

STADT EISENACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „BAHNHOFSVORSTADT“

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf Dezember 2015, Stand: 16.12.2015

Planung: KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 MELLINGEN
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg

**Grünordnung/
Umweltbericht:** Beckert Landschaftsarchitekten
Döllstädter Straße 18
99869 ESCHENBERGEN
Dipl.-Ing. (FH) K. Beckert

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG	4
2. GELTUNGSBEREICH	5
3. VERFAHRENSABLAUF	5
4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	6
4.1 Landesplanung und Raumordnung.....	6
4.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan.....	8
4.3 Städtische Planungen.....	8
4.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach.....	8
4.3.2 Zentrenkonzept der Stadt Eisenach.....	9
4.4 Informelle Planungen der Stadt Eisenach.....	9
4.4.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb.....	9
4.4.2 Planung zentraler Omnibusbahnhof (ZOB).....	9
4.4.3 Projekt „Tor zur Stadt“	11
5. BESTANDSDARSTELLUNG	12
5.1 Historische Entwicklung.....	12
5.2 Städtebauliche Einordnung/ Lage.....	13
5.3 Vorhandene Nutzung.....	14
5.3 Verkehrsanbindung.....	15
5.4 Ver- und Entsorgung.....	16
5.5 Topographie	16
4.6 Umweltsituation	16
5.7 Eigentumsverhältnisse.....	17
6. PLANUNGSKONZEPT/ PLANUNGSZIEL	17
6.1 Planungsziel	17
6.2 Planungsvarianten/-alternativen.....	18
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	18
7.1 Art der baulichen Nutzung	18
7.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	18
7.1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	21
7.1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	23
7.1.4 Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO).....	24
7.1.4 Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte (§ 11 BauNVO)	25
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	26
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	27
7.4 Gebäudehöhe.....	29
7.5 Nebenanlagen	30
7.6 Stellplätze und Garagen	30
7.7 Verkehrsflächen.....	30
7.8 Versorgungstechnische Erschließung.....	33
7.9 Immissionsschutz	34
7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	36
7.11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	36

7.12	Grünflächen	37
7.12.1	Öffentliche Grünflächen	37
7.12.2	Private Grünflächen	37
8.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	37
8.1	Gestaltung der baulichen Anlagen in den Sonderbauflächen (SO)	37
8.1.1	Fasadengestaltung	37
8.1.2	Werbeanlagen	38
8.1.3	Dachgestaltung	39
8.1.4	Anlagen zur Müllbeseitigung	40
9.	PLANUNGSSTATISTIK	40
9.1	Flächenbilanz	40
10.	KOSTEN.....	40
11.	HINWEISE.....	41
12.	UMWELTBERICHT	42
12.1	Einleitung.....	42
12.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	42
12.1.2	Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung.....	42
12.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	44
12.2.1	Bestandsaufnahme	44
12.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	53
12.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkung	56
12.3	Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f und h BauGB.....	60
12.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	60
12.5	Ergänzende Angaben	61
12.5.1	Methodik.....	61
12.5.2	Monitoring.....	61
12.5.3	Zusammenfassung.....	62
13.	GRÜNORDNUNGSPLAN	62
13.1.	Rechtliche Grundlagen	62
13.2.	Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung	63
13.2.1	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	63
13.2.2	Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen	63
13.2.3	Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen	655
14.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / KOMPENSATIONSMABNAHMEN.....	66
14.1	Gestaltungsmaßnahmen.....	66
14.2	Maßnahmen zum Artenschutz	6767
14.3	Baumliste.....	677
15.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	68
16.	QUELLENVERZEICHNIS	69

1. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Deshalb fasste der Eisenacher Stadtrat bereits 1990 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“.

Anlass der Planaufstellung war bereits seinerzeit die Behebung der im damaligen Geltungsbereich vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände baulich-räumlicher, landschaftsräumlicher und funktionaler Art mit dem Ziel der Schaffung von planerischen Voraussetzungen für deren Überwindung. Zudem war 1990 bereits die Erfüllung der dem Gebiet aufgrund seiner Lage und Struktur obliegenden Aufgaben in erheblichem Maße beeinträchtigt. Vorstehende Mangelcharakteristik gilt auch heute noch nahezu uneingeschränkt.

Das Planungsziel bestand zum Aufstellungszeitpunkt in der Umgestaltung und Nachnutzung der mit erheblichen Altlasten belasteten Flächen der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ südlich der Bahnhofstraße, der Schaffung von leistungsfähigen Verkehrsstrukturen, einer sinnvollen Verknüpfung der Verkehrsarten und der denkmalgerechten Sicherung des Stadtparks.

Die Planbearbeitung begann nach Änderungsbeschlüssen des Stadtrates in den Jahren 1992 und 1994 auf der Grundlage der Ergebnisse eines 1993/ 94 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerbes. Nach dem Billigungs- und Offenlagebeschluss des damaligen Entwurfes ruhte die Weiterführung des B-Plan-Verfahrens seit 1997, da die Konflikte hinsichtlich der Altlastenproblematik im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik, der Trassenführung der Bundesstraße B 19 sowie der Entwicklung eines Zentralen Omnibusbahnhofes absehbar nicht bewältigt werden konnten und es an einem Vorhabenträger für die baulich- räumliche Umsetzung der Planung mangelte.

Erst nach Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für den im Geltungsbereich verlaufenden Teil der Ortsdurchfahrt der B 19 im Jahr 2002 sowie nach Übernahme der Flächen der ehemaligen Farbenfabrik durch einen privaten Investor 2005 wurde das B-Plan-Verfahren – zwischenzeitlich allerdings nur für das vom Investor erworbene Teilgebiet als Teilbepbauungsplan Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ – fortgeführt. Hier bestand das klare Ziel, im Interesse einer Erfüllung der mit der Altlastenfreistellung verknüpften Investitionsverpflichtungen, zügig qualifiziertes Planungsrecht unter Berücksichtigung der umweltbehördlichen Vorgaben bzw. Auflagen und der dort nachzuweisenden Folgenutzung zu schaffen. Wegen der in diesem Zusammenhang weitgehend gewerblichen Nachnutzungspflicht und aufgrund der Lage im stadträumlichen Gefüge war es das Ziel, die betreffenden Flächen mindestens als Kerngebiet festzusetzen.

Für die Aufwertung des zwischen Bahnhof und Altstadt liegenden Plangebietes war und ist die Stärkung der Bahnhofstraße als Geschäfts- und Dienstleistungsachse mit hoher Aufenthaltsqualität erforderlich. Die nördlich und südlich der Bahnhofstraße liegenden Bereiche weisen zudem einen erheblichen Verbesserungs- und Neuordnungsbedarf auf, für den durch die städtebauliche Überplanung und die Schaffung eines qualifizierten bauleitplanerischen Rahmens die erforderlichen Strukturen geschaffen werden sollen.

Die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele – und zudem auch das Beteiligungsergebnis aus dem letztmaligen Auslegungsverfahren zum Gesamtplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ von 2012 (in den der Teilbepbauungsplan Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“ bereits wieder integriert war) - machen die Fortführung des B-Plan-Verfahrens Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ erforderlich.

Durch die Stadt Eisenach wurde nach kritischer Prüfung der 1997 definierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einen Änderungsbeschluss zuletzt im Januar 2016 neu gefasst.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet hat einen Flächeninhalt von ca. 12,8 ha. Es umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Eisenach:

- *Flur 55*
 5235/3 (Teilfläche), 5451, 5453, 5454, 5455, 5456, 5457, 5458, 5459, 5460, 5461/1 (Teilfläche), 5501/2, 5506/1, 5507/2, 5513/3, 5513/5, 8857/1
- *Flur 56*
 5506/2, 5510/2, 5574/1 (Teilfläche), 5584 (Teilfläche), 5598 (Teilfläche), 5599/1, 5602/2, 5603/1, 5604/1, 5608/1, 5611/1, 5612/2, 5612/3, 5613, 5614, 5616, 5617, 5618, 5619, 5620, 5621, 5622/2, 5622/5, 5622/6, 5623/1, 5623/2, 5624, 5625, 5626, 5627/3, 5627/4, 5628/1, 5629, 5631, 5632, 5633, 5634, 5635, 5636, 5637, 5638/1, 5638/2, 5639, 5640, 5645 (Teilfläche), 5647 (Teilfläche), 5648/1, 5648/3, 5648/4, 5643, 5645, 5647, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5, 5657, 5659/1, 5662/1, 5663, 5664, 5665, 5666, 5667, 5668, 5669, 5670, 5671, 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/4, 5674/5, 5679, 5680, 5681/1, 5682/1, 5683, 5684, 7300/1, 7841, 7888, 8481/1,
- *Flur 57*
 5690 (Teilfläche), 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 5697/1, 5699, 5700, 5701, 5702, 5704, 5705/1, 5706, 5708, 5710/1 (Teilfläche), 5721.

3. VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB werden zugeordnet. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden als Umweltbericht in die Begründung eingestellt und finden bei der Abwägung Berücksichtigung.

Beabsichtigter Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB):

(§ 2 Abs.1 BauGB)	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
Vorentwurf	Erarbeitung des Vorentwurfes mit Begründung
(§ 3 Abs.1 BauGB)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (Information über die Planung; Gelegenheit zur Erörterung und Diskussion (Anhörung))
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring)
Entwurf	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit; Erstellung Planentwurf
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Beschluss über die Billigung des Entwurfs/ Beschluss über die öffentliche Auslegung , ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung (Öffentlichkeitsbeteiligung)
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/ Abwägungsbeschluss Mitteilung des Abwägungsergebnisses
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Beschluss über die Billigung des geänderten Entwurfs/ Beschluss über die öffentliche Auslegung , ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung (erforderlichenfalls)
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf (erforderlichenfalls)

(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/ Abwägungsbeschluss zum geänderten Entwurf (erforderlichenfalls) Mitteilung des neuerlichen Abwägungsergebnisses (erforderlichenfalls)
Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)	Satzungsbeschluss
	Anzeige der Planung (Rechtsaufsichtliche Würdigung), Ausfertigung der Satzung
(§ 10 Abs. 2-4 BauGB)	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan B 6 „Bahnhofsvorstadt“ wird als rechtlich selbstständig zu bewertender Bebauungsplan aufgestellt.

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 BauGB sowie § 4 Absatz 2 BauGB zum letzten Planentwurfsstand 2012 wurden Änderungen/ Ergänzungen in den Entwurf eingearbeitet. Auf eine förmliche Abwägung des Beteiligungsergebnisses wurde per Stadtratsbeschluss verzichtet, weil die wesentlichen Planänderungserfordernisse sich aus Stellungnahmen der kommunalen Umweltbehörden selbst begründeten und der Planung der Sondergebietsfläche als Kernstück des Bebauungsplanes eine gänzlich andere Investitionsabsicht zu Grunde liegt. Das Planverfahren schließt damit förmlich an das Vorentwurfsverfahren von 2011 an und berücksichtigt alle aus dem Zwischenverfahren gewonnenen Erkenntnisse. Es wird die neuerliche, vollständige förmliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Als Schwerpunkte der Überarbeitung im Bezug auf das Vorverfahren können benannt werden:

1. Überarbeitete Konfektionierung des Geltungsbereiches
2. Änderung der Festsetzungen zu den Sondergebietsflächen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise)
3. Integration der aktuellen Planung zum ZOB,
4. Präzisierung und Überarbeitung der textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
5. Integration nachrichtlicher Übernahmen nach aktuellem Stand (Altlastenverdachtsflächen, Überschwemmungsgebiet, usw.),
6. Überarbeitung der Ausgleichsbilanzierung,
7. Überarbeitung des Umweltberichtes
8. Aktualisierung / Erstellung des Lärmgutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse (z. B. Überarbeitung der Baugebietsausweisungen)
9. Geänderte Darstellung der Entwicklungsabsichten auf Bahnbetriebsflächen
10. Aktualisierte Darstellung der beabsichtigten Erschließungslösung

4. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Landesplanung und Raumordnung

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) THÜRINGEN 2025

- Zuordnung der Stadt Eisenach zum demographisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“
- Einstufung der Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
→ Konzentration und Weiterentwicklung der höherwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit in der Regel überregionaler Bedeutung
- Siedlungsentwicklung
→ Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
→ Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Prinzip der Flächennachnutzung anwenden)
- Lage der Stadt Eisenach an einer landesbedeutsamen Ost-West-Entwicklungssachse entlang der Autobahn BAB 4 und der Eisenbahnhauptstrecke Halle/ Leipzig – Erfurt – Frankfurt/ Kassel

REGIONALPLAN SÜDWESTTHÜRINGEN (RP-SWT):

- Einstufung der Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums
Die Stadt Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentrale Funktion gestärkt werden (G 1-8). Dazu soll:
 - 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,
 - der Stadtbau entsprechend den Bedingungen des demographischen Wandels zur Stärkung und Aufwertung des Stadtzentrums sowie für funktionsfähige Infrastrukturnetze und Stadtquartiere fortgesetzt 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.

- Grundversorgungsbereich
 - Eisenach hat die Grundversorgung folgender Bereiche zu sichern: Stadt Eisenach und die Gemeinden Ettenhausen a.d. Suhl, Hörselberg-Hainich, Krauthausen, Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda

- Siedlungsentwicklung
 - Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte
 - Innenentwicklung, Revitalisierung von Siedlungskernen, Erhöhung der Flächenproduktivität, Verbesserung der Infrastruktureffizienz, , soll ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung erreicht werden. Dabei sollen die zukünftigen Bedürfnisse der Daseinsvorsorge berücksichtigt werden. (G 2-1)
 - Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen bestehende Baugebiete ausgelastet sowie aufgrund ihrer Lage, Größe, Erschließung und Vorbelastung geeignete Brach- und Konversionsflächen nachgenutzt werden, bevor im Außenbereich Neuausweisungen erfolgen. (G 2-4)
 - Die Wartburg als überregional bedeutsames Kulturdenkmal – und UNESCO-Weltkulturerbe - prägt das Orts- und Landschaftsbild Eisenachs und soll durch städtebauliche und landschaftspflegerische Maßnahmen in ihrem Erscheinungsbild erhalten und in ihrer räumlichen Wirkung vor Beeinträchtigungen geschützt werden. (G 2-5)

- Verkehrsinfrastruktur
 - Die großräumig bedeutsame Schienenverbindung Erfurt – Würzburg soll so bedient werden, dass Südwestthüringen gut an das Europäisch bedeutsame Schienennetz angebunden ist, seine Erreichbarkeit gesichert und so die Entwicklungsfunktionen der an der Schienenverbindung gelegenen Zentralen Orte gestärkt werden. (G 3-1)
 - Erhöhung der Verbindungsqualität der Überregional bedeutsamen Schienenverbindung Eisenach–Meiningen– Sonneberg durch einen nachhaltigen Ausbau des Angebotes und Reisezeitverkürzungen zur Verbesserung des Leistungsaustausches, insbesondere im Abschnitt zwischen Eisenach und Eisfeld (G 3-2)
 - Ausbau der regional und überregional bedeutsamen Verbindung Eisenach-Sonneberg zur Verbesserung der Erreichbarkeit und inneren Erschließung der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung sowie der Anbindung von Orten mit Tourismus- und Erholungsfunktion (G 3-4)
 - Im großräumig bedeutsamen Straßennetz sollen folgende Vorhaben bevorzugt umgesetzt werden: Verlegung eines Teiles der Ortsdurchfahrt Eisenach im Zuge der B 19 (G 3-7)
 - Zur Sicherung günstiger Erreichbarkeitsverhältnisse zwischen den Zentralen Orten bzw. zu ihren Versorgungsbereichen sollen die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die Linien und sonstigen Angebotsformen des Öffentlichen Personennahverkehrs, möglichst zentral gelegenen Umsteigepunkte miteinander verknüpft sowie die Zugangsstellen zum ÖPNV erhalten bzw. ausgebaut werden. (G 3-15)
 - langfristige Sicherung der Güterverkehrsstellen bzw. potentiellen Güterverkehrsstellen und ihrer Nebenanlagen u.a. in Eisenach (G 3-17)

- Freiraumsicherung
→ Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet FS-18 – Wartburg / Hohe Sonne / Ringberg. (Z 4-1)
- Tourismus und Erholung
→ Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Thüringer Wald. U.a. soll einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. (G 4-27)
→ In den Städten Eisenach, sollen neben den Aufgaben im Bereich des Kultur- und Bildungstourismus weitere Funktionen genutzt und entwickelt werden: Eisenach – Tagungs- und Kongresstourismus (G 4-32)
→ Ausbau des regionalen/überregionalen Fernradwegenetzes – Deutschlandroute D 4-Route (Landesgrenze Hessen – Dankmarshausen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Posterstein – Landesgrenze Sachsen) und von Radhauptwegen

Im Regionalplan Südwestthüringen ist der Bereich des Bebauungsplangebietes Bestandteil der dargestellten Siedlungsfläche.

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalplan werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Aufgabe des Flächennutzungsplanes ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke des Gemeindegebietes. Aus diesem ist der Bebauungsplan (der verbindliche Bauleitplan) zu entwickeln.

1997 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Stadtgebiet. Der erste Entwurf lag 1998 vor, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand statt und die Planungsunterlagen lagen öffentlich aus.

Unter dem Aspekt der bis zum Jahr 2000 stattgefundenen Veränderungen und den Prämissen der Bevölkerungsentwicklung wurde im Jahr 2002, in Abstimmung mit vielen Beteiligten das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und 2006 fortgeschrieben. Die darin aufgezeigten Probleme des Stadtumbaus machten eine Überprüfung der Entwicklungsziele der Stadt notwendig.

