

BEGRÜNDUNG

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

Stadt Eisenach

Entwurf zur Auslegung



BEGRÜNDUNG

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

Stadt Eisenach

Auftraggeber:

Stadt Eisenach
Stadtbauamt
Markt 1
99817 Eisenach

Auftragnehmer:

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) N. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern
Dipl.-Ing. (FH) H. Gromeleit

Inhaltsverzeichnis

Seite

0. Gesetzliche Grundlagen	4
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.1 Raumordnung, Regionalplanung	
3.2 Flächennutzungsplan	
4. Rahmenbedingungen	7
4.1 Geografische Lage und Topografie	
4.2 Naturräumliche Verhältnisse	
4.3 Schutzgebiete / Biotope	
4.4 Denkmalschutz	
4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung	
4.6 Verkehr	
4.7 Altlasten / Boden / Grundwasser	
4.8 Nutzungsbeschränkungen	
4.9 Immissionen, Emissionen	
4.10 Grund und Boden	
4.11 Geologie / Hydrogeologie / Baugrundbewertung	
4.12 Kampfmittelgefährdung	
5. Planinhalt	13
5.1 Städtebauliches Grundkonzept	
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Bauweise	
5.4 Baulinien / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen	
5.5 Zeitliche Befristung von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen	
5.6 Klimaschutz	
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung	
5.8 Verkehrstechnische Erschließung	
5.9 Technische Infrastruktur	
5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Baulasten	
5.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
5.12 Übernahmen / Kennzeichnungen	
5.13 Klimaschutzklausel	
5.14 Grünordnung	

Anlagen

- Flächenkennwerte

0. Gesetzliche Grundlagen

1. **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der jeweils gültigen Fassung.
2. **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der jeweils gültigen Fassung.
4. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der jeweils gültigen Fassung.
5. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13.03.2014 (GVBl., S. 49).
6. **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung.
7. **Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der jeweils gültigen Fassung.
8. **Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung.
10. **Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung.
11. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung.
12. **Regionalplan Südwestthüringen** Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
13. **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der jeweils gültigen Fassung
14. **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der jeweils gültigen Fassung

1. Veranlassung und Ziele

Das Plangebiet des Bebauungsplan „Östliche Karl-Marx-Straße“ hat eine zentrumsnahe und von der Fußgängerzone fußläufig gut erreichbare Lage und dient momentan hauptsächlich dem ruhenden Verkehr. Das von der zukünftigen Planung berührte Areal weist 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 das Mittel der Bauleitplanung soll die strukturelle Neuordnung von möglichen Bauflächen und die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes qualifiziert werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Eisenach wurde eine Veränderungssperre erlassen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Abbildung 1) hat eine Größe von ca. 2,09 ha. Er liegt in der Gemarkung Eisenach, Flur 53 und beinhaltet die Flurstücke die Flurstücke 4303, 4309, 4310, 4311, 4314/1, 4314/2, 4319/1, 4319/2 und Teilflächen aus dem Flurstück 4326/2 (Karl-Marx-Straße).

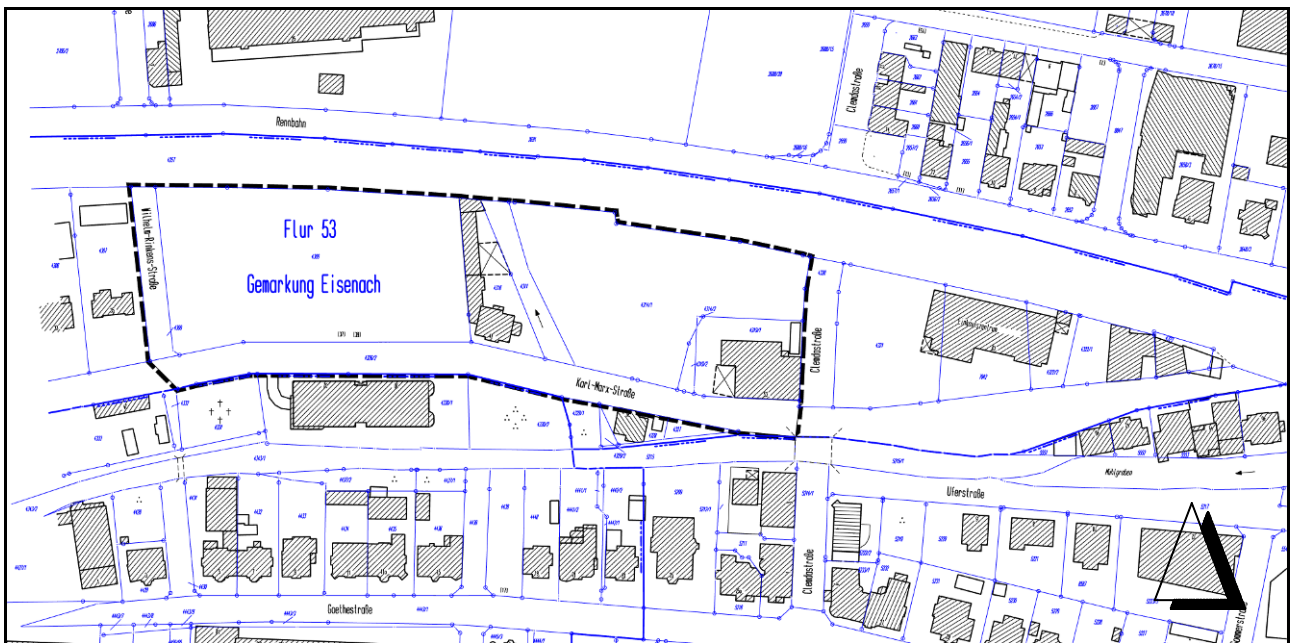


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich - Quelle TLVermGeo ©

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

Die Stadt Eisenach ist laut Landesentwicklungsplan und Regionalplan Südwestthüringen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Im Grundsatz 1-8 des Regionalplan Südwestthüringen wird folgendes dazu ausgeführt:

„Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentralen Teilfunktionen gestärkt werden. Dazu sollen

- die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden,
- Standorte für die gewerblich-industrielle Entwicklung gesichert werden,
- infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden,
- im Rahmen der Stadtentwicklung Maßnahmen erfolgen, die zur Erhöhung der Raumwirksamkeit bzw. der überörtlichen Ausstrahlungseffekte der kulturhistorisch wertvollen Stätten im Sinne der Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus beitragen.“.

Des Weiteren ist die Stadt Eisenach zentraler Ort für den Grundversorgungsbereich Eisenach (Ziel 1-2).

Der Bauleitplan wird insbesondere zur Erhaltung, Sicherung und weiteren Verbesserung der Kernstadt als Versorgungsschwerpunkt und somit auch zur Verbesserung der Versorgung des Grundversorgungsbereich Eisenach als auch zur weiteren Sicherung einer zentrumsnahen gewerblichen Entwicklung aufgestellt. Der Bebauungsplan „Östliche Karl-Marx-Straße“ steht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsplan und des Regionalplan Südwestthüringen nicht entgegen.

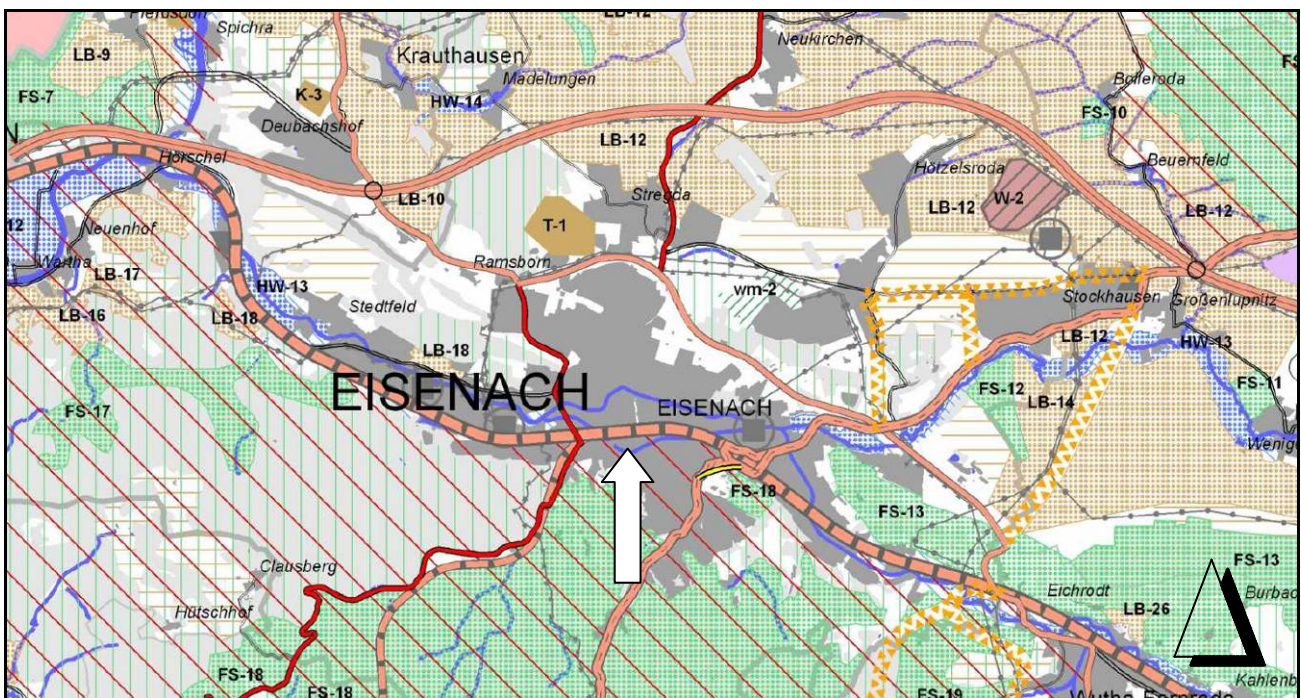


Abbildung 2: Auszug Regionalplan Südwestthüringen

3.2 Flächennutzungsplan

Es gibt für die Stadt Eisenach noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Der in Bearbeitung befindliche Flächennutzungsplan liegt als Entwurf mit Stand Februar 2010 vor (Abbildung 3). In dem Entwurf ist der betreffende Bereich noch vollständig als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Im nächsten Entwurf erfolgt die Darstellung entsprechend den Aussagen des Bebauungsplanes, d.h. ein Teil der „Gemischten Baufläche“ wird als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Der Bauleitplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und gilt somit als vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird. Dringende Gründe liegen dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Im vorliegenden Fall werden durch die Stadt Eisenach erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde insbesondere der Innenstadt befürchtet, da bereits Baugesuche durch einen Investor eingereicht wurden die die Ansiedlung von mehreren Einzelhandelseinrichtungen zum Ziel hat. Zur Sicherung der Planung und Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen hat die Stadt Eisenach über das Plangebiet eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Diese läuft im 4. Quartal 2014 aus.

