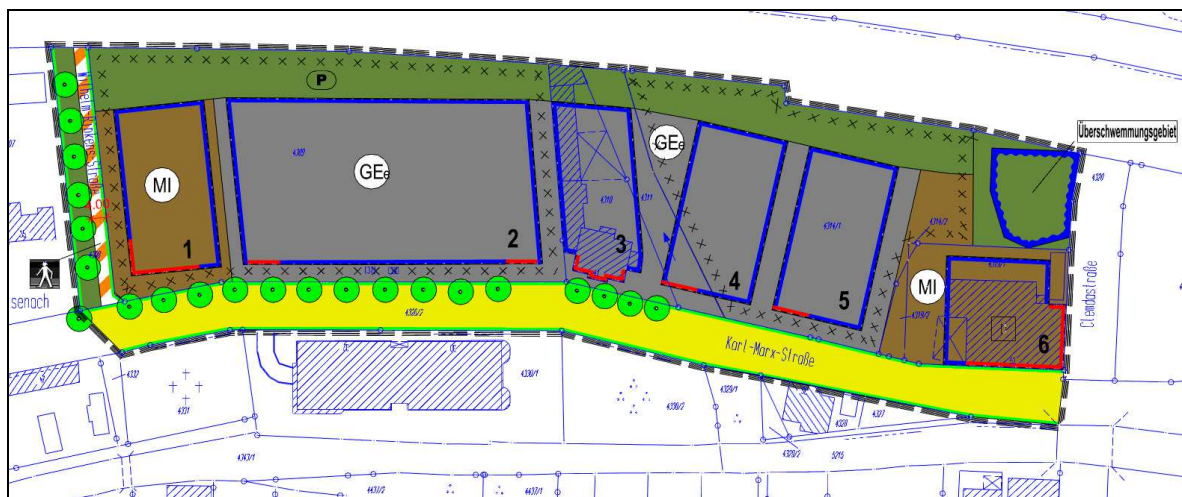
## Konzepte in Varianten

Zur Begutachtung werden entsprechend der Vorgabe des Stadtbauamtes Eisenach drei Varianten (C, D und E) zur Standortentwicklung vorgelegt

Für alle drei Varianten sind folgende Kriterien gleich:

- Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im östlichen und im westlichen Übergang des Plangebiets zur Ortslage. Damit sollen u. a. Nutzungskonflikte zu den benachbarten Bau- und Nutzflächen vermieden werden.
- Festsetzung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ (Immissionsschutz) in der Mitte des Plangebietes.
- Vorgabe von Baulinien in der Form, dass der nördliche Straßenzug der Karl-Marx-Straße sowie der Fußweg der Wilhelm-Rinkens-Straße durch straßenbegleitende Bebauung städtebaulich gefasst werden (Raumkante).
- Die fußläufige Verbindung über die Wilhelm-Rinkens-Straße wird planungsrechtlich als öffentlicher Fußweg gesichert.
- Erhaltung des Gebäudes Karl-Marx-Straße Nr. 41.
- Erhaltung des als Einzeldenkmal geschützten Gebäudes Karl-Marx-Straße 53.
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel

## Variante C Vorzugsvariante



## Städtebauliches Grundkonzept

- Die Grundidee dieser Variante besteht darin, großzügige Baufelder vorzugeben, die alle von der Karl-Marx-Straße aus infrastrukturmäßig angebunden werden.
- Keine Festsetzung zusätzlicher Erschließungsstraßen.
- Entwicklung einer durchgängigen privaten Grünzone zwischen Bauflächen und Bahnbereich.



### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung eines Baufeldes je Mischgebietsfläche.
- Festsetzung von drei Gewerbebaufeldern als Neubau und ein Gewerbebaufeld mit teilweise zu erhaltendem Altbestand.
- Die Vorgabe von Baulinien erfolgt so, dass noch Spielraum für eine variable Grundstücksentwicklung verbleibt.
- im Übrigen gelten die o. g. Festlegungskriterien

### Hinweis:

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird die Möglichkeit einer weiteren Zonierung der relativ tiefen Baufelder geprüft. Diesbezüglich wird um Hinweise im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens gebeten.

### Variante D



### Städtebauliches Grundkonzept

- Aufteilung des Baugebiets in kleine Baugebiete mit dem Ziel einer maximalen Ausnutzung des Baugebietes.
- Erschließung der rückwärtigen Bereiche über private Verkehrsflächen.
- Entwicklung einer mittigen privaten Grünzone (hinter Haus Nr. 41)

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung von zwei Mischgebietsbaufeldern im östlichen und einem im westlichen Planbereich.
- Festsetzung von sechs Gewerbebaufeldern als Neubau und ein Gewerbebaufeld mit teilweise zu erhaltendem Altbestand.
- Durch die Vorgabe kleiner Baugebiete sind bei dieser Variante größere Betriebe und Einrichtungen nicht realisierbar.
- im Übrigen gelten die o. g. Festlegungskriterien



## Variante E



### Städtebauliches Grundkonzept

- städtebauliche Vorgabe einer straßenbegleitenden Baufeldanordnung entlang der Karl-Marx-Straße mit begrenzter Bautiefe.
- Entwicklung einer großzügigen durchgängigen privaten Grünzone zwischen Bauflächen und Bahnbereich als Abschirmung.
- Entwicklung von Baufeldern, die alle direkt von der Karl-Marx-Straße infrastrukturell angebunden werden (keine zusätzliche öffentliche Erschließung).

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Festsetzung eines Baufeldes je Mischgebietsfläche.
- Festsetzung von vier Gewerbebaufeldern als Neubau und ein Gewerbebaufeld mit teilweise zu erhaltenden Altbestand.
- Durch die Vorgabe kleiner Baugebiete sind größere Betriebe und Einrichtungen nicht realisierbar
- im Übrigen gelten die o. g. Festlegungskriterien