Am 23. September 2014 billigte der Stadtrat den erneuten Entwurf des Flächennutzungsplans mit Umweltbericht (Stand 08/ 2014). Dieser berücksichtigt die Abwägungsergebnisse zu den vorangegangenen Entwürfen, aktualisiert die statistischen Aussagen und integriert die aktuellen Planungen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand März 2015 wurde vom Stadtrat am 28. April 2015 beschlossen. Er wurde zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde wurde avisiert und wird bis zum 21.01.2016 erwartet.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit seinen Flächendarstellungen Sondergebiet, Mischgebiet, Bahnflächen und Verkehrsanlagen enthalten.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

4.3 Städtische Planungen

4.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenach

Eisenach hat sich 2002 am bundesweiten Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ mit einem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beteiligt. Im Ergebnis wurden verschiedene Maßnahmegebiete als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt. 2006 wurde das ISEK für die einzelnen Bereiche fortgeschrieben. Die abermalige Fortschreibung ist in Vorbereitung und wird beginnend 2016 erfolgen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Stadtumbaugebiet „Innenstadt / Georgenstadt“, während der östliche Teil dem Stadtumbaugebiet „Oststadt“ zuzuordnen ist. Sie beinhalten für das Plangebiet folgende Zielstellungen:

Oststadt:

- gewerbliche Nutzung, Umstrukturierung (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Eichrodter Weg“ → Verdichtung, Ergänzung)

Innenstadt / Georgenvorstadt:

- Wohnnutzung, Konsolidierung sowie Umstrukturierung (Verdichtung, Neubau)
- Mischnutzung, Umstrukturierung (Verdichtung, Neubau)
- Sondernutzung (Bahngelände, ehemalige Farbenfabrik)

4.3.2 Zentrenkonzept der Stadt Eisenach

Im vom Stadtrat der Stadt Eisenach 2012 beschlossenen Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche - Zentrenkonzept - sind für die Entwicklung des Areals in der Bahnhofstraße folgende Aussagen enthalten:

„Die Bahnhofstraße verbindet die Einkaufsinnenstadt mit dem städtischen und regionalen Busbahnhof und dem Bahnhof selbst. Sie wird stark fußläufig genutzt und bedarf einer besonderen Betrachtung in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich. Die dort vorhandene Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik ist die einzige zentrumsnahe Fläche, die geeignet ist, zentrumsergänzende Funktionen im größeren Maßstab aufzunehmen. Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des B6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung dieser Industriebrache. Die Stadt Eisenach beabsichtigt auf einem Teilbereich die Entwicklung eines Sondergebietes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m².

Das laufende Bebauungsplanverfahren umfasst den gesamten Bereich zwischen Nicolaitor, Schillerstraße, Bahnhof und Dr.-Moritz-Mitzenheim-Straße. Obwohl das Sondergebiet und die Bahnhofstraße bis zur Müllerstraße eine besondere Bedeutung für die Ansiedlung von Einzelhandel haben, sollen sie nicht in den zentralen Versorgungsbereich integriert werden. Die Grenze würde sonst mitten durch das Bebauungsplangebiet zu führen sein.

Spezielle Festsetzungen für den Einzelhandel sind in dem zur Zeit laufenden Verfahren zum Bebauungsplan zu treffen. Die Struktur- und Branchenfestlegungen für das Sondergebiet und die Mischgebiete sind so zu treffen, dass die vorhandene Einzelhandelskulisse der Innenstadt nicht wesentlich beeinträchtigt, sondern zielgerichtet ergänzt wird. Mit der Umsetzung des Sondergebietes ist die Stärkung der Versorgungszentralität der Stadt und eine Aufwertung der Innenstadt zu erwarten.“

4.4 Informelle Planungen der Stadt Eisenach

4.4.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Bereits 1993 wurde von der Stadt der bundesweite städtebauliche Ideenwettbewerb „Tor zur Stadt“ für die Bahnhofsvorstadt ausgelobt. Zielstellung war eine Konzeptfindung für ein gemischt genutztes, kleinteilig strukturiertes Stadtgebiet. Gefordert wurde ein auf dem Grundraster der städtischen Parzelle aufbauendes Netz öffentlicher Räume.

Zwischen Bahnhof und der historischen Altstadt, die westlich des Nikolaitores beginnt, sollte eine attraktive Achse mit der Unterbringung von Hotels, Kaufhäusern, Gastronomie, Büros und Wohnungen geschaffen werden. Die hohe Freiraumqualität sollte durch eine konsequente Vernetzung mit dem Stadtpark erreicht werden. Darüber hinaus spielten auch die Verknüpfung von Schienen- und Straßenverkehr und die Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes eine wichtige Rolle.

Das Architekturbüro Jaqueline Stüben aus Frankfurt/ Main errang den 1. Preis.

4.4.2 Planung zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Der Busbahnhof hat sich in Verbindung mit den Eisenacher Bahnhof zur Schnittstelle der Mobilität entwickelt. Das Stadt- und Regionalbusnetz der Stadt Eisenach ist auf den Hauptbahnhof Eisenach ausgerichtet.

Der Busverkehr wird bis heute, trotz erheblich gewachsener Anforderungen an einen modernen Umsteigepunkt, auf zwei getrennten Teilflächen – einen Stadt- und einen Regionalteil - im Umfeld des Hauptbahnhofes mit technisch verschlissenen baulichen Anlagen abgewickelt. Daher ist der Bau eines modernen, den heutigen Anforderungen angepassten ZOB als eine gemeinsame Anlage im Plangebiet vorgesehen.

Anlass und Notwendigkeit

Die Überwindung der problematischen räumlich-funktionalen Situation der beiden, im Umfeld des Eisenacher Hauptbahnhofes, seit ca. 50 Jahren vorhandenen Busbahnhöfe soll bis 2017 gelingen. Der heutige Regional- wie der Stadtbushof befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Gleichzeitig sind Anpassungen an neue Vorschriften (Barrierefreiheit, Größe der Bussteige usw.) erforderlich. Des Weiteren ist eine getrennte Abwicklung von Regional- und Stadtbusverkehr weder mit den aktuellen noch künftigen Anforderungen an einen attraktiven Verknüpfungspunkt, der zumal als regional bedeutsame Schnittstelle mit dem Schienenpersonennah- und Fernverkehr gilt, vereinbar.

Standort:

Der neue ZOB soll auf ca. 6.000 m² Fläche unter weitgehender Nutzung des heutigen Regionalbusbahnhofs und erworbener privater Grundstücksteile errichtet werden. Das Gelände ist nahezu eben und wird im Norden und Westen von Straßenflächen, im Osten vom Bahngelände und im Süden von der Bebauung auf der Nordseite der Bahnhofstraße umgrenzt.

Um den ZOB möglichst nah an den Hauptbahnhof (Hbf) zu rücken, ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt der B 19 von der Gabelsbergerstraße auf die Müllerstraße erforderlich. Die Gabelsbergerstraße wird in den ZOB integriert. Die fußläufige Entfernung zwischen dem ZOB und dem Hbf-Eingang ermöglicht attraktive Umsteigebeziehungen.

Alle über einen Aufenthalt von 10 Minuten hinausgehenden Busabstellfunktionen werden zusammen mit Sozial- und Verwaltungsaufgaben auf den neuen Busbereitstellungsplatz am Eichrodter Weg in ca. 600 m Fahrtfernung konzentriert. Damit kann der neue ZOB kompakt, übersichtlich und effektiv gestaltet werden.

Der vorhandene Bestand an Gebäuden und Verkehrsanlagen, einschließlich der Betriebstankstelle der KVG, wird zurückgebaut. Erhalten bleibt vom heutigen Regionalbusbahnhof der in den 1960er Jahren errichtete Rundbau, den die KVG einer neuen Nutzung zuführen möchte.

Planung:

Verkehrsanlagen

Der ZOB ist als Kombination aus um eine zentrale Haltestelleninsel angeordneten Haltestellen und um 5 weitere, linear an der Ostseite der heutigen Gabelsbergerstraße angeordneten Haltestellen konzipiert. Alle Haltestellen ermöglichen durch das „Sägezahn“-Prinzip eine unabhängige An- und Abfahrt, zudem ist durch die Ein- und Ausfahrten an der Bahnhof-, Müller- und Schillerstraße eine flexible Betriebsführung als auch die künftige Anpassung an geänderte Fahrmöglichkeiten und Linienführungen gesichert.

Durch die Neutrassierung der Ortsdurchfahrt der B 19 kann eine weitgehend ungestörte Wegebeziehung zwischen ZOB und Bahnhof geschaffen werden.

Hochbau, Ausstattung

Alle 17 Bussteige erhalten eine vollständige Überdachung und seitlich eingehauste Wartezonen. Auf der Mittelinsel ist im Zwischenraum beider Überdachungen ein Aufenthaltsbereich mit säulenförmigen Bäumen vorgesehen.

An der Ecke Bahnhof-/ Gabelsbergerstraße ist an Stelle des heute eingeschossigen Ladengeschäfts ein neues 2-geschossiges ÖPNV-Servicegebäude konzipiert, das unmittelbar in die Überdachungsgestaltung einbezogen wird. Das Gebäude nimmt neben einer öffentlichen WC-Anlage im Erdgeschoss einen Warteraum mit Infotheke und im Obergeschoss Betriebs- und Technikräume der Verkehrsgesellschaft auf. Am Übergang zu den südlichen Bussteigen ist ein Fahrradabstellbereich eingeordnet.

Technische Ausrüstung

Der Knoten Müller-/ Bahnhofstraße wird mit einer neuen Lichtsignalanlage (LSA) ausgestattet, zudem wird der vorhandene Knoten Schiller-/ Müller-/ Uferstraße umgebaut. Der ZOB wird an das so geänderte Hauptstraßennetz über drei Knoten, davon 2 mit ÖV-bevorrechtigender Bedarfs-LSA, angebunden. Alle LSA werden in das vorhandene, vom SBA Südwestthüringen betriebene System integriert.

Mit der Planung des ZOB wurde das Büro Osterwold – Schmidt – Expander Architekten BDA aus Weimar beauftragt.



Entwurfsplanung ZOB Gabelsberger-/Müllerstraße, - Planausschnitt - unmaßstäblich

Der Standort des ZOB ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB“ ausgewiesen. Die Maßnahme ist bereits in Durchführung. Die Darstellung im Bebauungsplan stellt somit eine nachrichtliche Übernahme der Objekt- und Verkehrsplanung zum ZOB dar.

4.4.3 Projekt „Tor zur Stadt“

Auf Basis erster Entwürfe einer in Eisenach durchgeführten Planerwerkstatt, der Weiterentwicklung der Ergebnisse durch das Architekturbüro Beyer-Schubert aus Eisenach, der Wünsche, Anregungen und Anforderungen der Stadt Eisenach sowie der durch den neuen Vorhabenträger angesprochenen Mietinteressenten wurde vom Büro Ax5 aus Kiel ein Entwurf für das Sonderbaugebiet erarbeitet. Dieser sieht auf dem projektierten Grundstück entlang der Bahnhofstraße mehrere Gebäudekörper vor.

Im Erdgeschoss des östlichen Gebäudekomplexes sollen sich die Ladeneinheiten befinden, in den Obergeschossen drei PKW-Parkebenen. Alle Ladeneinheiten werden von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Nach aktuellem Stand wird dieser Komplex (Sondergebiet „Handel“) in das Teilgebiet 1 – SB-Warenhaus - und das Teilgebiet 2 – Fachmärkte (Drogerie, Textilien, Schuhe usw.) - aufgeteilt.

Kunden erreichen das Einkaufszentrum vom ZOB Lichtsignal geregelt über die Müllerstraße oder vom Bahnhof kommend durch Fußgängerübergänge über die Bahnhofstraße.

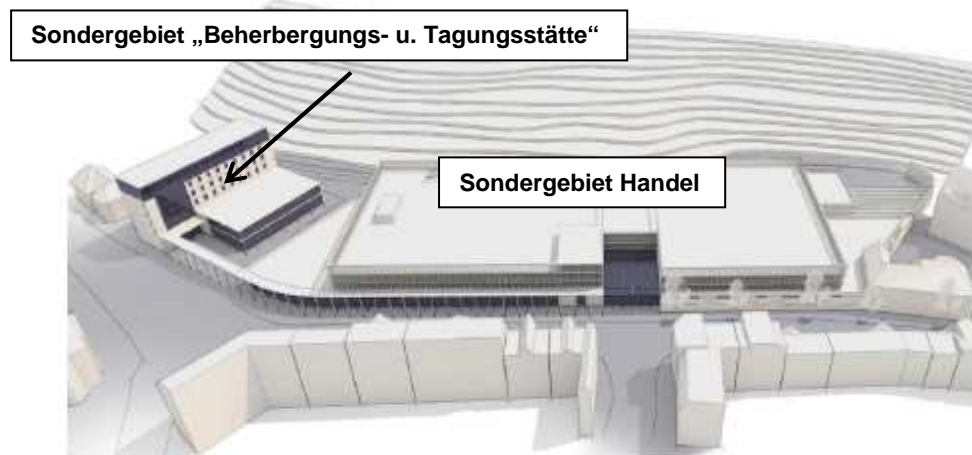
Das Parkhaus verfügt nach aktueller Planung über ca. 600 Einstellplätze mit großzügig dimensionierter Geometrie. Es wird zum einen über eine Stichstraße von der Bahnhofstraße, zum anderen über die ertüchtigte Waldhausstraße erschlossen. Über die Waldhausstraße erfolgen auch die Anlieferverkehre. Parkkunden erreichen alle drei Parkebenen über einen an der Bahnhofstraße mittig angeordneten Erschließungskern. Zusätzlich können Parkkunden über einen Zugang an der Westseite des Einkaufszentrums direkt den Nikolaiplatz erreichen.

Ein zweiter Flächenanteil des Projektes „Tor zur Stadt“ wird durch das Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ gebildet. Hier werden ein Hotel und eine Veranstaltungshalle untergebracht.

Das Hotel soll als 2**-Superior-Hotel über rund 120 Zimmer verfügen. Frühstücksraum, Bar und Rezeption befinden sich im Erdgeschoss. Das Hotel wird über den vor der Mehrzweckhalle gelegenen Vorplatz erschlossen.

Die Mehrzweckhalle soll sich in 4 Tagungsräume gliedern, die für größere Veranstaltungen zu einem rund 600 qm großen Nutzungsbereich zusammengeschlossen werden können. Zwischen dem Hotel und den vier Tagungsräumen befindet sich das Foyer der Mehrzweckhalle. Die Anlieferung für beide Nutzungen erfolgt über die im rückwärtigen Bereich liegende Waldhausstraße.

Für Hotelgäste sowie Besucher der Mehrzweckhalle wird es einen separaten Zugang zu den Parkdecks an der Ostseite des Fachmarktcenters geben.



Auszug aus der Konzeptdarstellung (May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH, unmaßstäblich)

5. BESTANDSDARSTELLUNG

5.1 Historische Entwicklung

Eisenach wurde 1182 von den ludowingischen Landgrafen als Residenzstadt unterhalb der Wartburg gegründet. Die Siedlungsentwicklung vollzog sich bis Ende des 18. Jahrhunderts hauptsächlich innerhalb der Stadtmauern, der heutigen Altstadt. Bereits vor Beginn der Industrialisierung etablierten sich vor den Stadttoren Siedlungsstrukturen. So bestand im Plangebiet vor dem mittelalterlichen Nikolaitor weit vor der Anbindung Eisenachs an das deutsche Eisenbahnnetz im Jahr 1847 an der „via regia“ und späteren Chaussee nach Gotha eine vorstädtische Siedlung, deren Reste an der Waldhausstraße überdauert haben.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts dehnte sich das bebaute Stadtgebiet dynamisch in nördlicher und östlicher Richtung aus. Hier entstanden die Unternehmen, die die wirtschaftlichen Strukturen Eisenachs in der Zukunft prägen sollten. Neben der Verkehrsfunktion (Bahnhof) wurde seit 1870 das Gelände der Farbenfabrik Arzberger, Schöpff und Co. für fast 100 Jahre bestimmend für die Bahnhofsvorstadt. Gleichzeitig wurden die noch heute maßgebenden gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen an Bahnhof-, Schiller- und Waldhausstraße sowie entlang des Eichrodter Weges entwickelt. Das unmittelbar nördlich des Nikolaitores gelegene christliche Hospital erweiterte sich im gleichen Zeitraum entlang der Schillerstraße in östlicher Richtung und prägte seither dieses Teilgebiet. Zudem wurde der gewachsene Laubwald am Nordhang des Pflugensberges ab ca. 1890 als öffentlicher Stadtpark umgestaltet. Mit dem umfangreichen Umbau der Bahnanlagen (Neutrassierung auf Bahndamm, Neubau des Bahnhofgebäudes mit Fürstenbahnhof, massive Erweiterung des Güterbahnhofs und der übrigen Betriebsanlagen) zwischen 1900 und 1905 war die Gebietsentwicklung zunächst abgeschlossen. Nach Zerstörungen zum Ende des 2. Weltkrieges kam erst 1967 mit der Stilllegung und dem anschließenden Abbruch der Farbenfabrik eine städtebauliche Zäsur, die bis heute nachwirkt. Die 1891 etablierte elektrische Straßenbahn fuhr ab 1897 bis vor den Bahnhof. Seit Betriebseinstellung 1975 verkehren in Eisenach nur noch Omnibusse.

5.2 Städtebauliche Einordnung/ Lage

Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Osten des im Zusammenhang bebauten Stadtkörpers von Eisenach zwischen der am Nikolaitor im Westen beginnenden historischen Altstadt und dem Gelände des Güterbahnhofs im Osten. Im Nordwesten schließt es das ehemals vorstädtische Gebiet „Klein Venedig“ zwischen Schiller- und Bahnhofstraße, im Nordosten die Bahnanlagen mit dem Bahnhof und im Süden Teile des südlich der Waldhausstraße beginnenden Stadtparks ein, einschließlich der dort punktuell aufgelockerten Bebauung.

Die stadträumliche Gliederung des Plangebiets erfolgt durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenräume der Bahnhofstraße (Hauptachse), Schillerstraße sowie Waldhausstraße/ Eichrodter Weg und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Müllerstraße.

Auf der Nordseite der Bahnhofstraße beherrschen vier- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser des 19. und 20. Jahrhunderts das nahezu großstädtische Straßenbild. Dieses findet in westlicher Richtung seinen adäquaten Abschluss im Platzbereich vor dem Nikolaitor / Hotel „Kaiserhof“, wo sich östlich der dort beginnenden Wartburgallee im Plangebiet zudem eine „Insel“ mit wechselgeschossiger Bebauung befindet. Die sich südlich der Bahnhofstraße erstreckenden Brach- und Freiflächen stellen dem gegenüber einen erheblichen Maßstabsbruch dar.

Im östlichen Teil der Bahnhofstraße hat sich auf deren Südseite seit etwa 1900 eine ein- bis dreigeschossige heterogene Mischbebauung entwickelt, während das sich nördlich erstreckende Bahngelände von einzelnen, z. T. ungenutzten Bahnbetriebsgebäuden und der dort verlaufenden hohen Böschung mit Stützmauer geprägt wird.

Die entlang der Waldhausstraße und des Eichrodter Weges teilweise dicht an bzw. in den Hang hinein gebauten 1-2-geschossigen Wohn- und Nebengebäude sind Relikte der vorindustriellen Vorstadtsituation vor dem Nikolaitor. Durch den unmittelbar südlich beginnenden, den steilen Nordhang des Pflugsberges einnehmenden Stadtpark besteht eine diffuse Übergangssituation, insbesondere wegen der z. T. erheblichen Substanzschwächen und der daraus resultierenden eingeschränkten Entwicklungschancen. Stadtbildprägend wirkt das oberhalb der Waldhausstraße als Solitär aufstehende Gebäude der Arbeiterwohlfahrt (Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 11).