Durch die Umsetzung der Planung kann ein brachliegender gewerblicher Altstandort revitalisiert und somit derzeit ortsbildbeeinträchtigende Baulichkeiten bzw. Missstände beseitigt und eine städtebaulich integrierte Lage, entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Eisenach, wiederbelebt werden. Diese Maßnahme steht somit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen.

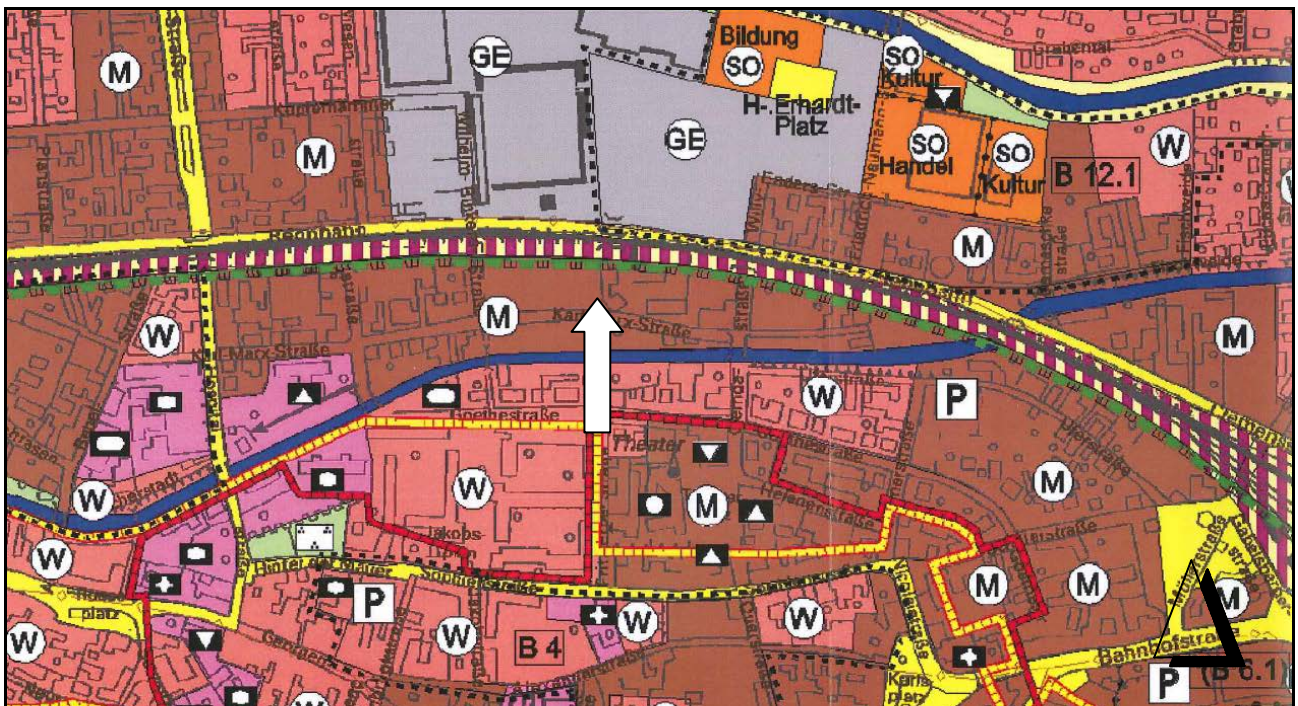


Abbildung 3: Auszug Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Eisenach (Stand Februar 2010)

4. Rahmenbedingungen

4.1 Geografische Lage und Topografie

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Eisenach. Es wird im Norden begrenzt durch die Bahntrasse (Frankfurt/Main - Erfurt), im Süden durch die Karl-Marx-Straße, im Westen durch die Wilhelm-Rinkens-Straße und im Osten durch die Clemdastraße. Es liegt in einer Höhe von ca. 215,00 m ü. NHN und ist nahezu flach.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Bahntrasse, wobei der Bahnkörper selbst gegenüber dem natürlichen Gelände deutlich erhöht ist. Dahinter ist ein größerer gewerblich genutzter Komplex als auch Einrichtungen des Einzelhandels (Lebensmittelmarkt). Westlich an das Gebiet grenzt direkt Wohnbebauung an. Südlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befinden sich ein größeres Hotel, eine kleine Parkanlage, Pkw-Stellplätze und vereinzelt Wohnbebauung. Östlich des zu beplannenden Bereiches ist eine weitere Einrichtung des Einzelhandels (Lebensmittelmarkt) sowie einzelne Wohnhäuser.

4.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird derzeit hauptsächlich für den ruhenden Verkehr als Pkw-Stellplatz genutzt (Abbildung 4). Die Parkplätze und deren Zufahrten sind größtenteils mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen bzw. mit einer bituminösen Schicht versiegelt oder mit großformatigen Betonplatten gepflastert. Im Plangebiet befinden sich an zwei Stellen Gebäude und Nebenanlagen aus den letzten Jahrzehnten.

Vegetation ist im Untersuchungsraum dagegen kaum anzutreffen. Sie beschränkt sich auf Randbereiche wie den Bahndamm und die Karl-Marx-Straße. Entlang der Karl-Marx-Straße befindet sich eine Baumreihe. Am Bahndamm existiert eine verwildert wirkende Gehölz- und Strauchvegetation.

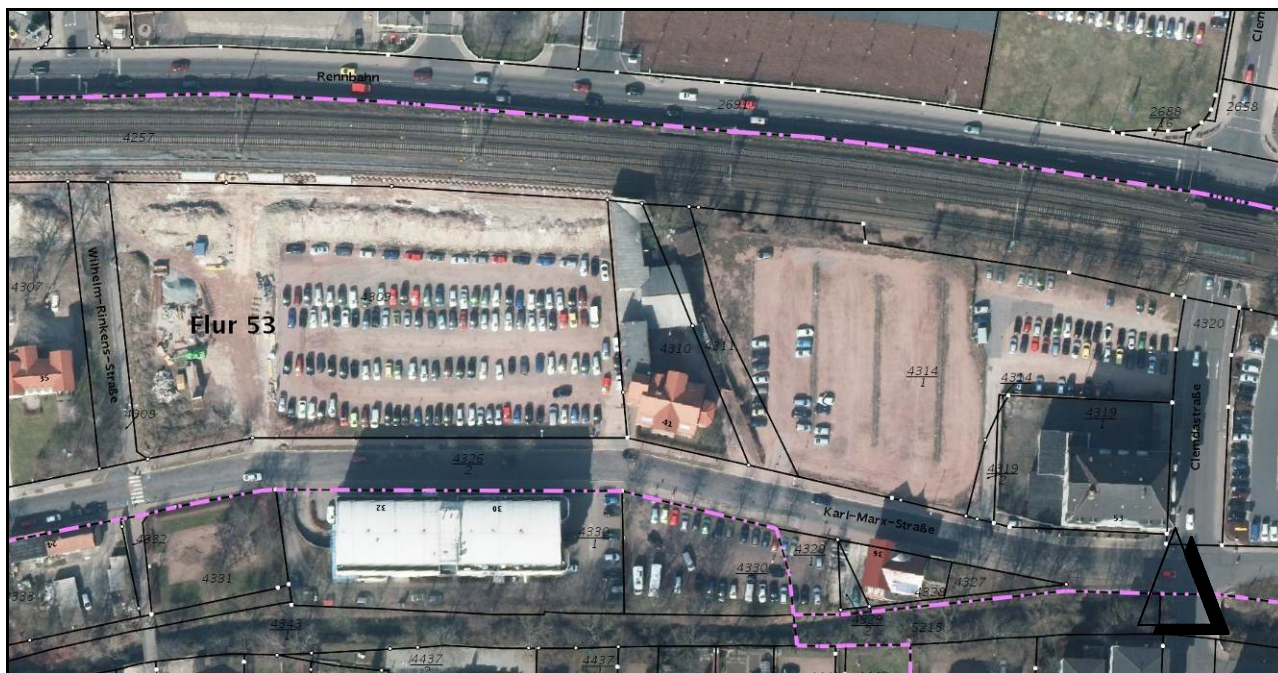


Abbildung 4: Luftbild (Stand 2010) mit dem Naturraum - Quelle TLVermGeo ©

4.3 Schutzgebiete / Biotope

Das Vorhaben befindet sich im Naturpark „Thüringer Wald“. Die Regelungen des Naturparks „Thüringer Wald“ sind diesbezüglich jedoch nicht einschlägig.

Weiterhin liegt ein untergeordneter Bereich im Osten des Plangebietes im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Hörsel. Weitere Schutzgebiete bzw. Biotope liegen nicht im Bereich der Planung.

Die o.g. Schutzgebiete im Geltungsbereich werden in die Planurkunde übernommen und in der Begründung / Umweltbericht weitere Angaben dazu vorgebracht.

4.4 Denkmalschutz

Am östlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östliche Karl-Marx-Straße“ befindet sich das Einzeldenkmal „Karl-Marx-Str. 53“. Dieses soll in seiner Art, als Einzeldenkmal, erhalten werden. Es wird sowohl auf der Planurkunde als auch in der Begründung / Umweltbericht berücksichtigt.

Bodendenkmale / Bodenfunde entsprechend dem "Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Hinweis:

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar, Tel.: 03643/818310. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.

4.5 Vorhandene Bebauung / Nutzung

Wie bereits unter dem Pkt. „Naturräumliche Verhältnisse“ beschrieben ist die derzeit dominierende Nutzung im Plangebiet, die Nutzung als Pkw-Parkplatz (ca. 80 - 90 % der Fläche). Ein deutlich untergeordneter Teil des Gebiets ist noch mit Gebäuden und Nebenanlagen bebaut. Die noch vorhandenen Gebäude in der Karl-Marx-Straße 41 und 53 dienen augenscheinlich überwiegend der Nutzung als Büro`s. Die im rückwertigen Bereich der Haus Nr. 41 vorhandenen Nebenanlagen wurden vermutlich als Garagen, Lager oder als kleine Werkstatt genutzt. Derzeit stehen die Gebäude jedoch vermutlich leer.



Karl-Marx-Straße 41 (Quelle Stadtverwaltung Eisenach)



Karl-Marx-Straße 53 (Quelle Stadtverwaltung Eisenach)

4.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. ausgehend von der „Rennbahn“ über die Gemeindestraße „Clemdastraße“ bzw. „Hospitalstraße“ in die „Karl-Marx-Straße“. Eine Änderung am bestehenden Verkehrssystem ist nicht notwendig.

4.7 Altlasten / Boden / Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Diese werden im Thüringer Altlasten-Informationssystem THALIS unter den Nummern 08270 und 08287 geführt. Es wurde durch die Stadt Eisenach eine Altlastenerkundung zur Prüfung und Bewertung dieser Altlastenverdachtsflächen in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis des Gutachtens und nach Prüfung dieses durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde kann der Altlastenverdacht mit THALIS Nummer 08270 auf dem Flurstück 4309 ausgeräumt werden. Somit kann die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB auf der Planurkunde unterbleiben. Trotzdem werden durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde folgende Hinweise zur Beachtung gegeben:

Ehemaliges Demmer-Werk / AWE (Flurstück 4309)

Ein Erreichen oder gar Überschreiten von Prüfwerten nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Wirkpfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser konnte nicht nachgewiesen werden. Dennoch sind Schadstoffe in den gestörten Bodenschichten durch die umfangreichen Geländeauffüllungen vorhanden (siehe Altlastenerkundung Seiten 22 bis 24 und 35).

Der planungsbehördlichen Aufklärungspflicht entsprechen BauGB i.V.m. Thür. Erlass AltlastBau wurde somit genüge getan.

Im Rahmen von zukünftigen Bebauungen kann es allerdings, in Abhängigkeit der Art und Größe der Bebauung, zu Mehrkosten auf Grund abfalltechnischer Hemmnisse kommen. Verantwortlich hierfür sind die frühere verschiedenartige gewerbliche bzw. industrielle Nutzung sowie der mehrfache Umbau des Geländes und die dadurch entstandenen Auffüllungen (Bauschutt). Bei Baumaßnahmen ist der notwendige Aushub durch eine Analytik zu deklarieren und entsprechend einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Das Vorhandensein von Kellern und/ oder Fundamenten verteilt über das Flurstück ist möglich. Durch Entfernen dieser kann es ebenfalls zu Mehrkosten während der Bebauung kommen.

Quelle Stadtverwaltung Eisenach – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Ehemalige Gasanstalt / Reichsbank / SED-Kreisleitung / AWE-Rechenzentrum und Heizhaus (Flurstücke 4314/1, 4314/2, 4319/1 und 4319/2)

Aufgrund der vorliegenden Altlastenerkundung kann die Altlastenverdachtsfläche mit der THALIS Nummer 08287 in Lage und Umfang präzisiert werden. Im Bebauungsplan erfolgt die Kennzeichnung des Bereiches nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Die Abgrenzung wird hierbei aus der vorliegenden Altlastenerkundung, nach Zustimmung der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde, in den Bauleitplan übernommen (Anlage 3.2 zum Gutachten vom 22.01.2014) und betrifft nur noch einen kleinen Teilbereich nördlich des Flurstückes 4319/1 (ehemalige Reichsbank / SED-Kreisleitung).

Die Beibehaltung der Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, erfolgt aufgrund des festgestellten Schadstoffinventars (PAK [Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe], Cyanid, untergeordnet Blei und Benzol). Diese liegen zwar nicht oberflächennah (ca. ab 2,0 m unter Geländeoberkante) vor, sodass keine unmittelbare Gefährdung für Menschen besteht, jedoch stellt dieser Bereich auf Grund der fehlenden Versiegelung ein hohes Gefährdungspotential für das Grundwasser dar. Eine Grundwasserbelastung ist hier bereits zu verzeichnen. Eine Entnahme des Schadstoffinventars in diesem relativ kleinräumigen Bereich ist angezeigt. Hierzu ist dieser Bereich von einer Bebauung freizuhalten bzw. wäre spätestens im Rahmen einer Bebauung ein Bodentausch vorzunehmen. Ebenso gestaltet es sich mit dem auszuweisenden Überschwemmungsgebiet. Hier wäre ebenfalls ein Bodentausch zur Unterbindung von Schadstoffschleusen im Hochwasserfall vorzunehmen.

Die übrigen Flächen der Flurstücke 4314/1, 4314/2, 4319/1 und 4319/2 sind nach Auswertung des Gutachtens unter Beachtung der vorliegenden früheren Gutachten nicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Wie im westlichen Teilbereich (ehem. Demmer-Werk und AWE) liegen auch hier flächig Schadstoffbelastungen vor, bei welchen allerdings ebenso keine bodenschutzrelevanten Belastungen festgestellt wurden (Unterschreitung der Prüfwerte nach BBodSchV).

Wie im aktuellen Gutachten aufgezeigt, liegt in der gesamten östlichen B-Plan Fläche (Flurstücke 4314/1, 4314/2, 4319/1 und 4319/2) eine Grundwasserverunreinigung ggf. sogar teilweise ein Grundwasser-Schaden vor. Auf Grund der unzureichenden Grundwasser-Datenlage ist eine genaue Beschreibung nicht möglich. Der Ursprung bzw. der Haupteintragsbereich befindet sich wahrscheinlich auch nicht im B-Plan Gebiet. Hier ist eine weitere behördliche Aufklärung notwendig.

Für die zukünftige Nutzung ist die Grundwasserentnahme sowie Grundwassernutzung zu untersagen bzw. nicht zulässig. Dies betrifft auch Erdwärme-Heisanlagen u.ä.

Genauso wie beim westlichen Teilbereich des B-Plans [Ehemaliges Demmer-Werk / AWE (Flurstück 4309)], ist auch im östlichen Bereich bei Baumaßnahmen mit baulichen Anlagen, wie Kellern, Fundamenten, Gruben und ähnlichem, unterhalb der Geländeoberkante zu rechnen. Laut den vorliegenden Gutachten ist hier auch der gesamte obere Bodenhorizont (0 - 4m) gestört - Auffüllungen/ Bauschutt. Grund hierfür ist der häufige Umbau des Geländes, die verschiedenen gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie Bombenangriffe während der Kriegshandlungen. Eine Tiefenenttrümmerung erfolgte nach Rückbau des AWE/ FER-Rechenzentrums und des Heizhauses nur bis ca. 30 cm unter Geländeoberkante.

Weiterhin wird bei Baumaßnahmen (vorallem Tiefbau) der Gefahrenpfad Boden-Mensch durch direkten Kontakt mit Bodenschadstoffen relevant. Im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen ist immer eine Altlasten-Sachverständiger beratend hinzuzuziehen, da nicht auszuschließen ist, das punktuelle Schadstoffherde und wie bereits erwähnt frühere bauliche Anlagen (bspw. Gruben) aufgefunden werden können. Hier kommen dann Schutzmaßnahmen für die mit dem Bau betrauten Menschen in Betracht.

Ebenso ist im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen mit Mehrkosten durch abfalltechnische Hemmnisse zu rechnen (Aushubanalytik und Entsorgung von schadstoffbelastetem Material).

Quelle Stadtverwaltung Eisenach – Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Sollten dem bzw. den Verantwortlichen dennoch Erkenntnisse bzw. Altlastenverdachtsmomente (z.B. organoleptische Auffälligkeiten; z.B. Geruch, Färbung etc.) bzgl. einer Kontamination der Grundstücke im Zusammenhang mit der Nutzung vorliegen, sind diese dem Umweltamt des Landkreises Hildburghausen für ein weiteres Vorgehen mitzuteilen. Es besteht zudem Mitteilungspflicht über bereits bekannte altlastrelevante Sachverhalte.

4.8 Nutzungsbeschränkungen

Im Plangebiet bestehen Nutzungsbeschränkungen zum einen durch das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Hörsel, als auch durch die am Standort vorhandenen Altlasten sowie für das Gebäude Karl-Marx-Straße 53 aufgrund der Einstufung als Einzeldenkmal.

4.9 Immissionen, Emissionen

Durch die Bebauung und Nutzungen im Gebiet selbst sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt.

Bereits in der Ausgangssituation ist jedoch zu erkennen, dass auf das Plangebiet, als auch die nähere Umgebung negative Einwirkungen, durch in der Umgebung vorhandene Nutzungen (Gewerbelärm, Lärm durch Schienen- und Straßenverkehr) einwirken und sich als nicht unwesentliche Vorbelastung darstellen.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren zu können wurde daher eine Schallimmissionsprognose durch die Stadt Eisenach in Auftrag gegeben. Diese ist Bestandteil der Planung und als Anlage in dieser Begründung enthalten.