Zwischen Bahnhofstraße, Müllerstraße und Schillerstraße befindet sich östlich der dort erhaltenen mittelalterlichen Stadtmauer, welche nach Abriss- und Sicherungsmaßnahmen wieder vom öffentlichen Raum sichtbar ist, das Gebiet „Klein Venedig“. Es wird im Norden begrenzt durch die beiden markanten 3-geschossigen Gebäude einer früheren Klinik (Christl. Krankenhaus). Von den ansässigen kleinteiligen Gewerbebetrieben wurde der zentrale Quartiersbereich durch ungeordnet wirkende 1-2-geschossige Gebäudekonglomerate erheblich baulich verdichtet. Die Gebäude Bahnhofstraße 5 e und 5 g bilden die Raumkanten eines kleinen Platzes, welcher über einen Durchgang im Bereich Bahnhofstraße 3/5 fußläufig und von der Schillerstraße/ Goethestraße aus erschlossen wird.

Zwischen dem östlichen ehemaligen Klinikgebäude (derzeit Lehrlingswohnheim) und dem Gebäude Schillerstraße 18 klafft eine größere bauliche Lücke, die gegenwärtig die Stellplätze der dahinter liegenden Volksbank aufnimmt. Auch dem zum jetzigen Regional-Busbahnhof verlaufenden östlichen Quartiersrand fehlt zwischen den Gebäuden Schillerstraße 18 und Bahnhofstraße 21 die städtebaulich wichtige Raumkante. Damit steht der Bereich um das Volksbank-Gebäude aufgrund der extensiven Flächennutzung in deutlichem Gegensatz zum westlich anschließenden kleingewerblichen Verdichtungsareal.

Markante Einzelbauten im Plangebiet sind die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Bahnhofstraße 1, Nikolaitor, Bahnhofs-Empfangsgebäude mit dem benachbarten Fürstenbahnhof sowie das Denkmalensemble Bahnhofstraße 23-33. Die ehemaligen Klinikgebäude Schillerstraße 6 und 8 zählen ebenfalls zu den stadtbildprägenden Gebäuden.

Lage



Übersichtsplan, unmaßstäblich

Die Planfläche befindet sich östlich des Stadtzentrums (Karlsplatz). Die Fläche wird von unterschiedlich strukturierten Gebieten gefasst und ist Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Das B-Plangebiet Nr. 6 „Eisenach – Bahnhofsvorstadt“ wird begrenzt

- *im Norden*
durch die Südseite der Schillerstraße, durch eine Teilfläche der Schillerstraße (Verkehrsfläche von der Schillerstraße 18 bis einschließlich Verkehrsfläche nördlich ZOB) sowie die Bahnanlagen,
- *im Osten*
durch die (visuelle) Verlängerung der Ostseite der Eisenbahnüberführung Langensalzaer Straße, die östliche Grenze der Grundstücke Flurstück-Nr. 5706 und der Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Grundstückes Eichrodter Weg 9
- *im Süden*
durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Eichrodter Weg 4-9, die südlichen Grenzen der Grundstücke Eichrodter Weg 1-3, Waldhausstraße 28-50, die nördliche Grundstücksgrenze der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 11, die Nordseite der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße und die nördliche Grenze des Grundstückes Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 1 sowie
- *im Westen*
durch die Ostseite der Wartburgallee, die Ostseite des Grundstückes Wartburgallee 4-6 sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Bahnhofstraße 1, Schillerstraße 6 sowie des dazwischen liegenden Gartengrundstückes.

5.3 Vorhandene Nutzung

Der Gebäudebestand im Plangebiet wird mischgebietstypisch hauptsächlich durch Wohngebäude mit – teilweise mehrgeschossig - unterlagerten Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomischen Einrichtungen genutzt. Auf der Nordseite der Bahnhofstraße können darüber hinaus Nutzungen im Sinne eines Kerngebietes aufgrund teilweise vollständiger Gewerbenutzung, in den Obergeschossen z. B. für Beherbergungsstätten, ausgemacht werden.

Als mischgebietstypisch mit gewerblicher Prägung ist die Bebauung im Quartier „Klein Venedig“ zu bezeichnen. Hier sind die anteiligen Wohnnutzungen offenbar wegen der bestehenden strukturellen und bausubstanziellen Mängel rückläufig, Nutzungen durch Kleingewerbe und Handwerk überwiegen.

Verstärkt wird diese Tendenz durch die beiden nur durch Dienstleistungen genutzten Gebäude Schillerstraße 16 und 18 mit ihren umfangreichen Nebenanlagen (Stellplätze).

Die ehemaligen Klinikgebäude Schillerstraße 6 und 8 werden derzeit noch weitgehend medizinisch nachgenutzt: während in Nr. 6 mehrere Facharztpraxen untergebracht sind, wurde Nr. 8 zum Lehrwohnheim (Schwesternschülerinnen) umgenutzt.

Der Bahnhof sowie die beidseitig angrenzenden Bereiche in der Bahnhofstraße und der Gabelsbergerstraße zählen zu den betriebsnotwendigen Bahnanlagen. Sie werden durch die DB AG als Zufahrt zum Bahndamm sowie für Stellplätze genutzt.

Bei dem Großteil der Flächen südlich der Bahnhofstraße handelt es sich um eine Industriebrache, die im Zeitraum von ca. 1967–2006 nahezu vollständig als öffentlicher Parkplatz -und Reisebus-Stellplätzen genutzt wurde.

Östlich des Bahnhofes schließt sich zwischen den hoch liegenden Gleisanlagen und der Bahnhofstraße bis zur Unterführung Langensalzaer Straße ein teils brach gefallenes DB-Gelände an, auf dem lediglich in der ehemaligen Eilgutabfertigung eine gewerbliche Nutzung erfolgt.

Auf der Südseite der Bahnhofstraße dominiert die gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungsbetriebe und Vergnügungsstätten. Wohnungen sind nur vereinzelt in Obergeschossen vorhanden.

Der Eichrodter Weg wird auf seiner Nordseite durch die rückwärtigen Bereiche der gewerblichen Nutzungen an der Bahnhofstraße geprägt, während auf der Südseite entlang des Stadtpark-Hanges Wohnnutzung dominiert. Hier befindet sich auch ein Kindergarten in freier Trägerschaft. In der sich westlich anschließenden Waldhausstraße, die ebenfalls die gleiche Nord-Süd-Charakteristik aufweist, nehmen die Gebäudeleerstände und Brachen in westlicher Richtung deutlich zu. Zudem ist ein erheblicher Teil der Wohngebäude auf der Hangseite von nur eingeschränkter baulicher sowie substanzieller Qualität und daher die dortige Nutzung mittelfristig gefährdet.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes zwischen Waldhaus- und Dr.-M.-Mitzenheim-Straße wird gemischt genutzt, wobei ebenfalls eine rückläufige Tendenz beim Wohnen bzw. der Ersatz durch Sonderwohnformen (z. B. Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 11) oder Dienstleistungsnutzungen besteht. Lediglich in der Gebäudegruppe Waldhausstraße 2-10 kann eine relativ stabile Wohnfunktion konstatiert werden, hier bestehen eher bei der gewerblichen Unterlagerung der EG-Zone Probleme.

Im Übrigen dominieren den Süden des Plangebietes private und öffentliche Grünflächen, die den Übergang bzw. Auftakt zum Stadtpark bilden.

5.3 Verkehrsanbindung

Die vom Durchgangsverkehr stark beanspruchte Bahnhofstraße (B 19) durchquert die Bahnhofsvorstadt in Ost-West-Richtung. Ebenfalls Teil der Ortsdurchfahrt Eisenach im Verlauf der B 19 sind die stark belastete Gabelsberger Straße und die Wartburgallee.

Die Schillerstraße, welche das Gebiet im Norden begrenzt, dient der inneren Erschließung des nördlichen Plangebietes sowie dem Anliegerverkehr des nordöstlichen Altstadtrandes. Von ihr führt in Verlängerung der Goethestraße ein Straßenstich nach Süden in das Gebiet „Klein Venedig“.

Der Eichrodter Weg erfüllt die Funktion einer Anliegerstraße und wird über seine östliche Verlängerung sowie zwei kurze Verbindungen zur Bahnhofstraße an das Hauptstraßennetz angebunden. Die ehemalige Durchbindung über die Waldhausstraße bis vor das Nikolaitor, zuletzt Parkplatzzufahrt, ist seit dem Beginn der Altlastensanierung der früheren Farbenfabrik unterbrochen.

Während der im Plangebiet liegende östliche Abschnitt der Bahnhofstraße und die Gabelsberger Straße in den vergangenen Jahren grundhaft erneuert wurden, befinden sich alle übrigen Straßen im Plangebiet in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Bahnhofs-, Gabelsberger-, Müller-, Schillerstraße und Wartburgallee verfügen über beidseitige Gehwege. Die Anliegerstraßen weisen überwiegend gemischt genutzte Verkehrsflächen auf.

Separate öffentliche Fußwege verlaufen zum einen zwischen „Klein-Venedig“ und der Bahnhofstraße durch das Gebäude Bahnhofstraße 3 - 5 sowie als Teile des Stadtpark-Wegenetzes beginnend an Waldhausstraße bzw. Eichrodter Weg hangaufwärts. Baulich von parallelen Fahr- oder Gehbahnen getrennte oder auch selbständige Radwege existieren nicht. Die Sandgasse zwischen Wartburgallee und Dr.-M.-Mitzenheim-Straße ist nur von der Wartburgallee her als Sackgasse befahrbar, der steilere Südabschnitt ist als Fußweg mit Schleppstufen ausgebildet und stark verschlissen.

Die Müllerstraße ist als Verkehrsanlage dem motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die alleinige Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs entzogen. Hier befinden sich der Regionalverkehrsteil des Eisenacher Busbahnhofes, eine Betriebstankstelle und die Leitstelle des kommunalen Verkehrsunternehmens KVG. Gegenüber dem südlichen Hauptzugang zum Bahnhof befindet sich zwischen Bahnhof- und Waldhausstraße der Teil des Eisenacher Busbahnhofes für den Stadtverkehr.

Bis zum Beginn der Altlastensanierung des Geländes der ehem. Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ lag dort mit ca. 200 ebenerdigen Einstellplätzen die größte öffentliche Parkieranlage in der Bahnhofsvorstadt bzw. am östlichen Altstadtrand.

Die DB AG bietet Kurzzeitparkern auf ihrem Gelände direkt östlich neben dem Empfangsgebäude ca. 40 kostenpflichtige Stellplätze an. Auf dem Grundstück Schillerstraße 16 (Volksbank) existiert ein größerer privater Parkplatz für Bankkunden und Anlieger. In den öffentlichen Straßen besteht ein eingeschränktes Stellplatzangebot auf der Südseite der Bahnhofstraße, entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße, in der Schillerstraße und der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird bereits vollständig mit Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsmöglichkeiten, überwiegend über unterirdische Trassen ver- bzw. entsorgt. Die Netze werden teilweise als erneuerungsbedürftig eingeschätzt.

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Anschlussleitungen sowie Steuerkabel des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal (TAV). Die Leitungstrassen befinden sich überwiegend unter öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen. Die drei Trinkwasserleitungen zum bzw. vom Hochbehälter Stadtpark haben Nennweiten von DN 250, DN 260 und DN 325, zu diesen Leitungen ist ein Schutzstreifen von 6 m einzuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weiterhin Gas- und Elektroleitungen der Eisenacher Versorgungs- Betriebe GmbH (EVB). Dieser Bestand ist zu sichern und zu erhalten.

5.5 Topographie

Das Gelände nördlich der Bahnhofstraße / Wartburgallee stellt sich relativ eben mit geringfügigen Geländeunterschieden dar.

Zwischen Bahnhofstraße und Waldhausstraße / Eichrodter Weg steigt das Gelände in nördlicher Richtung leicht an

Im südlichen Plangebiet steigt das Gelände nördlich der Waldhausstraße / Eichrodter Weg teilweise um 18 m an (Hangsituation). Dorf befinden sich hauptsächlich Grünflächen.

4.6 Umweltsituation

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zugeordnet, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

Konkrete Ausführungen zur Umweltsituation werden unter Pkt. 11 Umweltbericht gegeben.

KLIMASCHUTZ

Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, einen unnötigen CO₂-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern. Insoweit können folgende als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch die Reaktivierung innerörtlicher Brachflächen und damit Verwirklichung der Leitlinie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Hierdurch können insbesondere klima- und CO₂-schädliche Individualverkehrsströme vermieden bzw. verringert werden.
- Kopplung der Siedlungsentwicklung an eine günstige ÖPNV-Anbindung sowie Förderung des Radverkehrs (Lage an der Schnittstelle Bus-Schiene, gute innerstädtische Erreichbarkeit. Lage am Radweg)
- Durchgrünung von Siedlungen durch CO₂- absorbierende Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet.
- Realisierung von Gründächern, Fassadenbegrünungen

Im Bebauungsplan werden aus Klimaschutzgründen und zur Begünstigung der solaren Energienutzung planungsrechtliche Festsetzungen getroffen (siehe Pkt. 7).

5.7 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

Eigentümer	Fläche	Anteil an GF
Investor Farbenfabrik	39.035	28,25 %
DB AG	14.159	10,25 %
Kirche / kirchl. Einrichtung	8.023	5,81 %
KVG	4.250	3,08 %
Land Thüringen	1.296	0,94 %
Privat	43.966	31,82 %
Stadt Eisenach	21.145	15,30 %
Städtische Wohnungsges.	6.283	4,55 %

Private Eigentümer verfügen demnach mit zusammen ca. 60 % über den größten Teil der Flächen, wobei wegen der Privatisierung der Grundstücke der ehemaligen Farbenfabrik zur Umsetzung der dort notwendigen Altlastensanierung allein ca. 28 % der Flächen des Plangebietes im Eigentum des dortigen Investors stehen.

Die Stadt ist mit ca. 15 % Eigentümer (überwiegend Straßen, Wege, Plätze), ein wesentlicher Anteil der Flächen gehört mit ca. 10 % der DB AG.

Die übrigen Flächen des Plangebietes stehen im Eigentum von Kirche bzw. kirchlichen Einrichtungen, der KVG, dem Freistaat Thüringen und der SWG Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH.

6. PLANUNGSKONZEPT/ PLANUNGSZIEL

6.1 Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Baurecht entsprechend den einzelnen Gebietskategorien geschaffen. Dabei spielt sowohl der Erhalt städtebaulicher Strukturen und vorhandener Nutzungen als auch deren Ergänzung durch die Entwicklung von Brachflächen eine wichtige Rolle.

Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen aufzunehmen.

Vorgesehen ist eine breit gefächerte Mischung von Einzelhandel, Hotel, Tagungshalle, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, sonstigen gewerblichen Nutzungen und Parken. Vor allem in Bezug auf mögliche Ansiedlungen von Einzelhandel soll, unter Beachtung des Zentrenkonzeptes, planerisch regulierend eingewirkt werden. Das ist in einem Sondergebiet am ehesten möglich. Es werden im Bebauungsplan Festsetzungen so getroffen, dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann.

Die Entwicklungsziele, sowohl für die Sicherung bestehender Strukturen wie auch die Neubaubereiche, sowie die städtebauliche Einordnung der einzelnen Nutzungsoptionen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

6.2 Planungsvarianten/ -alternativen

Ein Großteil der Bebauungsplanung ist auf die Sicherung von bestehenden Nutzungen und Baustrukturen ausgerichtet. Alternativen bestehen für diese Bereiche nicht, da die Zielstellung in der Erhaltung der städtebaulichen Strukturen auf historischem Stadtgrundriss besteht. Umstrukturierungen in den Bestandsgebieten sind nicht vorgesehen.

Im Entwurf des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Eisenach – Teilbereich Einzelhandel – (Zentrenkonzept) erfolgte bereits eine Prüfung möglicher Versorgungsbereiche. Die Brachfläche hat sich als einzige innerstädtische Fläche mit Nachnutzungspotenzial zur Integration zentrumsnaher (Einzelhandels-)Funktionen herauskristallisiert. Die verkehrsgünstige Lage der Brachfläche am Endpunkt einer wichtigen innerstädtischen Achse stellt einen bedeutenden Standortvorteil dar.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Sondergebiete, Mischgebiete, Kerngebiet und Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Regelungen der zulässigen Nutzungen erfolgt gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und basiert auf den Bestandssituationen und den Planungsabsichten zur Entwicklung eines lebendigen Innenstadtkwartiers, welches durch eine Strukturvielfalt und Nutzungsvielfalt geprägt ist, aber durch gezielte steuernde bauplanungsrechtliche Festsetzungen Konflikte und Beeinträchtigungen vermeidet.

Die Gebietsausweisung der Bestandsbereiche leitete sich aus den vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischungen ab.

Im Plangebiet ist auch die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (SB-Warenhaus) und von ergänzenden Fachmärkten geplant. Die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes beträgt bis zu 8.000 m². Eine Großflächigkeit ist gegeben, wenn die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes 800 m² übersteigt. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich (Sondergebiet gemäß § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung).

Eine weitere Sondergebietsfläche ist der Errichtung einer Hotels und einer Tagungsstätte (Stadthalle) vorbehalten.

7.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung als „Mischgebiet“ für alle Teilgebiete (MI 1 – 3) leitet sich aus der bereits vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischung ab. In den Erdgeschosszonen der Gebäude sind Handelseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen untergebracht. Die oberen Geschosse werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt, wobei eine Tendenz zur Umnutzung in ebenfalls gewerblich genutzte Einheiten für Dienstleistungen besteht. Die Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil soll erhalten werden.

Der Bereich nördlich der Bahnhofstraße, westlich der Müllerstraße und südlich der Schillerstraße, eine Fläche östlich der Wartburgallee, das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße und westlich des geplanten Sondergebietes sowie zwei Teilflächen südlich der Waldhausstraße/ des Eichrodter Weges werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Um den Charakter der einzelnen Gebiete zu erhalten bzw. zu stärken wurden in einigen Bereichen bestimmte Nutzungsarten, welche laut BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Mischgebiete MI 1 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Abs. 2 der BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste siehe Pkt. 7.1.2) sind nur bis max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen) sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart (Vergnügungsstätten in vom Wohnen geprägten Bereichen) werden ausgeschlossen.

Die Bebauung nördlich an die Bahnhofstraße angrenzend sowie eine Fläche östlich der Wartburgallee wird als MI 1 ausgewiesen.

Die städtebauliche Struktur der geschlossenen Blockrandbebauung im Mischgebiet MI 1 und die damit verbundenen Grundstückszuschnitte schließen die Realisierung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus. Des Weiteren sind Tankstellen an verkehrsgünstigen Lagen im Stadtgebiet in ausreichendem Maße existent.

Unter Beachtung des Umfeldes wird die Integration von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die städtische Zielstellung besteht in der Steuerung der Ansiedlung solcher Einrichtungen. Diese sollen vorrangig in den gewerblich genutzten Bereich des MI 3 integriert werden.

Mit der Festlegung der max. Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe soll dem Gebietscharakter entsprochen und der Erhalt einer kleinteiligen Ladenstruktur im Sinne der für Eisenach typischen, innerstädtischen Ladengrößen gewährleistet werden.

Mischgebiete MI 2 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Absatz 2 der BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste siehe Pkt. 7.1.2) sind nur bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Nutzungsarten und nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart werden adäquat dem MI 1 (siehe dort) ausgeschlossen.

Die Bebauung südlich an die Schillerstraße angrenzend, eine Teilfläche östlich der Wartburgallee sowie Flächen südlich des Eichrodter Weges werden diesem MI zugeordnet.

Die bereits bebauten Grundstücke Waldhausstraße 42-46, 50 und Eichrodter Weg 1–3 am Nordhang des Stadtparks werden ebenfalls als Mischgebiet MI 2 festgesetzt. Dadurch wird die Ergänzung der überwiegenden Wohnnutzung möglich.

Für das Gebiet MI 2 besteht generell die Zielstellung wie im Gebiet MI 1. Es soll lediglich eine weitere Minimierung der max. zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden. Damit wird eine weitergehende Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen beabsichtigt.

Mischgebiete MI 3 (§ 6 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind gemäß § 6 Absatz 2 der BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in den des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Die Größe der Spielhallen wird auf 100 m² Nutzfläche begrenzt (§ 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO).
- Sonstige Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 10 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind. Die Größe der Spielhallen wird auf 100 m² Nutzfläche begrenzt (§ 1 Abs. 10 Satz 2 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsliste siehe Pkt. 7.1.2) sind nur bis max. 150 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Die südlich an die Bahnhofstraße angrenzende Bebauung im östlichen Plangebiet wird dem MI 3 zugeordnet.

Das Gebiet MI 3 soll entsprechenden seiner jetzigen Gebietsprägung, die bereits durch eine Mischung mit Vergnügungsstätten geprägt ist, erhalten und entwickelt werden. Da von dem Gebiet bereits eine sogenannte Sogwirkung für Vergnügungsstätten ausgeht, sollen diese künftig - einschließlich kerngebietstypischer Vergnügungsstätten - nur im gewerblich geprägten Bereich des Mischgebietes zulässig sein, um einem verstärkten Nachrücken solcher Einrichtungen im gesamten (übrigen) Gebiet entgegen zu wirken. Hinzu kommt, dass häufig eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke entsteht. Dies könnte tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen führen.

Gemäß Verordnung über das Verbot der Prostitution in der Stadt Eisenach vom 21.03.1994 (1. Änderung) ist die Bahnhofstraße Nr. 40 bis Nr. 58 vom Verbot der Wohnungsprostitution ausgenommen. Deshalb werden im Mischgebiet MI 3 – und nur hier – auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen, die den Rechtsrahmen des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO nicht erfüllen. Dabei bleibt die Größe von Spielhallen allerdings auf 100 m² begrenzt.

Mit der Ausweisung des Gebietes als Mischgebiet soll erkennbaren Tendenzen zu einer reinen gewerblichen Nutzung begegnet werden. Das Mischgebiet wird südlich begrenzt durch den verkehrsberuhigten Eichrodter Weg.

7.1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

In Kerngebieten sollen vorwiegend Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden.

Die entlang der Bahnhofstraße im östlichen Abschnitt vorhandene Gründerzeitbebauung wird als Kerngebiet ausgewiesen. In den Kerngebieten sollen in der Erdgeschosszone nur Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Im Gebiet soll eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Diese Festlegungen sollen der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen.

Der Bereich Bahnhofstraße 23-33, die Ostseite der Müllerstraße und die Fläche westlich der Gabelsbergerstraße (zukünftiges Servicegebäude ZOB), eine Fläche südlich der Bahnhofstraße und westlich des Sondergebietes Handel (Bahnhofstraße 6, ehemaliges „Bahnhofshotel“) sowie eine Teilfläche auf der Westseite der Müllerstraße werden als Kerngebiet ausgewiesen.

Um den Gebietscharakter zu erhalten bzw. zu stärken und Konfliktsituationen aufgrund vorhandener Rahmenbedingungen (Lärmbeeinträchtigungen, Lage am ZOB) wurden in einigen Bereichen bestimmte Nutzungsarten, welche laut BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen.

Folgende Nutzungen sind gemäß § 7 Absatz 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Sortimenten sind hier nur bis max. 200 m² Verkaufsfläche zulässig.

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

Liste der zentrenrelevanten 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, Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Musikinstrumente / Musikalien
- Kunst / Antiquitäten
- Jagdbedarf

Des Weiteren sind alle nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente (nicht abschließend)

- Möbel / Büromöbel / Büromaschinen / Küchen
- Matratzen, Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Sanitär- / Badeinrichtung
- Elektrogroßgeräte / Herde / Öfen
- Teppichböden / Fußbodenbeläge / Tapeten / Malereibedarf
- Holz / Bauelemente / Baustoffe / Fliesen / Werkzeuge / Maschinen
- Pflanzen / Pflanzsubstrate / Pflege- und Düngemittel / Pflanzgefäße
- Gartengeräte/ -werkzeuge/ -baustoffe / Gartenmöbel
- Campingartikel- und Zubehör
- Großteilige Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz- und Motorradzubehör / Fahrräder / Fahrradzubehör
- Erotikartikel
- Zooartikel

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten wird nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart – sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - wird nach § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, insbesondere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten (Tankstellen in Parkhäusern und Großgaragen sowie Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplanes) werden nach § 1 Abs. Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (sonstige Tankstellen und sonstige Wohnungen) werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Festsetzung von Kerngebieten ist – insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Sondergebietsausweisungen - städtebaulich sinnvoll, da dies auch der urbanen Lage der Fläche in der Verbindungsachse Innenstadt – Bahnhofsvorstadt Rechnung trägt, das Umfeld entlang des Kerngebietes ebenfalls durch Mischnutzungen geprägt ist und weil Nutzungen mit einem Wohnanteil (z. B. Wohn- oder Mischgebiete) aufgrund der Verkehrslärsituation nur mit unverhältnismäßig hohen Lärmschutzmaßnahmen umsetzbar wären.

Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe entstehen durch die Kerngebietsausweisungen nicht. Angesichts der Lage an der Bahnhofstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sondergebiet Einzelhandel soll die vorhandene Handelsstruktur, in Verbindung mit Angeboten des Bereiches Schank- und Speisewirtschaften, bestehen bleiben bzw. auch zukünftig entwickelt werden können. Planerisches Ziel ist also, in Verbindung mit den Sondergebieten und den Mischgebieten eine Nutzungsmischung zu schaffen, die dazu beiträgt, die Bahnhofsvorstadt zu beleben, ohne bestehende Nutzungen unverhältnismäßig einzuschränken. Um nur solche Nutzungen zu ermöglichen, die dem planerisch gewünschten Quartierscharakter entsprechen, trifft der Bebauungsplan ausschließende bzw. ausnahmsweise zulässige Festsetzungen:

Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2) die aufgrund ihrer Nutzung, ihrer Außenwirkung oder ihrer verursachenden Emissionen mit dem angestrebten Quartierscharakter städtebaulich nicht vereinbar sind (Förderung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion) werden nur ausnahmsweise zugelassen. Neben der Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes wäre als städtebauliche Negativwirkung auf das Umfeld ein sogenannter „Trading-down“-Effekt zu befürchten (tendenziell sinkendes Ansiedlungsinteresse bei Handels- und Dienstleistungsbetrieben), der den planerischen Zielsetzungen nicht entspricht. Darum sollen Vergnügungsstätten vorrangig im Mischgebiet MI 3 angesiedelt werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO) erfolgt aufgrund der beabsichtigten vorrangigen Nutzung dieses Areals im Bereich Einzelhandel und mit Einrichtungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) werden ausgeschlossen, da im Gebiet erhebliche Vorbelastungen bezüglich Lärm existieren und die tatsächlich erfolgte Entwicklung bestätigt, dass das Kerngebiet nicht für Wohnnutzungen nachgefragt ist.

Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) werden ausgeschlossen, da sie nicht der gewünschten Funktionsmischung entsprechen und das Gebiet aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt und der von ihnen ausgehenden Verkehrs- und Lärmbelastung beeinträchtigen könnten. Das Gebiet ist durch den ZOB und die B 19 ohnehin schon stark belastet. Des Weiteren kommt das Kerngebiet aufgrund der zu erwartenden Grundstückswerte und der geringen Größe bei realistischer Betrachtung nicht für eine derartige Nutzung in Frage.

7.1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die Fläche nordöstlich der Bahnhofstraße (jetziges Bahngelände) und eine kleine Fläche nördlich des ZOB werden als Gewerbefläche ausgewiesen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der möglichen Nutzungsinhalte eingeschränkt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sollen solche gewerblichen Nutzungen untergebracht werden, die einem Mischgebietscharakter nahe kommen.

Zulässig sind gemäß § 8 Absatz 2 der BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerhäuser und Lagerplätze), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen, von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt aus Gründen der geringen Bauflächen sowie aus städtebaulichen und funktionalen Gründen (direkte Lage am ZOB).

Die in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um den Gebietscharakter zu wahren und der städtebaulichen Zielstellung der Erhaltung des auf der Baufäche am ZOB vorhandenen Objektes mit einer kleinteiligen, eingegrenzten Nutzung zu entsprechen.

Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO) – i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB

Da aufgrund der bereits stattfindenden gewerblichen Nutzungen von einer dauerhaft fehlenden Bahnbetriebsnotwendigkeit ausgegangen wird und aufgrund der Nähe zu den Gleisanlagen schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausscheiden, wird perspektivisch auf den heutigen DB-Flächen ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Reduzierung des Konfliktpotenzials aufgrund der Verkehrslärmimmissionen. Bei der festgesetzten Nutzung handelt es sich um eine Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB), die erst ab der Freistellung des Bereiches von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zulässig ist.

Zulässig sind gemäß § 8 Absatz 2 der BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Lagerplätze und öffentliche Betriebe), Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen und nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie im GE 1 ausgeschlossen (Erläuterung der Nutzungsarten siehe dort).

Der Ausschluss von Lagerplätzen erfolgt aus Gründen des begrenzten Platzangebotes sowie der Vermeidung von städtebaulichen Missständen am Eingang zur Innenstadt (optische Beeinträchtigung der Empfangssituation am Hauptbahnhof. Des Weiteren sollen im Umfeld des denkmalgeschützten Bahnhofes keine negativen baulich- räumlichen Wirkungen entstehen.

Tankstellen sind aus verkehrstechnischen Gründen an einer relativ stark befahrenen Straße mit eingeschränkter Flächenverfügbarkeit zur Realisierung eines Tankstellenbetriebs ausgeschlossen.

Ebenfalls unzulässig sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind diese Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes nicht notwendig und werden zu Gunsten von Gewerbeansiedlungen ausgeschlossen. Des Weiteren sind die Rahmenbedingungen (Lage der Fläche zwischen der Bahnanlage und der Bundesstraße) denkbar ungünstig z. B. in Bezug auf Wohnungen etc.

Durch die Stadt Eisenach ist eine Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten beabsichtigt. Somit ist weiterhin ein Ausschluss in der GE-Fläche festgesetzt. Entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten befinden sich auf der südlich angrenzenden Baufläche.

7.1.4 Sondergebiet Handel (§ 11 BauNVO)

Gemäß § 11 Absatz 3 der BauNVO wird im Geltungsbereich ein Teil des Bebauungsplangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Handel" festgesetzt. Es handelt sich um eine organisatorisch zusammengefasste räumliche Konzentration von aufeinander bezogenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art.

Das Sondergebiet Handel dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrumsorientierten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 8.000 m².

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes kann planerisch regulierend auf Inhalt und Umfang der beabsichtigten Einzelhandelsagglomeration eingewirkt werden, so dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann.

Mit einer Begrenzung der Anzahl der Kleinläden soll der Realisierung einer unverhältnismäßigen Ausprägung von Kleinläden im Sondergebiet Handel vorgebeugt werden. Dieses Ziel wird ebenfalls mit der Festlegung einer Mindestgröße der Läden im Teilgebiet „Fachmärkte“ verfolgt. Die Festlegung der max. Größe von kleineren Läden erfolgt gemäß dem Anlagentyp des innerstädtischen Ladens von Eisenach, dessen Verkaufsfläche max. 150 m² beträgt.

Für das Sondergebiet Handel ist ein für beide Teilgebiete gemeinsam nutzbares Parkplatzangebot in verkehrsgünstiger Lage vorgesehen.

Das Sondergebiet Handel wird in zwei Teilflächen mit folgender Zweckbestimmung untergliedert. Für diese werden sortimentsbezogene Festsetzungen getroffen.

Sondergebiet Handel 1 „SB-Warenhaus“ – SO-H1 (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Parkieranlagen ab dem 1. Obergeschoss

Ausnahmsweise zugelassen werden:

- Sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, insbesondere Betriebe des Dienstleistungsgewerbes

Es sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (siehe Sortimentsliste unter Pkt. 7.1.2 der Begründung – Kerngebiet).

Die max. zulässige Verkaufsfläche wird auf 4.000 m² festgesetzt. Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche und maximal 4.000 m² Verkaufsfläche. Der Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten darf im SB-Warenhaus maximal 30 % betragen. Es sind weiterhin bis zu 6 kleine Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste unter Pkt. 7.1.2 der Begründung – Kerngebiet) in einer Größe von mindestens 40 m² bis maximal 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Die Gesamtfläche dieser Läden darf 400 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Ein SB-Warenhaus stellt eine Betriebsform des großflächigen Einzelhandels dar, die die Kriterien des § 11 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfüllt, also u. a. eine Geschossflächengröße von 1200 m² deutlich überschreitet und regelmäßig sogar über eine Verkaufsfläche um 5.000 m² oder mehr in Selbstbedienung (SB) verfügt.

SB-Warenhäuser haben ein umfassendes Sortiment, vor allem an Lebensmitteln und Ge- und Verbrauchsgütern. Dabei werden Discount- und Fertigprodukte ergänzt durch Frischwaren aus Fleisch-, Wurst-, Käse-, Fischtheken sowie Kühl- und Tiefkühlregalen. Ein gewisser Anteil an Non-Food-Abteilungen mit Bekleidung, Spielzeug, Sportartikeln, Elektronik usw. ist ebenfalls vorhanden. Die gesamte Verkaufsfläche ist supermarktmäßig angeordnet und vollständig mit Einkaufswagen befahrbar. Weitgehend wird auf Serviceleistungen verzichtet; die Verbesserung der Kaufatmosphäre erfolgt zu meist durch weitere (eigenständige) funktionelle Angebote des Einzelhandels, des Dienstleistungs- und Gastronomiegewerbes, z. B. durch Konzessionäre für Blumen, Zeitungen, Zeitschriften, Tabakwaren, Imbissstuben, Cafés oder Selbstbedienungsrestaurants. Die Steigerung der Attraktivität des SB-Warenhauses wird regelmäßig durch preisgünstige Sonderangebote sowie attraktive Aktionen verfolgt.

Ergänzt wird das SB-Warenhaus durch ein unmittelbar zugeordnetes Parkplatzangebot.

Sondergebiet Handel 2 „Fachmärkte“ – SO-H2 (§ 11 BauNVO)

Zulässige Nutzungsarten:

- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wie Dienstleistungsunternehmen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Parkierungsanlagen ab dem 1. Obergeschoss

Es sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, mit zentrenrelevanten Sortimenten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig (siehe Sortimentsliste unter Pkt. 7.1.2 der Begründung – Kerngebiet). Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VF) wird hier ebenfalls mit 4.000 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente, Betriebsgrößen und –arten wird wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind bis zu 5 Läden von 200 m² bis 2000 m² VF. Davon muss ein Laden eine VF von mindestens 900 m² und ein weiterer Laden eine VF von mindestens 600 m² aufweisen. Mindestens ein Betrieb mit einer VF über 600 m² muss ein nahversorgungsrelevantes Grundsortiment führen.

Das Teilgebiet „Fachmärkte“ stellt eine beabsichtigte Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben und einzelhandelsnahen Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Größen dar. Die Gestaltung der Fachmärkte zeichnet sich in der Regel durch eine ebenerdige Bauweise, eine schlichte Funktionalität und günstige Miete aus. Dabei weist ein Fachmarkt (z. B. Elektroartikel) zumeist eine Magnetwirkung auf und wird durch verschiedene Angebote ergänzt. Im Gebiet ist die Realisierung von 5 Läden festgesetzt, um auf diese Weise einer unerwünschten kleinteiligen Ladenstruktur im Sinne innerstädtischer Charakteristik vorzubeugen.

7.1.4 Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte ist die Realisierung eines Hotels und einer Mehrzweckhalle mit entsprechendem Stellplatzangebot vorgesehen.

Die Mehrzweckhalle gliedert sich in 4 Tagungsräume, die für größere Veranstaltungen zu einem rund 600 m² großen Raum zusammengeschlossen werden können. Bei Reihenbestuhlung entstehen so beispielsweise etwa 500-550 Sitzplätze. Zwischen dem Hotel und den 4 Tagungsräumen befindet sich ein 200 m² großes Foyer der Mehrzweckhalle. Die Anlieferung für beide Nutzungen erfolgt über die im rückwärtigen Bereich liegende Waldhausstraße. Für Hotelgäste sowie Besucher der Mehrzweckhalle wird es einen separaten Zugang zu den Parkdecks an der Ostseite des Fachmarktcenters geben.

Das Hotel soll als 2**-Superior-Hotel über rund 120 Zimmer verfügen. Frühstücksraum, Bar und Rezeption befinden sich im Erdgeschoss. Das Hotel wird über den vor der Mehrzweckhalle gelegenen Vorplatz erschlossen.

Folgende Nutzungen sind bauplanungsrechtlich zulässig:

- Betriebe des Beherbergungswesens, insbesondere Hotels
- Anlagen für kulturelle Zwecke, insbesondere Tagungsstätten
- Schank- und Speisewirtschaften (auch Imbissangebote mit Straßenverkauf)

Mit der Festsetzung des Sondergebietes wird der städtischen Planungsabsicht entsprochen, für die Brachfläche an der Bahnhofstraße eine Nutzungsmischung aus Einzelhandelsbetrieben mit Hotel, Tagungshalle, Gastronomie und Parken zu erreichen sowie ggf. eine Ergänzung mit Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben und sonstigen nicht störenden gewerbliche Nutzungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB festgesetzt und ist ein für den Städtebau sehr entscheidendes Planungsinstrument.