4.10 Grund und Boden

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind bis auf die öffentliche Straße (Karl-Marx-Straße) und die Wegeparzellen (Wilhelm-Rinkens-Straße) in privater Hand eines Investors.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Ebenso verweisen wir auf die Rechte und Pflichten von Eigentümern und anderen Berechtigten gemäß § 25 Abs. 1 bis 3 Thüringer Vermessungs- u. Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14/2008 S. 574) mit dessen in Kraft treten am 01. Januar 2010.

Nach o.g. Gesetz können widerrechtlich veränderte oder entfernte Grenz- u. Vermessungsmarken nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 eine Ordnungswidrigkeit darstellen.

Daher wird zuzüglich der Beteiligung der Eigentümer empfohlen, vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern. (amtliche Katastervermessung).

4.11 Geologie / Hydrogeologie / Baugrundbewertung

Geologie / Hydrogeologie

In der durchgeführten Altlastenerkundung (Stand 22.01.2014) zum Bebauungsplan Nr. 36 „Östliche Karl-Marx-Straße“ durch die Pöyry Deutschland GmbH wurden folgende Aussagen zur Geologie und Hydrogeologie vorgebracht:

„Lokalgeologisch wird das Untersuchungsgebiet durch die Lage in der Talaue der Hörsel geprägt. Die aktuell und historisch [2-5] durchgeführten Untersuchungen weisen unter den durchgängig vorhandenen und lokal starkmächtigen anthropogenen Auffüllungen (max. 6 m) noch lokal restmächtige Auelehme (max. 2,6 m) auf. Die ursprünglich flächendeckend vorhandenen Auelehme wurden durch anthropogene Auffüllungen teilweise bzw. auch vollständig ersetzt. Das erschlossene Liegende wird von den pleistozänen Terrassenkiesen (sandig-schluffiger Mittel- bis Grobkies) und Sanden der Hörsel gebildet.

Das anstehende Festgestein bilden die Ton- und Schluffsteine des Mittleren Buntsandsteins und deren tonige Verwitterungsprodukte zur Oberfläche hin.

Die Mächtigkeit der Auffüllungen (bodenfremde Stoffe v. A. Bauschutt, aber auch Aschen, Schlacke, Holz, Glas) nimmt im Gaswerksgelände in Richtung Bahndamm zu [4]. Für das „Demmerwerk“ kann diese Tendenz aktuell nicht bestätigt werden.

Der obere Grundwasserleiter wird durch die 2 bis maximal 6 m mächtigen pleistozänen Kiese gebildet. Darunter folgen die als Gering- bzw. Nichtleiter anzusprechenden Zersatzgesteine (Tonsteine) des Buntsandsteins. Ein hydraulischer Kontakt zwischen dem oberen Grundwasserleiter und dem tieferliegenden Festgesteinsgrundwasserleiter ist aufgrund der Lage im Netra-Creutzburger-Grabenbruch nicht auszuschließen. Das Grundwasser ist in Folge des weitgehenden Fehlens der Auelehmdeckschicht nicht vor flächig eindringenden Schadstoffen geschützt.

Sowohl die Niederschlagsversickerung als auch die Wasserführung der Hörsel haben einen signifikanten Einfluss auf die Grundwasserstände. In diesem Zusammenhang ist auch die Lage unweit nördlich des Mühlgrabens als künstlicher Nebenarm der Hörsel und am Abschlagsgraben „Suezkana“ vom Mühlgraben zur Hörsel zu sehen. Es ist von einer auf die Hörsel ausgerichteten nordwestlichen bis nordnordwestlichen Grundwasserfließrichtung auszugehen [3, 4].

Auch hier ist die Wasserführung des Vorflutsystems beeinflussend. Die aktuellen Werte bestätigen die Messungen von 2005 mit einer nordnordwestlichen Fließrichtung. Pegel 3 war vermutlich damals schon defekt.

...

Die Durchlässigkeit der pleistozänen Kiese wird nach [4] als schlecht bis mittel angegeben ($K_f, 6 \times 10^{-4}/5,8 \times 10^{-5} \text{ m/s}$). In [3] wird eine weitere Spanne der Durchlässigkeit entsprechend der Feldansprachen angegeben: $K_f, 10^{-2} - 10^{-6} \text{ m/s}$ (stark bis schwach durchlässig).

2006 wurde im Rahmen der Arbeiten an der Bahnstrecke (Spundwand) durch Baugrund Stralsund eine allgemeine Durchlässigkeit der Kiese von $K_f 10^{-3}$ bis 10^{-5} m/s bei einer lokal südlichen Fließrichtung ermittelt. Die Untersuchungsfläche lag westlich der W.-Rinkens-Straße und die Ergebnisse zur Fließrichtung sollten nicht auf das Gaswerksgelände übertragen werden.“.

Baugrundbewertung

Die in diesem Gutachten (Altlastenerkundung [Stand 22.01.2014] zum Bebauungsplan Nr. 36 „Östliche Karl-Marx-Straße“ von der Pöyry Deutschland GmbH] dargelegten Erkenntnisse können nicht für eine abschließende Baugrundbewertung herangezogen werden. Daher sollte durch den jeweiligen Bauherrn ein detailliertes Baugrundgutachten erstellt werden.

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen sind nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

4.12 Kampfmittelgefährdung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist, nach Aussagen der Firma Tauber Delaborierung GmbH, von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen. Dies begründet sich auf Recherchen in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirkes Erfurt sowie des Firmenarchives der Firma Tauber Delaborierung. Weiterhin wurden alliierte Krieglufbilder von 1944 und 1945 recherchiert und auf kampfmittelrelevante Bildinhalte (z.B. Bombentrichter), durch vorgenannte Firma, geprüft. In den gesichteten Luftbildern und Unterlagen zeigen sich Einwirkungen des Luftkrieges.

Da bisher keine Kampfmittelräumungen bekannt sind, ist daher von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen. Dementsprechend wird eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma empfohlen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Grundkonzept

Als wesentliche Ziele der Planung sind die Vermeidung einer ungeordneten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie der 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 Festsetzung von neben- und untereinander verträglichen, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen mit der Möglichkeit der Unterteilung nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO, die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, auch unter Beachtung der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie der Bahnanlage durch lage- und höhenmäßige Einordnung von Baufeldern und die Aufwertung des Gebietes durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen sowie die Klärung der Altlasten- und Immissionsproblematik (Bahn, Straße, Gewerbelärm) auch im Hinblick auf benachbarte Wohnnutzungen (Hotel im Süden, Wohnbebauung im Westen) zu nennen.

Zur Umsetzung der genannten Ziele wird das Plangebiet in Misch- und Gewerbegebiet untergliedert. Die Bereiche, welche als Mischgebiet ausgewiesen werden, befinden sich im Nahbereich Wilhelm-Rinkens-Straße und im Nahbereich der Clemdastraße und erfüllen somit eine Schutz- bzw. Pufferfunktion zwischen dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich und zu bestehenden Wohn- und Mischgebieten.

Durch die unterschiedlichen Festsetzungen der einzelnen Bauflächen wird für einen großen Teil des Plangebietes eine kleinteilige sowie straßenbegleitende Bebauung vorgegeben und sich damit an den umliegenden bzw. vorhandenen Gebäuden und Straßenfluchten im Plangebiet orientiert. Als Ponton zu dem vorhandenen Hotel in der Karl-Marx-Straße 30/32 erfolgt für die direkt gegenüberliegende Baufläche die Möglichkeit einer großzügigen, straßenbegleitenden, jedoch auch in untergeordneten Teilen, zurückspringenden Bebauung.

Prägend für das gesamte Plangebiet ist die Bebauung in einer vorgegebenen Straßenflucht als auch die Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse / Höhe entlang der Karl-Marx-Straße.

Die Bebauung entlang der Karl-Marx-Straße dient auch gleichzeitig als Lärmschutz für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen.

Der schützenswerte Baukörper des im Plangebiet vorhandenen Einzeldenkmals „Karl-Marx-Straße 53“ findet durch die engen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Baugestaltung und durch die Darstellung der Baulinien besondere Berücksichtigung.

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes, in Anlehnung an die angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches zu erhalten, werden sowohl zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet als auch im Bereich zwischen Bahndamm und Gewerbegebiet Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Weiterhin erfolgen Maßnahmen parallel zum Gehweg Wilhelm-Rinkens-Straße sowie die Ergänzung der zum Großteil vorhandenen straßenbegleitenden Baumpflanzungen in der Karl-Marx-Straße.

Als wichtiger Bestandteil der Planung werden zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung in Eisenach gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Festsetzungen zur Zulässigkeit von bestimmten Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen getroffen. Als Grundlage dient hier das Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) vom August 2013 der Stadtverwaltung Eisenach, Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung.

Zur Erschließung des Plangebietes sind keine Veränderungen an der öffentlichen Verkehrserschließung notwendig. Die technische Erschließung (Abwasser, Trinkwasser) des Gebietes ist auch vorhanden. Nach Aussage des Trink- und Abwasser Verband Eisenach-Erbstromtal ist jedoch eine Erneuerung des Abwasserkanals zukünftig unumgänglich.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) nach §§ 6 und 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Die Einstufung der Nutzungsart erfolgt entsprechend der besonderen Art der baulichen Nutzung (z.T. Bestandssituation) und entsprechend der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen und deren Schutzansprüchen. Insbesondere dienen die Bereiche, welche als Mischgebiet festgesetzt werden, als Schutz- bzw. Puffer im Immissionsschutzrechtlichen Sinn.

- Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets wird gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

Begründung

Entsprechend der bestehenden Nutzungen (Wohnhäuser und Hotel) im direkten Umfeld des Plangebietes und deren Schutzanspruch, sollen Nutzungen mit einem zu erwartendem erhöhten Verkehrsaufkommen, vor allem in den Nachtstunden, nicht zugelassen werden.

Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der bereits hohen Grundbelastung durch bestehenden Lärm (Gewerbe-, Straßen- und Schienenlärm; siehe vorliegende „Schallimmissionsprognose“) sowie der städtebaulichen Funktion der Mischgebiete mit Schutz- bzw. Pufferfunktion zwischen dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich und den Bereichen zu bestehenden Wohn- und Mischgebieten.

Weiterhin ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung der ausgewiesenen Mischgebiete durch ihre Ausdehnung, mögliche Bebaubarkeit und Nutzungseinschränkungen (Lärm) nahezu ausgeschlossen. Daher wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen ausgeschlossen und eine Fehlentwicklung verhindert.

Darüber hinaus soll ein auftreten des Trading-Down Effekt, der zum einen die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung schädigt als auch die Ansiedlung von Unternehmen im als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teil des Bebauungsplanes verschlechtern kann, ausgeschlossen werden.

Zudem entsprechen diese Nutzungen nicht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches.

- Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 (2) BauNVO Nr. 3 Tankstellen wird gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasseuntergeordnet sind und Nr. 3 Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.

Begründung

Im Gewerbegebiet werden die Nutzungen Tankstelle und Vergnügungsstätten aus den vorgenannten Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) erfolgt, da ansonsten für das Gewerbegebiet mit weiteren Einschränkungen der Lärmemissionskontingente zu rechnen ist (siehe vorliegende „Schallimmissionsprognose“). Um diese Einschränkung zu umgehen und somit die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht zu gefährden, erfolgt der Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet.

- Im Misch- und Gewerbegebiet wird großflächiger Einzelhandel nicht zugelassen.

Begründung

Großflächiger Einzelhandel soll ausschließlich in dafür vorgesehen Baugebieten (Kern- bzw. Sondergebieten) entwickelt werden. Die Stadt Eisenach hat bereits eine große Anzahl derartiger Baugebiete im gesamten Stadtgebiet. Eine weitere Erhöhung der Standorte für großflächigen Einzelhandel ist entsprechend dem vorliegenden Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) vom August 2013 der Stadtverwaltung Eisenach, Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung nicht geplant. Der Standort des Bebauungsplanes liegt gemäß dem vorgenannten Konzept weder in einem zentralen Versorgungsbereich, noch in einem dafür vorgesehenen Baugebiet.

Um sicherzustellen, dass nicht über kurz oder lang Abweichungen von den Festsetzungen beantragt werden, die eine Entwicklung in Richtung großflächigem Einzelhandel ermöglichen und dadurch eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche eintreten, wird explizit großflächiger Einzelhandel im Misch- und Gewerbegebiet ausgeschlossen.

- Gemäß § 9 (2a) BauGB werden im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten nur bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² zugelassen. Im Einzelnen sind das Betriebstypen, wie Bäcker, Shops, Kioske, kleine Nahversorger und kleine Läden mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Grundlage bildet das "Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche" (Zentrenkonzept) von August 2013 (Beschluss 27.11.2013).

Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- Apotheken / Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen

Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Textilien
- Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren / Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
- Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik und -zubehör, Elektro-großgeräte (weiße Ware)
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf

Begründung

Ein grundlegendes Ziel der Planung ist die Steuerung des Einzelhandels im Gewerbe- und Mischgebiet, da dieser allgemein in beiden Baugebieten grundsätzlich bis zu einer Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche (Grenze zur Großflächigkeit) zulässig ist. Ohne eine entsprechende Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet befürchtet die Stadt Eisenach Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Als Grundlage für die Bewertung und Festsetzung zum Einzelhandel wurde das Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) vom August 2013 der Stadtverwaltung Eisenach, Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung herangezogen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Das Plangebiet befindet sich hier weder in einem zentralen Versorgungsbereich, noch in einem Bereich, welcher als Nahversorgungszentrum ausgewiesen ist. Er ist auch nicht als solitärer Nahversorgungsstandort festgelegt. D. h. dem Bereich des Plangebietes kommt keine besondere Funktion in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung, entsprechend dem vorliegenden Zentrenkonzept, zu. Für die Bereiche, die keine spezielle Funktion im Einzelhandel erfüllen, wurde im Zentrenkonzept u. A. folgende Festlegung getroffen: „Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn die Größe von 150 m² Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.“ [Quelle: Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) vom August 2013 der Stadtverwaltung Eisenach, Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung].

Zur Begründung wird im Zentrenkonzept folgendes dargelegt:

„In der Fläche der Stadt und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Läden, von denen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind, können zugelassen werden.“

Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn die Größe der Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten 150 m² nicht überschreitet. Sie sollen zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Nahbereich dieser Läden dienen.

Die Durchschnittsgröße der Geschäfte in der Innenstadt beträgt 126 m².¹⁵ Da die Festlegungen des Zentrenkonzeptes v. a. dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche dienen sollen, werden im übrigen Stadtgebiet wesentlich größere Geschäfte ausgeschlossen. Für Eisenach wird deshalb eine Ladengröße von 150 m² als akzeptable Größe angenommen, die auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit notwendig ist.

Die Größenangabe von 150 m² Vfl. ist deshalb Bestandteil mehrerer Festlegungen. Bis zu dieser Geschäftsgröße mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht zu erwarten, dass die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden.“ [Quelle: Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) vom August 2013 der Stadtverwaltung Eisenach, Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung].

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) wurde zur Beurteilung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten eine Sortimentsliste erstellt (Anlage des Zentrenkonzeptes). Die Aufteilung erfolgt in Anlehnung der Empfehlungen des Landesentwicklungsplans. Jedoch wurden die Sortimentslisten anhand des in Eisenach typischen Sortimentengefüges angepasst.

Die Festsetzung zum Einzelhandel erfolgt gemäß § 9 Abs. 2a BauGB und unter Berücksichtigung des Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (Zentrenkonzept) vom August 2013 der Stadtverwaltung Eisenach, Abteilung Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadtplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Sie wird gemäß dem Bestimmtheitsgebot so formuliert, dass eindeutig erkennbar ist, welche Einzelhandelsbetriebe mit welchen Hauptsortimenten zulässig sind.

Hierzu werden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus dem Zentrenkonzept in die Festsetzung aufgenommen. Durch die Aussage „Hauptsortiment“ wird auch eindeutig dargelegt, dass Einzelhändler mit einem nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment nicht von der Einschränkung betroffen sind.

Da Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment nur bis zur einer Größe von 150 m² Verkaufsfläche als nicht schädlich für die schützenswerten Bereiche im Zentrenkonzept gesehen werden, wird diese Verkaufsflächenobergrenze in die Festsetzung übernommen. Da jedoch eine bloße Verkaufsflächenbegrenzung nicht einen bestimmten Betriebstyp bestimmt, ist eine Feindifferenzierung der Größe des Einzelhandelsbetriebes nur durch real existierende Betriebstypen möglich. Daher wird die Festsetzung durch zulässige Betriebstypen, die den Verkaufsflächen entsprechen, erweitert (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

- Gemäß § 9 (2a) BauGB werden im Gewerbegebiet GE 1a und 2a Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m² zulässig. Im Einzelnen sind das Betriebstypen, wie Bäcker, Shops, Kioske, kleine Nahversorger und kleine Läden mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Grundlage bildet das "Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche" (Zentrenkonzept) von August 2013 (Beschluss 27.11.2013).

Nahversorgungsrelevant sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Lebensmittelhandwerk
- Apotheken / Drogerie-, Reform- und Kosmetikwaren
- Zeitungen / Zeitschriften
- Blumen

Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Textilien
- Schuhe / Lederbekleidung / Kürschnerwaren
- Haus-/Heimtextilien
- Sportbekleidung / Sportartikel / Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Kulturwaren / Kunstgewerbe
- Baby-/Kinderartikel / Spielwaren
- Bücher / Schreibwaren / Büroartikel
- Foto / Optik / Uhren / Schmuck
- Haushaltswaren / Elektrokleingeräte
- Unterhaltungselektronik / Bild- und Tonträger / Computertechnik und -zubehör, Elektro-großgeräte (weiße Ware)
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf

- Im Gewerbegebiet GE 1b und 2b werden Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.

Begründung

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet werden für die Bereiche des Mischgebietes und Gewerbegebietes unterschiedlich geregelt. Die getroffenen Aussagen (Begründung) zu den Festlegungen im Mischgebiet gelten z.T. analog auch für die Festsetzungen im Gewerbegebiet. Auf eine Wiederholung wird jedoch verzichtet und nur die Abweichungen näher erläutert.

Abweichend zu den Festlegungen im Mischgebiet, gelten im Gewerbegebiet innerhalb der Gebietskategorie bereits unterschiedliche Zulässigkeiten in Bezug auf Einzelhandelsbetriebe. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1a und 2a bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m², wie im Mischgebiet, zulässig. Hingegen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, um eine ungewollte Häufung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, die u.U. bereits eine gewisse Anziehungskraft erzeugen würden und somit die Innenstadt schädigen könnten, zu unterbinden. Insbesondere besteht die Vermutung, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ befindet und durch zwei Fußgängerachsen, die die Innenstadt und die nördlich liegenden Teile der Stadt Eisenach verbinden, sehr gut frequentiert wird. Der Verdacht der Häufung verstärkt sich weiter, da in dem als Mischgebiet festgesetzten Bereichen des Plangebietes, welche direkt an den genannten Fußgänger Achsen (Clemdastraße und Wilhelm-Rinkens-Straße) liegen, sowohl Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten / zentrenrelevante Hauptsortimenten bereits zulässig sind.

Unabhängig davon bleiben Einzelhandelsbetriebe, die keine nahversorgungsrelevanten / zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente führen bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) zulässig. Diese müssen über eigene Sozialräume und Stellplatzanlagen verfügen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gilt jedoch nur für bestimmte Teile des Gewerbegebietes GE 1a und 2a. Im Gewerbegebiet GE 1b und 2b werden generell Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies erfolgt zum einen aus stadtplanerischen Gründen, um Einzelhandelsbetriebe ausschließlich entlang der bestehenden Erschließungsstrassen, also im direkten Straßenraum anzusiedeln und zum anderen die rückwertigen Bereiche des Gewerbegebietes GE 1b und 2b zur Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben freizuhalten. Diese Festlegung erfolgt besonders unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage und dem Aspekt, dass Einzelhandelsbetriebe den Produktions- und Dienstleistungsbetrieben an diesem Standort den Rang ablaufen können. Einer massiven Häufung von Einzelhandelsunternehmen an diesem Standort, was auch nicht Planungsziel der Stadt Eisenach ist, wird somit auch entgegengewirkt.