Der Versiegelungsgrad wird im Bebauungsplan in allen Baugebieten durch die Grundflächenzahl bzw. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) geregelt.

Mischgebiet

Die Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ) resultieren zum einen aus der Lage der Baufelder im Quartier und zum anderen aus ihrer Funktion und ihren Entwicklungsmöglichkeiten. Abweichend von § 17 BauNVO wird im Bereich der Gründerzeitbebauung an der nördlichen Bahnhofstraße (MI 1) die maximal zulässige GRZ überschritten. Das Ziel besteht darin, den Charakter des typischen hochverdichteten Bereichs nicht wesentlich zu verändern bzw. zielgerichtet zu steuern, was den Erhalt der baulichen Dichte einerseits einschließt und andererseits die Möglichkeit zur Schaffung eines zentralen Wirtschaftshofes mit rückwärtigen Andienungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Interesse einer möglichst wirtschaftlichen Immobilienentwicklung wird in den restlichen Mischgebieten Gebieten (MI 1 bis MI 3) entsprechend der Obergrenze nach § 17 Abs.1 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete ausgeschöpft.

Teilweise erfolgt die Festlegung der GRZ ebenfalls unter dem Aspekt der Erhaltung und der Fortführung der historisch gewachsenen lockeren Bebauung (z. B. Südseite der Bahnhofstraße).

Kerngebiet:

Im Kerngebiet nördlich der Bahnhofstraße und einer Fläche südlich der Bahnhofstraße erfolgt die Festlegung einer BauNVO-konformen GRZ von 1,0. Auf diese Weise wird der vorhandenen, innerstädtischen Quartiersstruktur, einer geschlossenen Blockrandbebauung auf kleiner Grundstücken, entsprochen.

Für das westlich der Müllerstraße gelegene Kerngebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auf diese Weise wird die Zulässigkeit kerngebietstypischer Nutzungen in einem lärmbelasteten Areal ermöglicht, die Teilgebietsstruktur einer mischgebietsadäquaten aufgelockerten Bebauung des Bereiches Müllerstraße – südliche Schillerstraße aber bewahrt.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet GE 1 erfolgt die Festlegung der Überbaubarkeit durch die zulässige Grundfläche, die sich aus dem bemaßten Baufeld ermittelt. Auf diese Weise soll die Bebaubarkeit der Fläche ganz gezielt auf einen Bereich begrenzt werden. Der Grundstückshistorie soll damit entsprochen werden.

Im GE 2 wird die für Gewerbegebiete zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Flächennachnutzung nach Freistellung des Gebietes von Bahnbetriebszwecken kann in einem lärmtechnisch belasteten Areal zwischen Bahnanlagen und Bundesstraße wirtschaftlich optimal erfolgen, so dass einem möglichen Brachfallen der Fläche vorgebeugt werden kann.

Sondergebiet „Handel“ / Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“

Abweichend von § 17 BauNVO wird für die Sondergebiete jeweils eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

Städtebaulich wird auf diese Weise die Absicht verfolgt, im Plangebietszentrum eine Brachfläche optimal nachzunutzen, eine kompakte, verdichtete und verdichtende Bebauung zu schaffen, die raumbegrenzende Wirkungen erzielt und die Geschlossenheit der straßenbegrenzenden Altstadtbebauung nachempfiehlt. Der Baukörper des Sondergebietes „Handel“ wurde nutzungstechnisch-funktional optimiert und verhindert so einen weiteren Flächenentzug bzw. eine zusätzliche Versiegelung durch Realisierung kleinteiliger Strukturen, die im Ergebnis womöglich höhere Flächenbedarfe hätten. Das Hotel setzt diesen städtebaulichen Planungsansatz fort und wird unter sparsamer Flächenausnutzung mehrgeschossig realisiert. Die Tagungsstätte ist nutzungsbedingt eingeschossig.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können überschritten werden, wenn:

1. städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben. Die städtebaulichen Gründe sind im Aufgeführten und im Folgenden zu sehen:

- Eine wichtige, städtebauliche Zielstellung besteht in der Aktivierung innerstädtischer Brachflächen.
- Städtebauliche Gründe bestehen auch in dem planerischen Bemühen um Erhaltung vorhandener Stadtstrukturen und Qualitäten, die entsprechende Vorgaben für Neubebauungen erfordern, die wiederum auf einer Übernahme der Grundsätze der historischen Bebauung (Blockrandstrukturen, Geschlossenheit der Räume) basieren.
- Besonderes Augenmerk wird ebenfalls auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der vorzugsweisen Ausnutzung innerstädtischer Angebote gelegt (Innenentwicklung).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung können durch folgende Maßnahmen/Umwstände vermieden werden:

- gesamtträumlicher Ausgleich durch die Nähe zum Stadtpark (ausgeprägter Grünzug)
- Eine hohe bauliche Verdichtung im Innenbereich ist allgemein ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vermieden werden.

Fläche für Bahnanlagen (Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen):

Da dieser Bereich als dauerhafte bahnbetriebsnotwendige Anlage betrachtet wird, sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Für das prägende Gebäudeensemble des Hauptbahnhofes wird aufgrund des Denkmalstatus die Bestandsfortführung unterstellt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) - § 22 Abs. 1 BauNVO, geschlossene Bauweise (g) - § 22 Abs. 3 BauNVO und als abweichende Bauweise (a1; a2) - § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

Offene Bauweise:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50 m zu errichten.

Geschlossene Bauweise (g):

Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, die vorhandenen Bebauung erfordert eine Abweichung.

Abweichender Bauweise (a1):

Die Gebäude können sowohl mit oder ohne seitlichen Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 50,00 m errichtet werden.

Abweichende Bauweise (a2):

Die Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer max. Länge von 180,00 m zulässig. An die westliche Grundstücksgrenze kann angebaut werden.

Die Festlegungen der Bauweise basieren auf den Vorgaben der Bestandsbebauung und der städtebaulichen Absicht, der Erhaltung und Entwicklung der Teilbereiche gemäß dieser Vorgaben vorzunehmen.

Die offene Bauweise dient der Schaffung einer gewissen Durchlässigkeit im Bebauungsplangebiet an Stellen, die dies aus städtebaulichen Gründen konfliktfrei zulassen (z.B. Entkernung von Innenhöfen).

Im Bereich der definierten Straßenräume (Blockrandbereiche nördlich der Bahnhofstraße) erfolgt die Festlegung einer geschlossenen Bauweise.

Die abweichende Bauweise (a1) ermöglicht Spielräume, sich in die Bestandsbebauung unter Beachtung der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einzufügen.

Die Festlegung der Bauweise a2 zielt auf die Realisierung eines kompakten, straßenbegleitenden Baukörpers analog der im nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Gründerzeitquartier mit seiner geschlossenen Bauweise ab.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mit Baulinien und Baugrenzen.

Baulinien:

Die Festlegung von Baulinien zur Abgrenzung der Baufelder ergibt sich insbesondere aus den Vorgaben des Denkmalschutzes, da es sich bei der zu erhaltenden Bebauung auf der Nordseite der Bahnhofstraße um ein Denkmalensemble handelt. Deshalb erfolgt für das ausgewiesene Baufeld die Festlegung einer Baulinie entlang der begrenzenden Straßenflächen, während der nördliche Abschluss zum künftigen ZOB als Baugrenze festgelegt wird.

Des Weiteren werden Baulinien zur Sicherung bzw. Ausbildung bestimmter, städtebaulicher Situationen festgesetzt. Es gilt Plätze zu begrenzen oder Eckgebäude im Straßenraum zu platzieren bzw. die Gebäudestellung (Raumkantenbildung) zu erhalten.

Generell wird mit der Festlegung von Baulinien eine Erhaltung der historischen Raumstruktur im Plangebiet angestrebt. Als verbindliches Bebauungsprinzip wird die Umsetzung von geschlossenen Blockrandbebauungen (Einhaltung von Baufluchten) entlang der Bahnhofstraße, der südlichen Schillerstraße und der westlichen Müllerstraße definiert. Diesem Grundprinzip soll sich auch die Neubebauung des Sondergebietes Handel (straßenraumbegrenzende Bebauung) unterordnen. Hier werden ebenfalls Baulinien festgelegt, um straßenbegleitende Räume zu schaffen.

An der Stichstraße, die von der Schillerstraße in südlicher Richtung abzweigt, soll mit Hilfe der Baulinien eine platzbegrenzende Bebauung definiert werden.

Baugrenzen:

Die Abgrenzung der rückwärtigen, überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt überwiegend mit Baugrenzen. Innerhalb der so entstandenen Baufelder können die Gebäude angeordnet werden. Ein Spielraum für individuelle Lösungen ist vorhanden. Verschiedene, markante Hofstrukturen können entstehen. Eine Tiefenbegrenzung der Baufelder dient dazu, eine grundlegende städtebauliche Ordnung durchzusetzen und die Spielräume auf ein bestimmtes Maß zu beschränken.

Das Quartier südlich der Schillerstraße, westlich der Müllerstraße und nördlich der Bahnhofstraße soll städtebaulich neu geordnet werden, wobei der Bestand der Bebauung an den Quartiersrändern gesichert wird. Vor allem im nordwestlichen Bereich um die Volksbank ist der deutliche städtebauliche Misstand, der aufgrund der entgegen des städtebaulichen Kontextes vorhandenen umfangreichen unbebauten Flächen bzw. Baulücken und der darauf erfolgenden Stellplatzfunktion ergibt, zu mindern bzw. zu beseitigen. Dazu werden die Baufelder so angelegt, dass der innere Bereich künftig weitestgehend von einer Bebauung frei gehalten wird und bauliche Erweiterungen lediglich im rückwärtigen Bereich der Gründerzeitbebauung in der Bahnhofstraße ermöglicht werden. Die Festsetzung von Baulinien entlang der Bahnhofstraße, der Schillerstraße und der Müllerstraße soll der Ordnung des Gebietes und der Schließung notwendiger städtebaulicher Raumkanten dienen. Im rückwärtigen Bereich werden die Baufelder durch Baugrenzen definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete werden ebenfalls in den rückwärtigen Bereichen durch Baugrenzen definiert. Auf diese Weise entstehen die erforderlichen Spielräume bei der Realisierung funktional erforderlicher Anlagen und Gebäudeteile. Der zukünftige Eingangsbereich zum Sondergebiet „Handel“ sowie der Bereich der Tagungshalle werden ebenfalls durch Baugrenzen begrenzt, um die erforderlichen Gestaltungsspielräume bei der Ausbildung der Eingangs- und Zugangssituationen zu besitzen.

Durch die Ausweisung der zwei gemischten Baugebiete mit zusammen 4 durch bestandsbezogene Baugrenzen definierte Baufelder auf der Südseite von Eichrodter Weg und Waldhausstraße soll die vorhandene, vorgeprägte Solitärstruktur geschützt und erhebliche bauliche Erweiterungen bzw. ein Zusammenwachsen der Gebäude(-gruppen) verhindert werden.

Das Baufeld der Mischgebietsfläche östlich der Wartburgallee wird ebenfalls durch Baugrenzen festgesetzt. Das Baufeld ist dabei so gefasst, dass die Bebauungsstruktur aufgenommen und gewisse Erweiterungsmöglichkeiten zur Verdichtung im innerstädtischen Bereich bestehen.

Die Bebaubarkeit der Gewerbebauflächen wird komplett durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder selbst sind relativ eng gefasst, so dass die städtebaulichen Zielstellungen durch begrenzte bebaubare Räume geregelt werden.

Auf den Flächen, die im Eigentum der DB AG stehen wird ein zusammenhängendes Baufeld angeordnet. Perspektivisch wird von einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken ausgegangen, so dass eine städtebauliche Neuordnung möglich wird. Auf Grund der topografischen bzw. städtebaulichen Verhältnisse entlang der Bahnhofstraße und den Gleisanlagen werden Baugrenzen festgeschrieben.

7.4 Gebäudehöhe

Es erfolgte eine Festsetzung der Gebäudehöhe. Als zusätzliche Regelung wurden Festlegungen zur Geschossigkeit aufgenommen, so dass die Gesamtgebäudehöhe auf diese Weise beeinflusst werden kann.

Die Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhen dienen dazu, Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen bzw. zu steuern. Es wird eine Gebäudehöhe festgelegt, die dem umgebenden Baubestand gerecht wird und der maßstäblichen Erhaltung der Gebietsharmonie dient.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern der höchste Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderlich Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen).

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Gebäudes und in der Mitte des Querprofils der Fahrbahn zu ermitteln.

Die Obergrenze der Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten zu 10% der Dachfläche, um max. 1,50 m im Sondergebiet „Handel“ und im Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ überschritten werden.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Bestandsdimensionen der prägenden Gründerzeitbebauung) bzw. aus Gründen der Steuerung der beabsichtigten Bebauung werden die Gebäudehöhen, teilweise als Mindest- und Höchstmaß, teilweise nur als Höchstmaß festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen des zukünftigen Gewerbegebietes GE 2 wird durch eine maximale Gebäudehöhe definiert. Dadurch soll das Überschreiten der baulichen Höhe der Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße verhindert werden.

Die festgelegten Gebäudehöhen des Sondergebietes SO Handel orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Aus städtebaulichen Gründen wurden eine Minimalhöhe von 11,5 m und die maximale Höhe auf 17,5 m festgesetzt. Auf diese Weise werden die Gebäudehöhen der benachbarten und prägenden Gebäude/ Quartiere, insbesondere der Nordseite der Bahnhofstraße, aufgenommen und eine „Schluchtenwirkung“ der angrenzenden öffentlichen Räume vermieden. Straßenbegleitend wird ein geringer Bereich mit niedrigeren Höhen festgesetzt. Hier ist die Realisierung von Arkaden bzw. eines Staffelgeschosses vorgesehen.

Im Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ werden zwei Bereiche mit unterschiedlichen Gebäuden und Gebäudehöhen festgesetzt. Der Bereich der Tagungsstätte orientiert sich am angrenzenden Sondergebiet „Handel“ und nimmt dessen Höhenstruktur durch die Festlegung einer Mindest- und Maximalhöhe auf. In der östlichen Fläche des Baufeldes wird eine Gesamthöhe von 22 m zugelassen. Hier ist die Errichtung eines Hotels als „Leuchtturm“ des Quartiers und städtebauliche Dominante vorgesehen.

Die Festlegungen zur Geschossigkeit als Höchst- bzw. Von-Bis-Maß innerhalb der einzelnen Baufelder werden von den Gebäudehöhen an der Bahnhofstraße und der Schillerstraße abgeleitet. Mit dieser Festlegung soll die Fassadenstruktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Für die Sonder- und Gewerbegebiete erfolgt keine Festlegung der Geschosse, da im Bereich der Funktionsbauten nutzungsbezogene Geschosshöhen erforderlich sind.

Im Kerngebiet MK 1, dem Denkmalensemble, ist die Einhaltung der festgelegten Zahl von 5 Vollgeschossen zwingend. Demgegenüber wird auf der Nordseite zum künftigen ZOB zur städtebaulichen Aufwertung keine Geschossigkeit festgeschrieben.

Es ist demnach festzuhalten, dass bei der Festlegung der Höhen der baulichen Anlagen stadtgestalterische, städtebauliche, funktionale, ökonomische und ästhetische Gesichtspunkte gerecht gegeneinander abgewogen wurden.

7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 und 2 der BauNVO, in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO, sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien sind nur auf den Dachflächen der Gebäude zulässig. Auf diese Weise soll eine störende Wirkung technischer Anlagen im Denkmalensemble bzw. im Stadtbild mit relativ dichter Bebauungsstruktur vermieden werden.

7.6 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind auf der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksfläche gleichermaßen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Eine gezielte Steuerung von Garagen und Stellplätzen soll nicht vorgenommen werden, da die Spielräume auf den Grundstücken relativ klein sind.

Aufgrund der relativen Baudichte im Plangebiet und der optimalen Freiraumausnutzung ist eine Grenzbebauung durch Garagen bzw. ein Anbau von Garagen an das Wohnhaus (unter Beachtung der Vorgaben der ThürBO) möglich. Diese Möglichkeit trägt ebenfalls zur Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude bei. Eine optimalere Freiraumausnutzung im Plangebiet wird gewährleistet.

7.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen:

- Bahnhofstraße
- Wartburgallee
- Müllerstraße
- Schillerstraße
- Teilfläche der Waldhausstraße

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig über die Bahnhofstraße und, in deren südwestlicher Fortführung, über die Wartburgallee. Der an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bereits vorhandene Knoten Langensalzaer Straße / Eichrodter Weg soll als Kreisverkehrsplatz ausgebaut werden, um alle erforderlichen Fahrbeziehungen wegen eingeschränkter Platzverhältnisse in der nördlich anschließenden Bahnüberführung absichern zu können.

Die Bahnhofstraße ist durchgehend als angebaute zweistreifige Hauptverkehrsstraße mit einer Mindestfahrbahnbreite von 6,50 m vorgesehen.

Die vorhandene Wohnnutzung auf den Grundstücken Eichrodter Weg 4 – 9, also im Bereich südlich des Kreisverkehrsplatzes am Knoten Bahnhof-/ Langensalzaer Straße soll aufgegeben werden, um das Konfliktpotenzial aufgrund der Verkehrslärmimmissionen zu reduzieren und zugleich die aufgrund der topografisch bedingt nachteiligen Bau- und Grundstücksverhältnisse sowie die eingeschränkte bauliche Nutzungsqualität zu überwinden.

Die sich zwischen Hauptbahnhof und westlicher Plangebietsgrenze erstreckende westliche Bahnhofstraße stellt - aufgrund der sich hier auch künftig überlagernden Nutzungsansprüche aus Durchgangs- und Erschließungsverkehr, Fußgänger- und Radverkehr, ÖPNV und den wirtschaftlichen Interessen der in den anliegenden Erdgeschosszonen ansässigen Handels- und Dienstleistungsbetriebe - die wichtigste Verkehrsstraße im Plangebiet dar.

Die Erschließung des Hauptbahnhofs und der sich an diesen östlich anschließenden Bahnanlagen erfolgt ebenfalls über die Bahnhofstraße.

Das perspektivisch vorgesehene Gewerbegebiet auf der Nordseite der östlichen Bahnhofstraße soll über die Bahnhofstraße bzw. den auszubauenden Kreisverkehrsknoten Waldhausstraße – DB-Parkplatz erschlossen werden. Die Mischgebiete MI 4 und MI 5 werden ebenfalls über die Bahnhofstraße sowie rückwärtig über die Waldhausstraße bzw. den Eichrodter Weg erschlossen.

Als weiteres Haupterschließungselement dient künftig die auf der direkten Achse zwischen der heutigen Einmündung auf die Bahnhofstraße und dem Knoten Schillerstraße-Uferstraße neu zu trassierende Müllerstraße, in Weiterführung der östliche Teil der Schillerstraße sowie die Trasse unter der bestehenden Bahnüberführung bis zum Knoten Rennbahn-Clemensstraße (außerhalb des Plangebietes). Durch diese Verbindung wird die Gabelsbergerstraße, die einen Teil des neuen ZOB bilden soll, ersetzt und ein kurzer Bypass im Zuge der westlichen Innenstadtumfahrung hergestellt.

Die Gebäude an der Bahnhofstraße werden über die Bahnhofstraße erschlossen, Andienungsverkehre werden über einen nichtöffentlichen städtischen Erschließungsweg südlich des ZOB geführt.

Die Müllerstraße und deren Aufbindung auf die Schillerstraße sind Bestandteil der Planung zum ZOB. Der Ausbau erfolgt gemäß den Vorgaben der Planungen zum ZOB. In den Bebauungsplan wurden die in dieser Planung verankerten Straßenverkehrsflächen übernommen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird über die Schillerstraße erschlossen.

Die Wartburgallee dient der Erschließung der östlich angrenzenden Mischgebiete.

Parallel zur Objektplanung zum Sondergebiet „Handel“ und Sondergebiet „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ wurde eine Erschließungsplanung erarbeitet. Die Vorgaben dieser technischen Planung wurden bei der Ausweisung der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Bahnhofstraße zu Grunde gelegt. Das Sondergebiet wird von der Bahnhofstraße kommend über den auszubauenden Knoten Waldhausstraße, der mit einem Verkehrskreisel unmittelbar östlich des Hauptbahnhofs auf die Bahnhofstraße aufgebunden wird, und deren Weiterführung erschlossen. Die weiterführende Waldhausstraße ist Bestandteil der Sondergebietsfläche und wird so ausgebaut, dass sie den Ansprüchen (Anliegerverkehr, Lieferverkehr) gerecht wird. Sie ist Bestandteil der inneren, privaten Erschließungsflächen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Zentraler Omnibusbahnhof:

Der neue zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Quartier Müller-, Gabelsberger- und Bahnhofstraße wurde im B-Plan als eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB“ festgelegt. In diesen einbezogen werden die Gabelsbergerstraße und die heutige Trasse der Müllerstraße. Zudem wird entsprechend der aktuellen Objektplanungen eine Einbeziehung von Teilen der südlich angrenzenden privaten Grundstücke (Bahnhofstraße 23-33) erforderlich.

Die Einordnung des ZOB erfolgte entsprechend der vorliegenden städtischen Planung und stellt somit eine „nachrichtliche“ Flächenübernahme dar.

Die Erschließung der westlich des Hauptbahnhofs-Empfangsgebäudes gelegenen Bahnflächen wird über den ZOB unter Nutzung der vorhandenen Zufahrt an der Gabelsbergerstraße gewährleistet.

Verkehrsberuhigter Bereich

Folgende Verkehrsflächen werden als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen:

- Eichrodter Weg
- Sandweg
- Nikolaiplatz
- Stichstraße von der Schillerstraße in südlicher Richtung abzweigend

Die südlich parallel zur Bahnhofstraße in Ost-West-Richtung verlaufende, bereits vorhandene Straßenfläche Eichrodter Weg übernimmt die Funktion einer Anliegerstraße. Sie dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Sie wird zur Begrenzung der Verkehrsbelastung als Verkehrsanlage besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Die Sandgasse stellt einen kleinen Verbindungsweg zwischen Wartburgallee und Dr.-M.-Mitzenheimstraße dar und dient der Erschließung angrenzender Grundstücke sowie des östlich angrenzenden, sanierten Hangbereiches (Altlastensanierung).

Der Nikolaiplatz ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, um eine verkehrliche Erschließung der dort anliegenden Grundstücke, bei gleichzeitig hoher Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Er dient der Verknüpfung von Bahnhofsvorstadt mit dem benachbarten Altstadtquartier und soll eine attraktive Querungsmöglichkeit zum Hotel „Kaiserhof“ bieten.

Hohe Gestaltungsqualität und verkehrsberuhigte Zonen fördern die stadt- und umweltverträgliche Abwicklung des nicht motorisierten Individualverkehrs sowie des öffentlichen Nahverkehrs.

Öffentliche Parkfläche

Eine Teilfläche des Flurstückes 5693 sowie das Flurstück 5692 (südliche Bahnhofstraße) werden als öffentliche Parkierungsanlage festgesetzt und können gleichzeitig eine Taxi-Aufenthaltsfläche beinhalten. Diese Fläche soll über den für den Anschluss der Waldhausstraße an die Bahnhofstraße auszubauenden Kreisverkehrsknoten in neuer Qualität angebunden werden.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Auf den Flächen des Sondergebietes werden entsprechend den Vorgaben der Thüringer Bauordnung die für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Perspektivisch sollen auf der östlich des Hauptbahnhofs-Empfangsgebäudes und nördlich der Bahnhofstraße liegenden DB-Flächen Stellplätze entstehen, die wie bisher insbesondere den Stellplatzbedarf des Hauptbahnhofs abdecken werden. Die Zulässigkeit der Anordnung von Stellflächen auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht die Realisierung dieser Stellflächen.

Flächen für Bahnanlagen

Wegen des für bahnbetriebsnotwendige Flächen geltenden Fachplanungsvorbehaltes werden die Flächen des Bahnhofes einschließlich der jetzt auf bahneigener Fläche liegenden Anteile des Bahnhofsvorplatzes und der Böschungsbereich nordöstlich der Gabelsbergerstraße als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

7.8 Versorgungstechnische Erschließung

Das Plangebiet wird bereits vollständig mit Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikationsmöglichkeiten, überwiegend über unterirdische Trassen ver- bzw. entsorgt. Die Netze werden teilweise als erneuerungsbedürftig eingeschätzt.

Im Zuge der Um- und Ausbaumaßnahmen an den Verkehrsanlagen sind die verschlissenen stadtechnischen Versorgungsanlagen für den zu erwartenden Bedarf zu dimensionieren, gegebenenfalls zu erweitern und zu ersetzen. Alle Medien sind dabei innerhalb der öffentlichen Flächen unterzubringen.

ELEKTROVERSORGUNG/ GASVERSORGUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gas- und Elektroleitungen des für die Plangebietsversorgung zuständigen Unternehmens - der Eisenacher Versorgungs- Betriebe GmbH (EVB). Dieser Bestand ist zu sichern und zu erhalten.

Mit der Umsetzung der Planung sind Versorgungskapazitätswachse im Bereich Gas- und Elektroenergieversorgung zu erwarten. Die Leitungsverlegung erfolgt im Straßenraum. Erforderliche Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 2 BauNVO können auf der nichtüberbaubaren und bebaubaren Grundstücksfläche, in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer, errichtet werden.

Stromversorgung

Entsprechend der momentan vorhandenen Bebauung / Grundstücksnutzung ist die bedarfsgerechte Elektrizitätsversorgung im Plangebiet gegeben. Sollten vorhabenbedingt Leitungsverlegungen erforderlich werden, so werden diese durch den Verursacher durchgeführt.

Gasversorgung:

Entsprechend der momentan vorhandenen Bebauung / Grundstücksnutzung ist die bedarfsgerechte Erdgasversorgung im Plangebiet gegeben.

WASSERVERSORGUNG/ABWASSERENTSORGUNG

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen, einschließlich Anschlussleitungen sowie Steuerkabel, des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal (TAV). Die Leitungstrassen befinden sich überwiegend unter öffentlichen Frei- und Verkehrsanlagen. Die drei Trinkwasserleitungen zum bzw. vom Hochbehälter Stadtpark haben Nennweiten von DN 250, DN 260 und DN 325. Zu diesen Leitungen ist ein Schutzstreifen von 6 m einzuhalten.

Aufgrund der geänderten Straßenführung im Bereich Müllerstraße/ ZOB empfiehlt der Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der neuen Straße zu verlegen.

Angesichts einer Erhöhung der Versiegelung und zusätzlicher geplanter Bebauung ist das bestehende Kanalnetz nicht ausreichend dimensioniert. Es wird empfohlen das Kanalnetz über den Geltungsbereich hinaus auszuwechseln. Ein möglicher Anschlusspunkt befindet sich in der Gabelsbergerstraße, südlich der Bahnunterführung. Dort verläuft ein Mischwasserkanal.

Regenwasser

Das Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in den Regenwasserkanal (ggf. Mischwasserkanal) einzuleiten. Abstimmungen bezüglich Einleitmengen sind im Bedarfsfall mit dem Trink- und Abwasserverband Eisenach – Erbstromtal vorzunehmen.

TELEKOMMUNIKATION

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG T-Com, Erfurt. Es wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Gebietes, einschließlich der für eine Nachverdichtung und Erweiterung vorgesehenen Grundstücke, gesichert ist.

MÜLLENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die Müllentsorgung des AZV der Stadt Eisenach angebunden. Die Mülltonnenstandorte sind so anzuordnen, dass eine Erreichbarkeit durch die Entsorgungsfahrzeuge gegeben und eine Einsehbarkeit der Tonnenstandorte vermieden wird. Die Entsorgung von Restmüll, Papier, Bioabfällen und Kunststoffabfall erfolgt über Einzeltonnen.

7.9 Immissionsschutz

(IB Frank & Apfel GbR, Eisenach, Stand: 11.12.2015)

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose zur Lärm-Kontingentierung der gewerblich geprägten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ durchgeführt und die sich daraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten geprüft.

Das Gutachten enthält:

- eine Beurteilung der akustischen Verhältnisse im Plangebiet und Empfehlungen zum bauleitplanerisch relevanten Lärmstandard,
- die Bestimmung der Lärmkontingente für betroffene bauliche Nutzungen gemäß DIN 45691 und
- schallimmissionsbezogene Vorgaben bzw. Hinweise für alle übrigen festzusetzenden Baugebiete.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und daran angrenzend befindet sich schutzwürdige Bebauung. Die schutzwürdige Bebauung ist ausnahmslos als Mischgebiet eingeordnet.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich vier Gebiete, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Ein weiteres Gebiet im Osten des Geltungsbereichs besitzt zur Zeit eine Zuordnung zum Gelände der Deutschen Bahn AG, wird aber zukünftig möglicherweise als Gewerbegebiet genutzt. Da sich der schalltechnische Einfluss dieses Gebietes mit dem der anderen Gewerbegebiete nur unwesentlich überschneidet, wird es wie ein bereits geplanter Gewerbebestandort behandelt.

Für diese Gebiete wird eine Kontingentierung der Lärmemissionen auf der Grundlage der DIN 18005 in Verbindung mit der DIN 45691 vorgenommen. Ziel der Kontingentierung ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 bei Erreichen einer maximalen Schalleistung für das gesamte Gewerbe im Geltungsbereich. Zur Ermittlung der Kontingente wurden 20 Nachweisorte in- und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gewählt, an denen die schalltechnischen Orientierungswerte einzuhalten sind. Bei der Ermittlung der Kontingente war die Vorbelastung durch den zentralen Busbahnhof (ZOB) zu berücksichtigen.

Die sich durch die Kontingentierung ergebenden flächenbezogenen Schalleistungspegel sind nachfolgender Tabelle (Tabelle 4 gemäß Gutachten) zu entnehmen und dienen als Vorschlag zur Festsetzung im Bebauungsplan.

Tabelle 4: Kontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel

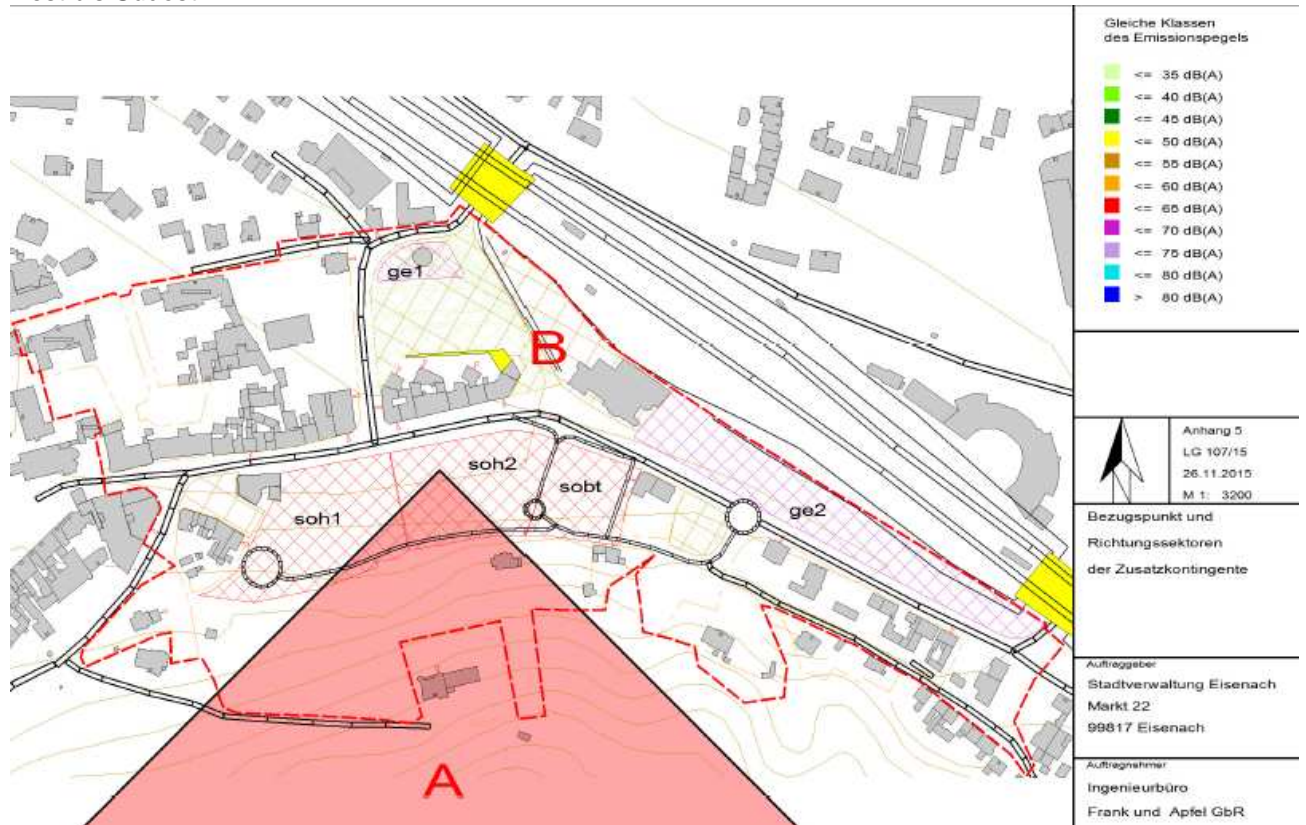
Fläche	Nutzung	Kontingente	
		L ^{''} _{w,Tag}	L ^{''} _{w,Nacht}
		dB(A)/m ²	dB(A)/m ²
soh1	Sondergebiet	64.0	49.0
soh2	Sondergebiet	65.0	50.0
sobt	Sondergebiet	62.0	47.0
ge1	Gewerbegebiet	69.0	53.0
ge2	Gewerbegebiet	66.0	51.0

Durch die Kontingentierung im vorliegenden Falle werden die schalltechnischen Orientierungswerte nicht vollständig ausgeschöpft. Um potentielle Konflikte bei schalltechnischen Betrachtungen der zukünftigen Nutzungen zu vermeiden, werden Zusatzkontingente bezüglich unterschiedlicher Richtungssektoren für einen Nachweisort in Übereinstimmung mit DIN 45691 ermittelt.

Als Bezugspunkt für die Richtungssektoren werden die folgenden UTM-Koordinaten (WGS84) gewählt

U: 953355
 E: 5647998.

Die Richtungssektoren und die Lage des Bezugspunktes sind dem Anhang 5 des Gutachtens zu entnehmen. Sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum werden für den Sektor A die Zusatzkontingente nach Tabelle 6 des Gutachtens vergeben. Der Sektor A überstreicht einen Winkel von Südwest bis Südost.



Die Zusatzkontingente sind der nachfolgenden Tabelle (Tabelle 6 gemäß Gutachten) zu entnehmen.

Tabelle 6: Zusatzkontingente für den Sektor A

Nachweisort	Zusatzkontingent
soh1	5 dB(A)/m ²
soh2	5 dB(A)/m ²
sobt	5 dB(A)/m ²
ge1	0 dB(A)/m ²
ge2	0 dB(A)/m ²

Nach DIN 45691 sind die Kontingente sowie die Nachweisorte mit Zusatzkontingenten im Bebauungsplan festzuschreiben. Nach Ansicht des Sachverständigen sind die Kontingente und Zusatzkontingente mit den geplanten zukünftigen Nutzungen (Einkaufsmarkt, Multifunktionshalle, Hotel) zu vereinbaren.

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der Kontingente gemäß Empfehlung des Gutachters.

7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 (2) Nr.1 BauGB i. V. m. § 9 Absatz 6 BauGB waren auf der Grundlage des Widerspruchsbekandes des TLVwA vom 18.08.2005 wegen Altlastenfreistellung (IV/ 400/RO, R16A/0585/1, R16A/1025/1), alle betroffenen Flächen den gewerblich genutzten Sonderbauflächen zugeordnet oder als private Grünflächen auszuweisen. Um eine Bebauung der gemäß Sanierungsplan entkontaminierten Flächen zu verhindern, soweit diese zur Gefahrenabwehr (Mobilisierung von Schadstoffen) eine Flächenabdichtung erhielten, sind diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhalten bestimmt.

7.11 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung der mit Fahr- und / oder Gehrecht zu belastenden Flächen erfolgt in der Planzeichnung durch Umgrenzung der Fläche mit der Randsignatur gemäß Nr. 15.5. der Planzeichenverordnung (PlanzV 90).

Die unterschiedlichen Benutzungsrechte werden in der Planzeichnung mittels Kennbuchstaben festgesetzt. In der Planzeichenerklärung werden sie wie folgt erläutert:

- G = mit einem Gehrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit
- GF = mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger
- F = mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger

Der im Bereich der Bahnhofstraße 3 und 5 mit Gehrecht gekennzeichnete Durchgang soll erhalten werden und der fußläufigen Erschließung des Hinterliegerquartiers vom Nikolaiplatz und der westlichen Bahnhofstraße her dienen.

Zur Sicherung der Verbindung Stadtpark und Bahnhofsvorplatz wird innerhalb des Sondergebietes „Beherbergungs- und Tagungsstätte“ eine mit Wegerecht zu belastende Fläche ausgewiesen. Gleichzeitig werden für diese Fläche Fahrrechte für die Anlieger (Erreichbarkeit der angrenzenden Mischgebietsfläche für die Eigentümer) vergeben.