- 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, Windfänge, dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen und Warentheken (z.B. Wagenabstellflächen innerhalb von Gebäuden, Pack- und Entsorgungszone, Kassenzonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken).

- Begründung

- Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung.

- Im Mischgebiet wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt.
- Im Misch- und Gewerbegebiet werden weitere Überschreitungen, der gemäß § 19 (4) BauNVO benannten Obergrenze der GRZ von 0,8, nicht zugelassen.

- Begründung

- Die GRZ von 0,6 für Mischgebiete und von 0,8 für Gewerbegebiet entsprechen dem Maximalwert der gesetzlichen Vorgabe laut § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung).

- Die unter § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein mögliche Überschreitung der GRZ für die dort bestimmten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 bleibt auch allgemein gültig, jedoch wird die Möglichkeit der weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ausgeschlossen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der Innenstadtnahen Lage und zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

- Begründung

- Zur Freihaltung bestimmter Bereich (insbesondere von Flächen für eine Durchgrünung), als auch zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung, werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO bleibt davon unberührt.

- Oberkante der baulichen Anlage in Meter über Oberkante Gehweg als Höchstmaß

- Begründung

- Um ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten, wird die Oberkante der baulichen Anlage zusätzlich zu den Festlegungen der Vollgeschosse (vertikale Gliederung) festgesetzt. Als Maß für die Festlegung der Oberkante der baulichen Anlagen werden vorhandene Gebäude in der Karl-Marx-Straße herangezogen (Karl-Marx-Straße 24, 30/32 und 53). Die Festlegung des Höchstmaßes erfolgt ausschließlich im rückwertigen, also nicht straßenbegleitenden, Bereich. Als Höchstmaß wird +20,0 m über Oberkante Gehweg festgesetzt. Als Ausnahme stellt sich der Bereich der Baufläche MI 2b dar. Hier wird aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes für das Haus Karl-Marx-Straße 53 und zur Wahrung des Bildes dieses Gebäudes ein max. Höhe von +7,0 m zugelassen (untergeordneter Charakter).

- Zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Oberkante der baulichen Anlage wird das Planzeichen 15.14, die sog. „Perlenkette“, verwendet (siehe auch Begründung Pkt. 5.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse).

- Oberkante der baulichen Anlage in Meter über Oberkante Gehweg als Mindest- und Höchstmaß

- Begründung

- Um eine städtebauliche Ordnung im Straßenraum zu gewährleisten, wird die Oberkante der baulichen Anlage zusätzlich zu den Festlegungen der Vollgeschosse (vertikale Gliederung) festgesetzt. Ohne die Festlegungen der Oberkante der baulichen Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß wäre ansonsten eine städtebaulich sinnvolle Gebäudehöhe, welche eine raumprägende Funktion hat, nicht garantiert.

Die Festsetzung von einem Mindest- und Höchstmaß erfolgt ausschließlich straßenbegleitend (Karl-Marx-Straße), also im Straßenraum prägendes Sichtfeld.

Als Höchstmaß für die Festlegung der Oberkante der baulichen Anlagen werden vorhandene Gebäude, in der Karl-Marx-Straße, herangezogen (Karl-Marx-Straße 24, 30/32 und 53). Die Festlegung des Mindestmaßes beruht auf den vorhandenen Gebäuden in der Karl-Marx-Straße 33 und 35. Für den straßenbegleitenden Bereich erfolgt die Festlegung der Höhe von +7,0 m bis +20,0 m über Gehweg. Eine Ausnahme bei den Festsetzungen bildet das Gebäude Haus Nr. 53 (Denkmal). Hier wird das Mindest- und Höchstmaß mit nur einem minimalen Spielraum festgesetzt, um die prägende Wirkung des Gebäudes langfristig zu erhalten (OK +15,0 bis +20,0 m über Gehweg).

Zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Oberkante der baulichen Anlage wird das Planzeichen 15.14 die sog. „Perlenkette“ verwendet (siehe auch Begründung Pkt. 5.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse).

- **Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)**

Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage.

Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen, Kranbahnanlagen u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.

Als Bezugspunkt, für die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK), gilt die Oberkante Gehweg am markierten Punkt ($\pm 0,00$ m).

Begründung

Die Definition dient der eindeutigen Begriffsbestimmung. Der Bezugspunkt hat eine Höhe von 215,74 m über Höhennull und repräsentiert damit einen Mittelwert im Plangebiet.

- **Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse**

Begründung

Zur Umsetzung einer ortstypischen Bebauung, welche zwischen zwei bis fünf Vollgeschosse hat (umliegende Bebauung), erfolgt für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufläche MI 1a, GE 1a und 2a) entlang der Karl-Marx-Straße die Festsetzung von Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß (II - V Vollgeschosse). Dadurch wird eine ortstypische straßenbegleitende Bebauung garantiert (vertikale Gliederung der Gebäude). Eine Ausnahme bei der Festsetzung der Vollgeschosse entlang der Karl-Marx-Straße bildet das Gebäude mit der Haus-Nr. 53. Da dieses als Einzeldenkmal geschützt ist und eine prägende Funktion für die Straßenfluchten und das Stadtbild wahrnimmt, wird für dieses Gebäude (Baufläche MI 2a) die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend fünf Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Um eine qualitative Verbesserung der Anbauten an dem Gebäude zu ermöglichen, jedoch den Status als Denkmal und prägendes Bauwerk nicht zu verändern, werden für die direkt angrenzende überbaubaren Grundstücksflächen (Baufläche MI 2b) zwei Vollgeschosse als Höchstmaß definiert.

Für die rückwertigen, überbaubaren Grundstücksflächen (Baufläche MI 1b, GE 1b und 2b), ist die Festlegung eines Mindestmaß für Vollgeschosse nicht notwendig, da diese Bereiche nicht zur Prägung des Straßenraumes beitragen. Somit reicht hier die Festlegung des Höchstmaßes der Vollgeschosse (V Vollgeschosse) aus.

Zur Abgrenzung des Maßes, insbesondere der unterschiedlichen Festlegungen von Zahl der Vollgeschosse, wird zwischen den einzelnen Bauflächen und somit auch zwischen den unterschiedlichen bebaubaren Grundstücksflächen, die sogenannte „Perlenkette“ (Planzeichen 15.14) gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO genutzt. Die Lage der „Perlenkette“ und somit die Festsetzung verschiedener Zulässigkeiten zu Vollgeschossen, orientiert sich an der Tiefe der rückwertigen Fassaden der Gebäude in der Karl-Marx-Straße 35 und 53. Zur sicheren Bestimmung der Lage ist die „Perlenkette“ im Plan mit einer Maßkette versehen.

- Lärmemissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen [L(EK),tags dB (A) je m² und L(EK),nachts dB (A) je m²] nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Begründung

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm ist die damit zu erwartende Lärmimmission im Einwirkungsbereich des Planungsgebietes zu prognostizieren und mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) abzustimmen.

Die Ermittlung und Festsetzung der Lärmemissionskontingente für die Bauflächen erfolgt unter Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte je nach Einstufung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete und unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die von bereits vorhandenen gewerblichen Betrieben / Anlagen, Straßen- als auch Schienenverkehr verursacht werden. Als Grundlage dient § 1 Abs. 4 BauNVO.

Die in der Schallimmissionsprognose berechneten Lärmemissionskontingente für die Teilflächen (TF) werden hierzu den einzelnen Bauflächen entsprechend zugeordnet. Die vorhandenen Bauflächen (MI und GE) werden dazu in verschiedene Bereiche (MI 1a, 1b, 2a, 2b, 2c und GE 1a, 1b, 2a, 2b) untergliedert. Die Gliederung erfolgt durch das Planzeichen „Abgrenzung des Maßes der Nutzung“, insbesondere „Zahl des max. zulässigen Emissionskontingents“.

Das Ingenieurbüro für Schall- und Immissionsschutz Dipl. Ing. (FH) Birgitta Doose, wurde mit der Erarbeitung der Schallimmissionsprognose [Schallimmissionsprognose Stadt Eisenach Bebauungsplan Nr. 36 „östliche Karl-Marx-Straße“ Stand 02_2014 (Projekt 0103_SUBL vom 10.03.2014)] beauftragt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden verbindlich in die textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Erläuternd sind weitere wichtige Informationen die zur Umsetzung und dem besseren Verständnis dienen unter HINWEISE auf der Planurkunde dargelegt.

5.3 Bauweise

Aufgrund der unterschiedlichen Strukturierung des Plangebietes, mit Bereichen für große Flexibilität, als auch kleinen Strukturen und unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzeldenkmals, wird die Festsetzung verschiedener Bauweisen notwendig, die nachfolgend im Einzelnen näher betrachtet werden.

Zur Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Bauweise wird das Planzeichen 15.14 die sog. „Perlenkette“ verwendet (siehe auch Begründung Pkt. 5.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse).

- Für die überbaubaren Grundstücksflächen der Bauflächen MI 1a und 1b wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an die Nutzung / Bebauung der direkt westlich angrenzenden Grundstücksflächen. Somit muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der zulässigen Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.

- Bei der abweichenden Bauweise¹ (a¹) darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 50,0 m überschreiten (Bauflächen GE 1a, 1b und 2b).
- Bei der abweichenden Bauweise² (a²) darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude höchstens 25,0 m betragen (Baufläche GE 2a).

Begründung

Die abweichend Bauweise a¹ erlaubt Gebäudelängen über 50 m und ermöglicht damit eine große Flexibilität in den zugeordneten Flächen. Die Bauflächen GE 1a und 1b, welche direkt gegenüber dem vorhandenen Hotel (Länge ca. 60 m) liegen, lassen somit die Möglichkeit offen ein Gleichgewicht zu dem bereits bestehenden Gebäuderiegel (Hotel) zu errichten.

Die Baufläche GE 2b befindet sich im rückwertigen Bereich des Plangebietes. Die markante und straßenbildprägende Baufläche GE 2a, welche davor liegt, ist direkt an der Karl-Marx-Straße und lässt ausschließlich Gebäude mit höchstens 25,0 m Länge zu. Das Ziel ist hier eine kleinteilige Bebauung entsprechend der Gebäude in der Karl-Marx-Straße 36, 41 und 53. Um dem rückwertigen Grundstücksbereich (Baufläche GE 2b), welcher nicht den Straßenraum prägt, auch eine höhere Flexibilität zu ermöglichen, werden hier auch Gebäude mit einer Länge von über 50,0 m zugelassen.

- Bei der abweichenden Bauweise³ (a³) muss abweichend von der offenen Bauweise an die vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (Baufläche MI 2a).

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche der Baufläche MI 2a ist bereits vollumfänglich bebaut mit dem Einzeldenkmal „Karl-Marx-Straße 53“.

Das Gebäude ist prägend für das Stadtbild und die angrenzenden Straßenzüge. Es prägt die Baufluchten sowohl für die Clemdastraße als auch für die Karl-Marx-Straße maßgebend.

Zur langfristigen Sicherung genau dieses Standortes, direkt an den Grundstücksgrenzen der Clemdastraße (Flurstück 4320) und der Karl-Marx-Straße (Flurstück 4326/2), erfolgt diese Festsetzung. Durch diese Festsetzung wird jede bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung auch abstandsflächenrechtlich zulässig (Abstandsfläche „Null“).

Die gesetzliche Grundlage dafür liefert § 6 Abs. 1 ThürBO. Hier heißt es in Satz 2: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden darf.“.

Eine Beeinträchtigung der beiden angrenzenden Grundstücke in Bezug auf Belichtung und Belüftung liegt nicht vor, da es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen handelt.

- Bei der abweichenden Bauweise⁴ (a⁴) darf abweichend von der offenen Bauweise an die vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (Baufläche MI 2b).

Begründung

Abweichend von der Bauweise a³ muss nicht an die vorderen Grundstücksgrenzen herangebaut werden, es darf aber. Da es sich bei den vorhandenen Gebäudeteilen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Baufläche MI 2b nicht um unter Denkmalschutz stehende Teile des Gebäudes „Karl-Marx-Straße 53“ handelt, jedoch eine Bebauung mit gewisser Flexibilität ermöglicht werden soll, die sich an dem vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude orientiert, erfolgt diese Festsetzung.

5.4 Baulinien / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Die festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen werden zum Teil durch Baulinien und Baugrenzen definiert.

Insbesondere zur Sicherung einer einheitlichen Straßenflucht in der Karl-Marx-Straße erfolgt, mit kleineren Unterbrechungen, die Ausweisung einer Baulinie. Die Unterbrechung der Baulinie durch eine Baugrenze (Baufläche GE 1a) erlaubt ein zurückspringen der möglichen Baukörper. Dies kann der Auflockerung einer möglichen großflächigen Bebauung dienen. Zur Wahrung des Grundsatzes einer straßenbegleitenden Bebauung ist der Bereich mit einer Baugrenze auf max. 25 % der Länge der überbaubaren Grundstücksfläche der Baufläche GE 1a beschränkt.

Um dem Straßenraum im Bereich der Wilhelm-Rinkens-Straße Ecke Karl-Marx-Straße einen städtebaulich vernünftigen Abschluss zu sichern (Baufläche MI 1a), erfolgt auch hier die Festsetzung einer Baulinie entlang der Wilhelm-Rinkens-Straße, jedoch nur bis zur Höhe der nördlichen Fassade des Gebäudes Karl-Marx-Straße 35 (wahrzunehmender Bereich der möglichen Bebauung).

Die überbaubare Grundstücksfläche der Baufläche MI 2a ist bereits vollumfänglich mit dem Einzeldenkmal „Karl-Marx-Straße 53“ bebaut. Das Gebäude ist prägend für das Stadtbild und die angrenzenden Straßenzüge. Es prägt die Baufluchten sowohl für die Clemdastraße, als auch für die Karl-Marx-Straße maßgebend. Zur Sicherung der Kubatur des denkmalgeschützten Gebäudeteils wird diese allseitig mit einer Baulinie festgesetzt. Da das Gebäude bereits heute divers Anbauten besitzt, welche jedoch nicht erhaltenswert erscheinen, wird zur Verbesserung der Nutzung und Qualitätssteigerung der Bebauung, eine direkt angrenzendes Baufeld ausgewiesen. Um dort einen gewissen Spielraum für die Bebauung zuzulassen werden ausschließlich Baugrenzen vorgegeben. Die Ausweisung dieser Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung der vorliegenden Grundstücksgrenzen.

Die vordere Baulinie / Baugrenze ist im überwiegenden Teil des Plangebietes 5,0 m vom öffentlichen Verkehrsraum zurückgesetzt. Ausnahmen gibt es nur im Bereich der bestehenden Gebäude Karl-Marx-Straße 41 und 53 aufgrund der Bestandssituation.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben durchgängig eine Tiefe von 45,0 m. Eine Ausnahme ergibt sich allerdings im Mischgebiet entlang der Clemdastraße. Hier erfolgt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich auf dem Flurstück 4319/1, welches bereits bebaut ist.

Die dort verbleibende Mischgebietsfläche, ohne überbaubare Grundstücksflächen, resultiert zum einen aus der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Hörsel und zum anderen aus dem Vorhandensein von Altlasten. Des Weiteren erfolgt die Freihaltung des Areals, um das Einzeldenkmal „Karl-Marx-Straße 53“ in seiner solitären Stellung hervorzuheben und langfristig zu sichern.

Um für die Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, die mit einer Baulinie begrenzt sind, ein Minimum an Spielraum zu ermöglichen, wird gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen.

Eine weitere Ausnahme stellt die überbaubare Grundstücksfläche in der Baufläche GE 2b dar. Im Gegensatz zu dem südlich davon liegenden Bereich, wo eine kleinteilige Bebauung (max. 25,0 m Länge) Ziel ist, soll hier eine Bebauung mit größerer Flexibilität (Gebäude über 50,0 m Länge) zugelassen werden. Um jedoch, bei einer Bebauung nicht an die Baulinie entlang der Karl-Marx-Straße anbauen zu müssen, wird die überbaubare Grundstücksfläche in der Baufläche GE 2b umlaufend vollständig durch eine eigene Baugrenze definiert. Um eine Überbaubarkeit von bzw. zu den direkt angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen, wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Baugrenze zwischen GE 2a und GE 2b, sowie zwischen GE 1b und GE 2b überbaut werden darf.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO bleibt davon unberührt (siehe auch Begründung Pkt. 5.2 Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen).

5.5 Zeitliche Befristung von festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation innerhalb der Baufläche MI 2c wird Baurecht, welches von bestimmten Umständen abhängig ist, gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Als besondere Umstände kommen zum einen das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Hörsel und zum anderen das Vorliegen von Altlasten in Betracht. Um bauliche und sonstige Nutzungen des betroffenen Bereiches bis zum Eintritt bestimmter Umstände auszuschließen und somit möglichen negativen Auswirkungen, die durch bauliche und sonstige Nutzungen eintreten können, frühzeitig entgegenzuwirken, erfolgen die Festsetzungen.

Zum einen wird die Errichtung von Grünflächen innerhalb der Baufläche MI 2c bis zur Sanierung der vorhandenen Altlasten und Aufhebung des Altlastenverdachts (THALIS 08287) ausgeschlossen.

Zum anderen wird die Errichtung von Stellplätzen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, bis zur Aufhebung des Überschwemmungsgebietes der Hörsel ausgeschlossen.

5.6 Klimaschutz

Um dem Klimaschutz, im besonderen Maße, Rechnung tragen zu können, werden im Bebauungsplan zusätzlich zu den städtebaulich notwendig, als auch gewünschten Festsetzungen, weitere Festsetzungen vorgenommen. Auf der Planurkunde im Pkt. D) 1 wird daher Folgendes festgesetzt: „Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen.“.

Diese Festsetzung dient als klimaschutzbezogene Ergänzung zu anderen Festlegungen und fördert eine ökologische Stadterneuerung gemäß der BauGB-Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011.

Die Festsetzung trifft ausschließlich beim Neubau von Gebäuden und bei größeren Um- und Ausbauten zu. Nicht aber bei einer Nutzungsänderung ohne größere bauliche Änderungen.

Unter baulichen Maßnahmen werden z.B. Leitungs- und Blindschächte bzw. entsprechende Räumlichkeiten im Gebäude verstanden. Als sonstige technische Maßnahmen gelten z.B. die Verlegung von Leitungen im Gebäude und die Vorbereitung von Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Versorgungsnetz, zur Einspeisung des erzeugten Stromes.