Es werden drei Bereiche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer bzw. Anlieger belastet:

Dabei handelt es sich zuerst um eine Querverbindung zwischen dem verkehrsberuhigten Platz im Quartiersinnenraum südlich der Schillerstraße und einer Verbindung zur Müllerstraße. Diese Verbindung soll der Anlieferung der Geschäfte an der Nordseite der westlichen Bahnhofstraße dienen. Der Bereich für die Durchfahrt im an die Müllerstraße anschließenden Baufeld des Kerngebietes ergänzt die Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes. Das Geh- und Fahrrecht wird nicht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, da der Hauptfußgängerstrom entlang der Bahnhofstraße geleitet werden soll. Aus diesem Grund wäre auch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht zweckdienlich.

Die im Kerngebiet östlich der Müllerstraße mit einem weiteren Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer bzw. Anlieger belastete Fläche dient der rückwärtigen Erschließung des gesamten Baufeldes. Die Zufahrt wird über die Müllerstraße bzw. die Fläche des ZOB realisiert werden.

Zugänge in den Stadtpark werden über den westlichen Eichrodter Weg mit einem Gehrecht und über die Waldhausstraße mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert. Dieses Geh- und Fahrrecht dient gleichzeitig der Erschließung der angrenzenden Mischgebietsfläche.

Die Erschließung der Bestandsbebauung in der weiterführenden Waldhausstraße, die Bestandteil der Sondergebietsfläche ist, ist ebenfalls über ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

7.12 Grünflächen

7.12.1 Öffentliche Grünflächen

Eine Fläche südlich des geplanten Kreisverkehrsplatz am Knoten Bahnhofstraße - Langensalzaer Straße wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Auf der Fläche ist das Anpflanzen von Bäumen zur Straßenraumgestaltung und als verbindendes Element zum angrenzenden Stadtpark vorgesehen. Gleichzeitig dient die Maßnahme der gestalterischen Aufwertung an diesem Innenstadteingang.

7.12.2 Private Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Flächen südlich der Waldhausstraße und des Eichrodter Weges. Diese Flächen vermitteln zwischen Stadtpark und bebauter Ortslage und sollen langfristig gesichert werden.

Bei einer Teilfläche (südlich Sondergebiet Handel 1) handelt es sich um eine sanierte Altlastenfläche.

Zwischen Schillerstraße und Bahnhofstraße ist eine private Parkanlage festgesetzt. Für die Öffentlichkeit wird hier durch den Eigentümer ein Zugang gewährt, so dass auf diese Weise eine kleine grüne Oase im Stadtgefüge existiert.

8. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

8.1 Gestaltung der baulichen Anlagen in den Sonderbauflächen (SO)

Die Gestaltung von baulichen Anlagen ist nicht allein eine auf das einzelne Baugrundstück bezogene Aufgabe des jeweiligen Bauherren. Die Baugestaltung beeinflusst in erheblichem Maße das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Sie stellt damit eine wichtige öffentliche Angelegenheit dar. Die Stadtgestaltung steht daher bei Sanierung und Neubau gleichermaßen unter der Prämisse der Erhaltung, Pflege und harmonischen Ergänzung des ganzheitlichen Ortsbildes.

Eisenach soll eine lebendige, sich stets erneuernde Stadt sein, die sich auch angemessenen neuen gestalterischen Lösungen nicht verschließt. Bei der heutigen unüberschaubaren Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung aber unerlässlich, um ein ästhetisches Baugebiet zu schaffen und eine Integration in den umgebenden Bestand sowie den angrenzenden Landschaftsraum zu erzielen.

Die Stadt Eisenach hat für die Innenstadt Eisenach eine Baugestaltungssatzung erlassen. Teile des Plangebiets werden von deren Geltungsbereich überstrichen. Für die Sondergebietsflächen werden in diesem Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen getroffen, die sich an den Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung orientieren und diese baugebietskonkret interpretieren. Dem Charakter des neu entstehenden Stadtgebiets entsprechend sind diese Festsetzungen überwiegend weniger restriktiv gefasst.

8.1.1 Fassadengestaltung

Jedes Bauwerk muss als einheitliche Konzeption verstanden werden, in der sämtliche Gebäudeteile aufeinander bezogen sind und die Bauwerksteile die entsprechenden maßstäblichen und formalen Bezüge zueinander haben. Zeitgemäße Architekturauffassungen sollen vorzugsweise die rahmensetzenden typologischen Merkmale des umgebenden Bauensembles aufgreifen und neu interpretieren. Insbesondere Gliederung und Materialwahl sollten sich am historischen Baubestand orientieren. Dabei sind die Vorschriften zur Fassadengestaltung als Leitfaden zu verstehen.

Fassaden sollen ein klar ablesbares Gliederungsprinzip aufweisen.

Die **Materialausbildung** der Fassadenflächen entlang der Fassadenabschnitte mit Baulinien soll nur aus Putz, Naturstein, Glas, Verblend- und Sichtmauerwerk zugelassen werden.

Damit wird das Anbringen von ortsunüblichen **Wetterschutzverkleidungen** und Vorhangfassaden, z. B. aus Blech oder Kunststoff, Solaranlagen auf den Fassadenflächen sowie Riemchen- und Fliesenverkleidungen vermieden. Großflächige, spiegelnde Außenoberflächen werden nicht zugelassen.

Bei der **Farbgebung** der Fassaden sind intensive, glänzende, grelle oder monochrome Wandfarben nicht zulässig. Insbesondere aufgemalte Farbwechsel sind zu vermeiden, so wie auch Farbwechsel an den Kanten aufeinander treffender Wandscheiben (Hausecken). Farbabstufungen sollten entsprechend des Massenaufbaus des Gebäudes erfolgen.

Das Anbringen oder Aufstellen von **Schaukästen und Warenautomaten** ist nur innerhalb der Grundrissfläche des Gebäudes zulässig, also in Mauernischen, in Vitrinen, etc.

Rollläden dürfen nur im Erdgeschoss eingebaut werden. Sie sind mit innenliegenden oder innenbündigen Rollkästen auszuführen, welche im hochgezogenen Zustand von außen nicht sichtbar sind.

Markisen dürfen nur über Ladeneingängen und Schaufenstern im Erdgeschoss angebracht werden. Markisen mit Neonfarben und aus glänzenden Materialien dürfen nicht angebracht werden. Sie dürfen gliedernde Architekturteile sowie Architekturdetails nicht überschneiden. Markisen müssen an Gehwegen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2,50 Metern haben. Die Vorderkante muss mindestens 0,70 Meter von der Bordsteinkante entfernt sein.

Eine **Fassadenbegrünung** wird für die Südseite vom Sondergebiet „Handel“ zu 65% der Fassadenfläche bestimmt. Ausgenommen davon sind alle zwingend freizuhaltenden Fassadenbereiche wie Öffnungen, Technikanlagen oder Zugänge.

8.1.2 Werbeanlagen

Besondere baugestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen werden in diesem Bebauungsplan ebenfalls nur für die Sondergebietsflächen getroffen. Auch diese orientieren sich an den Bestimmungen der Baugestaltungssatzung für die Innenstadt, sind aber dem Charakter der neu entstehenden Bauwerke und deren zu erwartender Baugestaltung angepasst worden. So werden entsprechend deutlich großformatigere Werbeanlagen zugelassen und auch Festlegungen zu Werbeformen getroffen, die in Innenstadtbereich nicht zulässig sind, so z. B. Pylone und Werberahmen mit Fremdreklame. Die Festsetzung dienen der Ordnung und Harmonisierung der Werbeanlagen im Zusammenwirken mit dem jeweiligen Gebäude und sind überwiegend selbsterklärend.

Folgende Bestimmungen sollen getroffen werden

- Werbeanlagen dürfen nur an Fassaden und nur der Stätte der Leistung angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen sind - soweit nicht im Bebauungsplan abweichend geregelt - unzulässig.
- Für jeden Betrieb ist nur eine - auch mehrteilige - Werbeanlage zulässig. Eine Häufung gleichartiger Werbeanlagen (ab 3 Stück) ist nicht gestattet. An Eckgebäuden darf an jeder Straßenfassade je eine Werbeanlage pro Betrieb angebracht werden. Innerhalb von Arkaden darf eine zusätzliche Werbeanlage pro Betrieb angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nur an Fassadenflächen von Gebäuden u. nur unterhalb der Firstlinie zulässig. Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nicht zulässig an Türen und Toren, Einfriedungen sowie Fensterläden, Rollläden und Jalousien.
- Werbeanlagen dürfen gliedernde Architekturteile sowie baukünstlerische Details nicht in störender Weise bedecken oder überschneiden.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit Neonfarben, aus glänzendem oder reflektierendem Material
- Auf der Wandfläche befestigte **Fassadenwerbung** ist mit Einzelbuchstaben oder einzeln angebrachten Werbeträgern auszuführen und darf auch beleuchtet werden. Fassadenwerbung darf auch auf dafür vorgesehenen Grundträgern auf die Fassade aufgebracht werden, selbstleuchtende Kästen aller Art sind grundsätzlich unzulässig. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 Metern und mit einer Buchstabenhöhe bis zu 0,8 Metern auf die Fassade aufgebracht

werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch eine größere Werbeanlage im Zusammenwirken mit dem Bauwerk ein harmonischeres Fassadenbild bewirkt wird.

- Der seitliche Abstand von Werbeanlagen zu Gebäudekanten und vorstehenden Bauwerksteilen muss immer mindestens 0,5 Meter betragen. Werbeanlagen dürfen in der Addition ihrer Längen 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
- **Werbebildschirme** mit wechselnden oder laufenden Bildern sind bis zu einer Größe von 5,00 Metern x 3,50 Metern zulässig. Die Störung von benachbarten Wohn- oder Arbeitsräumen ist durch technische oder bauliche Vorkehrungen zu vermeiden. Die Leichtigkeit des Verkehrs muss gewährleistet bleiben.
- **Ausleger und Aussteckschilder** dürfen maximal 1,20 Meter vor die straßenseitige Fassade vortreten. Sie müssen mindestens 0,70 m von der Fahrbahnkante entfernt bleiben. Die Unterkante muss mindestens 2,50 m über der Gehsteigoberfläche liegen. Die Ausleger dürfen Tafeln bis 0,8 m² Größe tragen. Ausleger müssen einen Abstand von 6,0 Metern untereinander einhalten. Ausleger dürfen blendfrei angestrahlt werden. Leuchtkästen sind als Ausleger zulässig, soweit ausschließlich die Werbung leuchtet, transparente Kästen sind unzulässig.
- Diagonale Schriftzüge auf Werbeanlagen sind unzulässig, soweit diese nicht durch ein Copyright geschützt sind.
- Unbeleuchtete **Schilder** bis zu einer Größe von 0,1 m², die flach auf der Wand aufliegen, bedürfen keiner Genehmigung („Praxisschilder“). Sie dürfen keine Architekturdetails verdecken.
- Unzulässig ist großflächige **Schaufensterwerbung** durch Bekleben oder Bemalen von mehr als einem Drittel der jeweiligen Fensterscheibe. Das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf mehrere Schaufenster ist unzulässig.
- **Fahnenmasten** sind zu Werbezwecken ausschließlich im „Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte“ zulässig, und zwar bis zu einer Nennhöhe von 9 Metern. Sie dürfen Fahnen mit bis zu 1,50 x 5,00 Metern Größe tragen. Es dürfen insgesamt bis zu 8 Fahnenmasten aufgestellt werden.
- **Werbepylone** sind ausschließlich im Sondergebiet „Fachmärkte“ an der unmittelbaren Gebäudezufahrt der Parkgarage mit einer maximalen Höhe von 7,50 m über Terrain und mit maximal 8 m² Werbefläche zulässig. Es sind bis zu 2 Werbepylone zulässig.
- An Gebäuden befestigte **Werberahmen** für feststehende Wechselwerbung sind nicht gestattet, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind. Werberahmen dürfen ausnahmsweise auch für Fremd- und Markenwerbung Verwendung finden. Freistehende Werberahmen, Plakatanschlagtafeln oder Großwerbetafeln sind grundsätzlich unzulässig.

8.1.3 Dachgestaltung

Bei der Ausbildung der **Dachhaut** sind glänzende oder spiegelnde Materialien unzulässig.

Alle notwendigen technischen Anlagen und **Dachaufbauten**, die oberhalb der oberen Geschosdecke platziert werden müssen, sind in die Gebäudehülle zu integrieren bzw. auf dem Gebäude in der Art anzuordnen, so dass eine visuelle Wahrnehmung von der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE (Bahnhofstraße) nicht möglich ist.

Die oberste **offene Parkdeckebene** kann mit Dachkonstruktionen überdacht werden. Diese müssen jedoch in ihrer Anordnung und Ausbildung hinter der Gestaltung der jeweiligen Gebäudefassade zurücktreten, also wie ein Staffelgeschoss hinter die Hauptfassade rücken.

Mindestens 15% der Dachfläche der Gebäude der Sondergebiete SO-H1 und SO-H2 und des Gewerbegebietes GE 2 sind mit einer **Dachbegrünung** zu versehen bzw. als extensives Gründach herzustellen.

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien sind nur auf dem Dach zulässig. Sollten Anlagen zur Gewinnung von Energie aus regenerativen Quellen auf dem Gebäude unter Zuhilfenahme von Ständerkonstruktionen o.ä. errichtet werden, sind sie so einzurücken, dass sie aus der Perspektive der Fußgänger nicht wahrnehmbar sind, sie müssen jedoch mindestens 3 m von der Gebäudevorderkante zurück rücken.

8.1.4 Anlagen zur Müllbeseitigung

Plätze für Müllbehälter sollen so angeordnet und gestaltet werden, dass sie vor Einblicken aus dem öffentlichen Raum geschützt sind.

9. PLANUNGSSTATISTIK

9.1 Flächenbilanz

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

Flächenbezeichnung	ha	%
Gesamtplangebiet	12,84	100
Baufläche davon		
Fläche Gewerbegebiet	0,98	7,63
Fläche Mischgebiet	3,40	26,47
Fläche Kerngebiet	0,50	3,89
Fläche Sondergebiet Handel	1,45	11,29
Fläche Sondergebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte	0,35	2,72
Verkehrsfläche davon		
Fläche der öffentlichen Verkehrsflächen	1,89	14,71
Fläche der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,24	9,65
Fläche der Bahnanlagen	0,54	4,20
Grünfläche davon		
Öffentliche Grünflächen	0,12	0,93
Private Verkehrsfläche	2,37	18,51

10. KOSTEN

Die Kosten für Planung, Fachgutachten und Erschließungsmaßnahmen werden teilweise durch die jeweiligen Vorhabenträger (z. B. Vorhabenträger der Sondergebietsnutzungen) und teilweise durch die Stadt Eisenach getragen, soweit es sich um städtische Vorhaben (z. B. ZOB) handelt. Kommunale Maßnahmen werden mit Mitteln der ÖPNV-Förderung und der Städtebauförderung unterstützt (Stadtumbaugebiet, siehe Punkt 4.3.1).

11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung sind „Hinweise“ gegeben worden, um die künftigen Bauherrn/ Erschließungsträger auf Umstände aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und welche nicht durch das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht geregelt sind. Es ergibt sich keine direkte Rechtsbindung durch den aufgestellten Bebauungsplan. Auf eine Erläuterung wird insoweit verzichtet.

12. UMWELTBERICHT

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 „Eisenach- Bahnhofsvorstadt“ wurde schon im Jahr 1990 gefasst. Bereits im damaligen Geltungsbereich lagen städtebauliche Mängel und Missstände baulich-räumlicher, landschaftsräumlicher und funktionaler Art vor. Diese beeinträchtigen auch heute noch die Erfüllung der dem Gebiet aufgrund seiner Lage obliegenden Aufgaben.

Zum Aufstellungszeitpunkt bestand das Planungsziel in der Umgestaltung und Nachnutzung der mit erheblichen Altlasten belasteten Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik südlich der Bahnhofstraße, der Schaffung von leistungsfähigen Verkehrsstrukturen und sinnvollen Verknüpfung der Verkehrsarten sowie der Anbindung und Sicherung des Stadtparks als Naherholungsraum.

Die Erarbeitung des Planes erfolgte auf der Grundlage entsprechender Änderungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung in den Jahren 1992 und 1994 sowie anhand eines Wettbewerbsentwurfes des Büros Stüben aus Frankfurt am Main. Nach dem Billigungs- und Offenlagebeschluss des Entwurfes mit integriertem Grünordnungsplan ruhte die Erarbeitung des B-Planes seit 1997, um die Klärung hinsichtlich der Altlastenproblematik im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik sowie der Trassenführung der Bundesstraße 19 herbeizuführen sowie die Standortfrage für den neuen Busbahnhof zu beantworten.

Mit dem Erwerb der das Gebiet der Bahnhofsvorstadt hauptsächlich kennzeichnenden Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik durch einen Investor wurde das Bauleitplanverfahren zunächst nur für diesen Bereich fortgeführt, um unter Berücksichtigung der beabsichtigten Zeitschiene zur Sanierung und Entwicklung dieses Bereiches schnellstmöglich Baurecht zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums zu schaffen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6.1 umfasste somit nur einen Teilbereich des ursprünglichen B-Planes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, nämlich das Gebiet der ehemaligen Farbenfabrik. Der Geltungsbereich des ehemaligen Teilbebauungsplanes Nr. 6.1 wurde 2011 wieder in den Bebauungsplan „Bahnhofsvorstadt“ integriert, so dass die geplante städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich seitdem wieder im Zusammenhang betrachtet wird.

Für die Aufwertung des Bereiches zwischen Bahnhof und Altstadt ist der Ausbau der Bahnhofstraße als Geschäfts- und Dienstleistungszentrum vorgesehen. Weitere nördlich und südlich der Bahnhofstraße liegende Bereiche besitzen ebenfalls einen erheblichen Neuordnungsbedarf. Für diese Flächen soll ebenfalls eine städtebauliche Überplanung erfolgen.

Die vorgesehene Umsetzung der Planungsziele macht die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ erforderlich, auch unter Berücksichtigung der Beteiligungsergebnisse vom Juni 2009 zum Teilbebauungsplan 6.1 und den Vorentwurfs- bzw. Entwurfsverfahren zum Gesamtplan 2011/ 2012. Der im Verlaufe des Planungsprozesses mehrmals modifizierte Geltungsbereich wird abermals angepasst. Die Aufstellung des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt für den nunmehr aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

12.1.2 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Planungsrelevante Fachgesetze auf Bundesebene

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Umweltinformationsgesetz (UIG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Planungsrelevante Fachgesetze auf Landesebene

Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG)
Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)
Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
Thüringer UVP- Gesetz (ThürUVPG)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG)
Thüringer Nachbarrechtsgesetz

Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange (§1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie § 1a BauGB) zu berücksichtigen. Im § 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt: „Natur- und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, und, soweit erforderlich, so wiederherzustellen, dass:

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Folgende Zielstellungen ergeben sich aus den Zielen von BBodSchG, BImSchG sowie ThürNatG:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden;
- Vermeidung bzw. Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden;
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, nachhaltige Sicherung von Funktions- und Regenerationsfähigkeit, Pflanzen- und Tierwelt sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Die Eingriffsregelung gemäß § 14 ff BNatSchG ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt.