Eine tatsächliche Betriebspflicht ergibt sich aus der Festsetzung jedoch nicht.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung

- Dachbelag
Als Dachbelag werden alle blendfreien Materialien sowie Kies- und begrünte Dächer zugelassen.
Begründung
Entscheidend für die Einordnung in das Stadtbild ist die Blendfreiheit. Dies ist insbesondere wichtig aufgrund der Großflächigkeit möglicher baulicher Anlagen.
- Dachform
Innerhalb der Baufläche MI 2a wird als Dachform Mansarddach festgesetzt.
Begründung
Aufgrund der Einstufung des Gebäudes „Karl-Marx-Straße 53“ als Einzeldenkmal und zum Schutz und Sicherung der vorhandenen Dachform erfolgt diese Festsetzung.
- Gebäudegröße
Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 50 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern.
Begründung
Die Gliederung soll im Interesse einer verträglichen Einordnung in das Stadtbild erfolgen. Bauliche Untergliederungen sind nicht zwingend, sondern es genügt optisch gestalterische Zäsuren vorzusehen. Die gestalterischen Gliederungen für Gebäude mit Längen über 50 m können durch optische Farbgestaltung, Rankgitter für Bepflanzung o.ä. Maßnahmen erfolgen. Aufgemalte Farbwechsel sind jedoch zu vermeiden.
Die Festsetzung zur Untergliederung von Baukörpern wird durch Hinweise auf der Planurkunde präzisiert.
- Werbeanlagen
 - Werbeanlagen auf bzw. über dem Dach sind unzulässig.
 - Das vollflächige Bekleben von Schaufenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglicher, verändernder, blinkender oder reflektierender Wirkung sind unzulässig.
 - Das aufstellen von Masten oder Stangen für Fahnen und Banner ist unzulässig.
 - Schriftzeichen oder Logos sind nur bis zu einer Höhe und Breite von 0,40 m zulässig.
 - Werbeanlagen, die bauliche Anlagen sind (wie z.B. Pylone oder Stelen) sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

Begründung

Werbung sollte zu ihrer ursprünglichen Funktion als wegweisende Dekoration durch Schilder und Zeichen zurückfinden und sich auf eine im allgemeinen Interesse liegende Signalwirkung beschränken.

Übergeordnete Bezüge der Orientierung und die Stadtbildcharakteristik dürfen nicht beeinträchtigt werden. Werbung muss in der formalen Erscheinung eines Gebäudes oder Grundstückes aufgehen.

Zur Erhaltung des Straßen- und Ortsbildes in dieser innenstadtnahen Lage, welche deutlich geprägt von einer Wohnnutzung und nur einer untergeordneten gewerblichen Nutzung ist, werden die genannten Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Wahrung, sowie zum Schutz (z.B. Immissionsschutz), der an das Plangebiet direkt angrenzenden Nutzungen, wie z.B. Wohnungen und Hotel, werden Werbeanlagen mit beweglicher, verändernder, blinkender oder reflektierender Wirkung, als auch das Aufstellen von Masten oder Stangen für Fahnen und Banner ausgeschlossen. Damit wird insbesondere eine Störung der Nachtruhe durch Lichteffekte oder durch eine Geräuscentwicklung an den Fahnenmasten unterbunden.

Die vorgenannten Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO.

5.8 Verkehrstechnische Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom vorhandenen Verkehrssystem, d.h. ausgehend von der Karl-Marx-Straße sowie von der Clemdastraße. Eine Änderung am bestehenden Verkehrssystem ist nicht notwendig.

Ruhender Verkehr

Die benötigten Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung zu stellen und entsprechend nachzuweisen.

Fußgängerbereich

Die öffentliche Wegeparzelle, Flurstück 4308, wird z.T. als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, insbesondere als öffentlicher Fußweg festgesetzt. Hierdurch wird garantiert, dass die bereits vorhandene Fußwegebeziehung zwischen den nördlich der Bahn liegenden Stadtteilen und der Innenstadt erhalten wird.

5.9 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

Es liegen derzeit noch keine Angaben vor.

Gasversorgung

Es liegen derzeit noch keine Angaben vor.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über eine Versorgungsleistung DN 125 in der Karl-Marx-Straße gesichert. Die Einzelvorhaben sind separat zu beantragen.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist gemäß § 58 Abs. 2 ThürWG dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen.

In der Karl-Marx-Straße befindet sich ein Dämmbeton Mischwasserkanal. Dieser ist durch die vorliegende Qualität, als auch Quantität kaum noch in der Lage größere Kapazitätserhöhungen zu verkraften.

Vor der Realisierung von größeren Neubaumaßnahmen wird es somit notwendig sein den Kanal in der Karl-Marx-Straße vollständig zu erneuern (Quelle Trink- und Abwasser-Verband Eisenach-Erbstromtal).

Eine Anbindung an den derzeit bestehenden Kanal kann nach einer Einzelfallprüfung (Vorhabens bezogene Stellungnahme) durch den Trink- und Abwasser-Verband Eisenach-Erbstromtal, in Abhängigkeit der anfallenden Einleitmengen, jedoch weiterhin möglich sein.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 58 Abs. 2 ThürWG dem Beseitigungspflichtigen zu überlassen.

Hierbei gelten die identischen Aussagen und Vorgaben, welche unter Pkt. 5.8 Schmutzwasserentsorgung, dargelegt werden.

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Die Löschwasserentnahme kann von vorhandenen Hydranten sowohl in der Karl-Marx-Straße (Höhe "Logotel" Haus Nr. 30), als auch in der Clemdastraße Ecke Karl-Marx-Straße erfolgen. Die tatsächlich anliegenden Löschwassermengen sind jedoch nicht bekannt.

Telekommunikation

Es liegen derzeit noch keine Angaben vor.

Abfallentsorgung

Die im Plangebiet angestrebten Nutzungen sind mit ausreichend Behältervolumen an die öffentliche Abfallentsorgung des Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis - Stadt Eisenach, entsprechend der jeweils geltenden Satzung anzuschließen.

5.10 Geh-, Fahr und Leitungsrechte / Baulasten

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Baulasten notwendig.

5.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ziel ist es, die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene schutzwürdige Bebauung vor möglichen auftretenden Konflikten zu bewahren (Umsetzung des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Um einen ausreichenden Immissionsschutz, speziell Schallschutz, sicherzustellen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östliche Karl-Marx-Straße“ eine schalltechnische Untersuchung beauftragt (Schallimmissionsprognose Stadt Eisenach Bebauungsplan Nr. 36 „östliche Karl-Marx-Straße“ Stand 02_2014 des Ingenieurbüro für Schall- und Immissionsschutz Dipl. Ing. (FH) Birgitta Doose (Projekt 0103_SUBL vom 10.03.2014)). Aus der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich zusätzlich zu den bereits festgelegten Emissionskontingenten für bestimmte Vorhaben innerhalb des Plangebietes (Mischgebiet) bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Die entsprechenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. G) aufgenommen und somit verbindlich. Zum einen betrifft das die Bauhüllen der Gebäude (Einhaltung Luftschalldämmwerte) und zum anderen die Belüftung von Schlafräumen.

Bei Einhaltung dieser Festsetzungen (Kontingente sowie bauliche und technische Vorkehrungen) kann sichergestellt werden, dass die möglichen Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden können.

5.12 Übernahmen / Kennzeichnungen

Folgende Inhalte werden übernommen:

- Naturpark „Thüringer Wald“ nach § 9 Abs. 6 BauGB
- vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Hörsel nach § 9 Abs. 6a BauGB
- Einzeldenkmal „Karl-Marx-Straße 53“ nach § 9 Abs. 6 BauGB

Folgende Inhalte werden gekennzeichnet:

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Die vorgenannten Übernahmen bzw. Kennzeichnungen sind in der Planurkunde enthalten.

5.13 Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen werden.

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

- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die im Plan festgesetzten Maßnahmen werden die überbaubaren Bereiche eingeschränkt und somit die Versiegelung verringert.

- Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach bzw. an der Fassade ermöglichen.

- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Heistern (Maßnahmen G1, G2 und G3) sowie Maßnahmen zum Anpflanzen (Maßnahme G4) sowie dem Erhalt von Bäumen bestimmt.

- Grünflächen

Im Plangebiet werden Grünflächen entlang des Gehweges in der Wilhelm-Rinkens-Straße festgesetzt. Dieser Bereich wird somit vollständig von einer Versiegelung freigehalten.

5.14 Grünordnung

Die im Plan enthaltenen grünordnerischen Maßnahmen dienen der Verbesserung des Kleinklimas, der Verbesserung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sorgen für eine weitere Durchgrünung des innenstadtnahen Areals unter Berücksichtigung bereits vorhandener Strukturen im Plangebiet, als auch außerhalb des Plangebietes.

Zur Umsetzung der vorgenannten Ziele werden zum einen Maßnahmen und zum anderen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.2) auf der Planurkunde festgesetzt.

Als grundlegender Teil der grünordnerischen Maßnahmen werden die „Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Maßnahme G2), welche die Bereiche mit Mischgebiet von den Bereichen des Gewerbegebiets abgrenzt, gesehen. Zur Abrundung dieser Maßnahme erfolgt zusätzlich die Eingrünung des rückwertigen Bereiches des Plangebietes (Maßnahme G3).

Als stadtbildprägende Maßnahme werden entlang der Gehwege in der Wilhelm-Rinkens-Straße (Maßnahme G1) und der Karl-Marx-Straße (Maßnahme G4) die z.T. vorhandenen straßenbegleitenden Bäume ergänzt. Die bereits vorhandenen straßenbegleitenden Bäume in der Karl-Marx-Straße werden als zu erhaltende Bäume im Plan dargestellt.

Die grünordnerischen Maßnahmen G1 bis G4 als auch Maßnahmen zum Schutz und Erhalt vorhandener Strukturen sind auf der Planurkunde in den Festsetzungen zur Grünordnung näher bestimmt. Unter Hinweise sind auf der Planurkunde Pflanzlisten für Bäume, Sträucher und Heister enthalten. Die Pflanzlisten wurden so gewählt, dass keine Arten enthalten sind, welche essbare Früchte tragen. Dies soll verhindern, dass Früchte, welche eventuell durch die vorhandenen Verunreinigungen im Boden mit Schadstoffen belastet sind, durch den Menschen verzehrt werden.

.....
Ende der Begründung

PlanzV90 - Flächen

Projekt: BP Eisenach östliche Karl-Marx-Straße
 Ersteller: NIK
 Datum / Zeit: 07.03.2014 / 10:55
 Hinweis:

Bezeichnung	Fläche [ha]
1. Art der baulichen Nutzung	
Bauliche Nutzung: MI	
Mischgebiete	Summe 0,49
Bauliche Nutzung: GE	
Gewerbegebiete	Summe 1,18
9. Grünflächen	
Grünflächen	Summe 0,04
6. Verkehrsflächen	
Verkehrsflächen	Summe 0,38
13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	
Flächenumgrenzung zum Anpflanzen	Summe 0,39
15. Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbe	Summe 2,08