Ergänzende Vorschriften

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
DIN 45691 Geräuschkontingentierung (Entwurf)
TA Lärm
Lärmschutzverordnung
Thüringer Bauordnung
Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
Verordnung über Immissionswerte in der Luft (22. BImSchV)
Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Grundwasserverordnung (GrundWV)

Planungsrelevante Fachpläne

Die übergeordneten Ziele aus dem Regionalen Raumordnungsplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und entsprechender Fachplanungen werden in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme

Tiere

Im Plangebiet wurden insbesondere die Vorkommen der Fledermäuse und des Turmfalken untersucht. Die Betrachtung anderer Artengruppen wurde aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes als nicht relevant betrachtet.

Durch Auswertung vorhandener faunistischer Daten und Gutachten wurde die Wertigkeit des Geländes ermittelt und für den zoologischen Artenschutz eingestuft. Die damit vorhandene sehr gute Datengrundlage wurde bereits im o. g. Landschaftspflegerischen Begleitplan zusammengefasst.

Folgende Bestandsaufnahmen zur Tierwelt (Fledermäuse und Turmfalke) wurden durchgeführt:

- CLAUSEN, A: Faunistische Untersuchungen – Fledermäuse, Gebäudebrüter – Abriss Geschäftshaus Bahnhofstraße 38 Eisenach, 2012
- CLAUSEN, A: Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdung von Fledermäusen (Chiroptera) und Turmfalken (*F. tinnunculus*), B 19 OD Eisenach (Bahnhofsbereich), 2007
- CLAUSEN, A: Chiropterologische Untersuchung im Zusammenhang mit der Verlegung der B 19 im Stadtgebiet von Eisenach am Gebäude Bahnhofstraße 38, 2005
- CLAUSEN, A: Kartierung der Fledermausfauna der Stadt Eisenach, 1998 und 2001

Damit liegt eine gute Datenbasis vor und es lassen sich folgende Aussagen zum Arteninventar treffen: Alle vorkommenden Arten sind von besonderem Interesse, da sie im Freistaat Thüringen (Rote Liste Thüringens – RLT) und/ oder in der Bundesrepublik Deutschland (Rote Liste Deutschlands – RLD) gefährdet und/ oder entsprechend Bundesartenschutzverordnung besonders oder streng geschützt sind.

Fledermausart		RL D	RL Thür.	BArtSchV	FFH
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	3	3	X	IV
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	3	3	X	IV
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2	X	II, IV
Myotis myotis	Großes Mausohr	3	3	X	II, IV
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	3	2	X	IV
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	G	2	X	IV
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	V	2	X	IV
Pipistrellus pipistrellus	Zwergflügelfledermaus	n	3	X	IV
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G	G	X	IV
Plecotus auritus	Braunes Langohr	V		X	IV

RL D: Rote Liste Deutschland-
 Gefährdungskategorien:
 1 – vom Aussterben bedroht
 2 – stark gefährdet
 3 – gefährdet
 V – Vorwarnliste
 G – Gefährdung
 n – derzeit nicht gefährdet

RL Thür: Rote Liste Thüringen
 1 – vom Aussterben bedroht
 2 – stark gefährdet
 3 – gefährdet
 R – extrem selten
 G – Gefährdung anzunehmen,
 aber Status unbekannt

BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung
FFH: Einstufung in den Anhängen der Flora- Fauna-Habitatrichtlinie der EU
II: Art von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen
IV: streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse

Das Gebäude in der Bahnhofstraße 38 wird hauptsächlich von der Zwergfledermaus als Zwischen- und vermutlich auch als Winterquartier genutzt. Des Weiteren wurden in der Sandgasse Flugbeobachtungen von der Zwergfledermaus gemacht, hier ist zu vermuten dass die dortigen Gebäudestrukturen ebenfalls von Fledermäusen frequentiert werden. Fledermausquartiere befinden sich weiterhin in den Gebäuden Wartburgallee 2 und Eichrodter Weg 50. Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für die Fledermäuse.

Während der Untersuchungen in den Jahren 1998 und 2001 wurden im Bereich der Waldhausstraße noch weitere Gebäude mit Fledermausquartieren festgestellt. Insgesamt kommen im Plangebiet hauptsächlich Arten vor, welche an Gebäudestrukturen gebunden sind. Die strukturreichen Hänge des Stadtparkes, aber auch der Parkplatz zwischen Waldhaus- und Bahnhofstraße werden von den Fledermäusen als Jagdbiotope genutzt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Abbruch des Geschäftshauses Bahnhofstraße 38 hat die Stadtverwaltung Eisenach ein weiteres faunistisches Gutachten zu den bereits bekannten Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern beauftragt (PLANUNGSBÜRO DR. WEISE, 2012: Faunistische Untersuchungen - Fledermäuse, Gebäudebrüter -, Abriss Geschäftshaus Bahnhofstraße 38, Eisenach). Untersuchungen fanden auf dem gesamten Grundstück statt, es befinden sich hier mehrere Gebäude, die baulich miteinander verbunden sind. Der gesamte Gebäudekomplex wurde hinsichtlich eventueller Fledermaus- Quartiere untersucht, es konnte jedoch kein Fledermausbesatz nachgewiesen werden. In den drei Untersuchungs Nächten wurden 269 Vorbeiflüge registriert, dabei gelang von 250 Individuen die Bestimmung bis zur Art bzw. zur Artengruppe. Mit 202 Beobachtungen war die Zwergfledermaus dominierend. Mit 20 Beobachtungen war die Rauhauffledermaus und mit 10 Beobachtungen die Mückenfledermaus vertreten. Vom Großen Abendsegler gelangen 16 Registrierungen und zwei Beobachtungen wurden einer nicht näher bestimmbarer Art zugeordnet.

Desweiteren wurden im Rahmen der Begehungen An- oder Einflüge vom Turmfalke (*Falco tinnunculus*) beobachtet. Insgesamt wurden vier Brutvogelarten kartiert:

Wiss. Name	Deutscher Name	T	ET	D	ED	B	BS	JS
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	*	=	*	=	h	4	Z
Phoenicurus ochrurus	Hausrotschwanz	*	=	*	=	h	4	Zw
Columba livia f. domestica	Straßentaube	*	-		=	h	4	J
Falco tinnunculus	Turmfalke	*	↓	*	=	h	4	JZW

T Rote Liste Thüringen (TLUG 2011)

D Rote Liste Deutschland (BFN 2009)
3 = gefährdet, V= Vorwarnliste, * = ungefährdet

ET Erhaltungszustand Thüringen/ Trendangaben 25 Jahre (TLUG 2009)
↑ zunehmend, = gleichbleibend/ unbekannt, ↓ abnehmend

ED Erhaltungszustand Deutschland, kontinentale Region/ kurzfristiger Bestandstrend im Zeitraum 1980- 2005 (BFN 2009)
= Bestand stabil oder schwankend (Änderungen kleiner als 20 %)

B Aktuelle Bestandssituation (artgruppenspezifische Konkretisierung in BFN 2009)
h = häufig

BS Brutstatus nach ROST & GRIMM (2004)
4 = regelmäßiger Brutvogel in geeigneten Lebensräumen in weiten Teilen Thüringens

JS jahreszeitlicher Status nach ROST & GRIMM (2004)
Z/ z= Zugvogel und Durchzügler; der überwiegende Teil der Brutvögel verlässt Thüringen im Winter (Z), Brutvögel an derer Populationen ziehen häufig (Z) oder mit nur ausnahmsweise > 50 Individuen pro Jahr durch (z), W/ w= Winter gast; Vögel meist nordöstlicher Herkunft überwintern regelmäßig zumindest in einzelnen Landesteilen (W); Winterbestand mehr oder minder regelmäßig, aber nur ein Bruchteil der Sommerbestände (w)

Der Brutplatz des Turmfalken ist seit mehreren Jahren bekannt und wird zur Brutsaison regelmäßig genutzt. Während der Untersuchungszeit zu vorstehend genanntem Gutachten wurden mit Ausnahme der Straßentaube keine weiteren Brutvögel beobachtet.

Tierarten nach Anhang II und IV der FFH-Richtlinie

Die im Plangebiet befindlichen Fledermausvorkommen wurden im Rahmen von Gutachten untersucht. Die vorhandenen baulichen Strukturen können als hochwertiger Lebensraum für Gebäude bewohnende Fledermäuse eingestuft werden, da sie sehr gute Quartiermöglichkeiten bieten. Die eher waldbewohnenden Fledermäuse (z.B. Großer Abendsegler, Bechsteinfledermaus) nutzen die strukturreichen Hänge des Stadtparkes als Jagdbiotop.

Tierarten nach Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie

Tierarten nach Anhang I der EG- Vogelschutzrichtlinie sind derzeit nicht bekannt.

Pflanzen und Biotope

Für die Plangebiete wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Biotoptypenliste Thüringens (1999) durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte gemäß der Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Thüringen (1999) und wurde dem bereits genannten Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Verlegung der B 19 OD Eisenach III. BA, Bahnhofsbereich entnommen.

Folgende Biotoptypen wurden festgestellt:

- **Staudenflur/ Brache/ Ruderalflur mesophiler Standorte**
 - 4711 grasreiche, ruderale Säume frischer Standorte
 - 4712 lockerwüchsige, jüngere Ruderalfluren frischer Böden
 - 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe- oder Industriestandorten
- **Feldgehölze/ Waldreste, Gebüsche, Bäume**
 - 6120 Feldhecke, überwiegend Bäume
 - 6224 Laubgebüsche frischer Standorte
 - 6300 Baumreihe, Baumgruppe, Allee
 - 6400 Einzelbaum
- **Siedlung/ Gewerbe**
 - 9121 gemischte Nutzung, städtische Prägung
 - 9122 gemischte Nutzung, ländliche Prägung
 - 9142 Gewerbeflächen
- **Flächen mit besonderer baulicher Prägung**
 - 9151 Burg, Schloss, Kirche
- **Verkehrs- und Bahnflächen**
 - 9212 Hauptstraße
 - 9213 sonstige Straße
 - 9214 Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg (unversiegelt)
 - 9216 Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg (versiegelt), sonstige befestigte Flächen
 - 9221 Schienenverkehrsfläche
 - 9229 sonstige Bahnflächen
- **Freizeit, Erholung, Grün- und Freiflächen**
 - 9280 bodenbedeckende Gehölze, Kleingehölze, Staudenbeete (verkehrs begleitend)
 - 9311 Park- und Grünanlage
 - 9319 sonstige gestaltete Anlagen
 - 9139 Hausgarten
 - 9351 Garten in Nutzung
 - 9359 Gartenbrache
 - 9399 Rasen

Im Plangebiet befinden sich Brach- bzw. Ruderalflächen im Bereich von Baulücken und ungenutzten Gebäuden sowie Grundstücken. Ihre Bedeutung besteht je nach Ausprägung in der Funktion als Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen. Anzutreffen sind hier überwiegend sind überwiegend typische Arten der Ruderalfluren wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Quecke (*Agropyron repens*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wilde Möhre (*Dauca carota*) und Große Brennnessel (*Urtica dioica*).

Feldhecken, deren Bestand überwiegend durch Bäume geprägt ist, finden sich im Hangbereich des Stadtparkes sowie verkehrsbegleitend an den Böschungen des Bahndammes. In Verbindung mit den angrenzenden Biotopen im Bereich des Stadtparkes haben diese Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung als Jagdbiotop für die Fledermäuse. Die Feldhecke begrenzt die bewaldeten Flächen und Gärten des Stadtparkes im Übergang zur Bebauung, die vorkommenden Arten sind zu mehr als 50 % als einheimisch. Folgende Arten wurden festgestellt (Auswahl): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Corylus avellana (*Haselnuß*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*).

Laubgebüsch frischer Standorte findet man innerhalb bebauter Flächen als öffentliches und privates Grün mit unterschiedlichen Artenzusammensetzungen, z. B. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*), Holunder (*Sambucus nigra*), Flieder (*Syringa spec.*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Einzelbäume befinden sich im gesamten Plangebiet in öffentlichen und auch in privaten Flächen. Es sind sowohl Altbaumbestände als auch Jungbäume vorhanden, z. B. Schillerstraße, Bahnhofstraße/ Ecke Müllerstraße. Folgende Arten wurden häufig festgestellt: Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Birke (*Betula pendula*), Rot- Buche (*Fagus sylvatica*) und Winterlinde (*Tilia cordata*).

Biologische Vielfalt

Aussagen zur biologischen Vielfalt beziehen sich auf die Artenvielfalt als Teil der Biodiversität. Artenvielfalt ist ein Maß für die Mannigfaltigkeit biologischer Arten (Flora, Fauna und Mikroorganismen) innerhalb eines Lebensraumes oder eines geographischen Gebietes.

Jede Tier- oder Pflanzenart ist an bestimmte Lebensräume gebunden. Je höher die Anzahl der Lebensräume in einem bestimmten Gebiet ist, umso höher ist die Zahl der dort vorkommenden Arten und damit die biologische Vielfalt.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt recht eingeschränkt ist.

Boden

Regionalgeologisch befindet sich das Stadtgebiet Eisenach im Übergangsbereich zwischen dem Innerthüringer Hügelland und dem Nordrand des Thüringer Waldes. Der Thüringer Wald erscheint als eine wallartige, große verkippte Scholle, die im Norden (Bereich Eisenach) am stärksten herausgehoben ist und nach Süden hin (Gebirgsvorland der Werra) immer flacher einfällt. Die Abgrenzung des Thüringer Waldes vom nördlichen Vorland (Creuzburger Graben) erfolgt durch die NW- SO – streichende regional bedeutsame Nordrandstörungszone. An der Nordrandstörungszone treten die Schichten des Oberen Perm (Rotliegendes) und der Trias steil unter die einzelnen verkippten, flacher lagernden und lokal zerstückelten Schichtenpaketen des Creuzburger Grabens auf.

Die Gesteine des Mittleren Keupers sowie des Mittleren und Unteren Buntsandsteins streichen im Untersuchungsraum im Bereich des Stadtparkes in schmalen Streifen und durch die NW- SO verlaufenden Störungen voneinander abgegrenzt oberflächlich aus. Die Verbreitungsgrenze bildet im östlichen Planungsgebiet der Eichrodter Weg, im weiteren Verlauf die Bahnhofstraße und die Wartburgallee.

Nördlich der Bahnhofstraße, des Eichrodter Weges und nordwestlich der Wartburgallee werden die Festgesteine der Trias von Sedimenten der Werra, Hörsel und der Nesse überlagert. Die Sedimente bestehen aus Schotterablagerungen in Form von Geröllen, Sanden, Tonen und Kiesen in unterschiedlicher Mächtigkeit. Die Sedimente wiederum sind von holozänem Auelehm überlagert.

Im Baugrundgutachten wurde jedoch festgestellt, dass infolge der intensiven industriellen Nutzungen und Bauungen in Teilbereichen die oberen Schichten ganz oder teilweise fehlen und durch anthropogene Auffüllungen ersetzt wurden.

Im Untersuchungsgebiet stehen insgesamt 5 Leitbodenformen an. In der Talebene von Hörsel und Nesse nördlich und östlich der B 19 im Stadtgebiet Eisenach steht **h2I- Lehm- Vega (Auenlehm über Sand- Kies)** an. Der Boden besitzt eine hohe Wasserspeicherfähigkeit und eine teils stärker, teils nur

mäßige Vernässungstendenz. Eine natürliche Drainage ist in dieser Bodeneinheit allgemein vorhanden, das Grundwasser ist in der Regel tiefer als 0,6 m.

An der westlichen Grenze des Plangebietes kommt kleinflächig **h3s- Sand bis sandiger Lehm – Vega (Nebentäler)** als Bodenform vor. Dieser Boden neigt zur Versauerung und besonders im Frühjahr zur Vernässung. Der sandige Lehm, lehmiger Sand ist meistens streinfrei und insgesamt schwach humos. Das Grundwasser steht im Durchschnitt tiefer als 0,6 m an und unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen.

S1- Sandiger Lehm (Buntsandstein) als Bodenform nimmt die überwiegende Fläche des Untersuchungsgebietes ein und erstreckt sich im Bereich des Stadtparkes bis zum Eichrodter Weg im östlichen Teil des Planungsraumes und im weiteren Verlauf bis zur Bahnhofstraße und Löberstraße. Eine Grundwasserführung ist nicht vorhanden, der Boden besitzt einen unausgeglichenen Wasserhaushalt mit insbesondere in flachgründigen, steinigen Hanglagen bestehender Austrocknungstendenz. Es sind grundfrische, teils auch im Untergrund wasserstauende Standorte (Tonlagen) zu verzeichnen. Der Boden ist kalkfrei und neigt zur Versauerung.

Die Leitbodenform **k3- Lehm, steinig (Zechstein)** schließt sich am südwestlichen Hangbereich des Stadtparkes an die Leitbodenform s1 an. In einer Tiefe von 0,4 m bis 0,8 m steht Lehm bis toniger Lehm an, örtlich mit Lösslehmschleier, der schwach bis mäßig steinig, mitunter auch steinfrei, meist ab 0,2 m bis 0,4 m humos. Je nach Hangneigung ist der Boden mittel- bis flachgründig. Der Boden weist eine mäßige bis gute Wasserspeicherefähigkeit bei einem ausgeglichenen Wasserhaushalt und einer reichlichen Kalkreserve auf. Bei tonigem Untergrund kann lokal Staunässe auftreten.

Die Bodenform **k5- Lehm, stark steinig (Unterer Muschelkalk)** kommt über Unterem z. T. auch Mittlerem Muschelkalk in stark geneigten Hanglagen vor und tritt an der östlichen Planungsgrenze als schmales Band am Hang des Stadtparks bis in etwa zum Knotenpunkt Bahnhofstraße, Langensalzaer Straße, Eichrodter Weg auf. Der kalkreiche Boden ist flachgründig mit einem geringen Wasserspeichervermögen und starker Austrocknungstendenz.

Die oben beschriebenen Böden sind durch Bebauung, Versiegelung durch Straßen und industrielle Nutzung bereits stark anthropogen überprägt. Eine Ausnahme stellt lediglich der Bereich des Stadtparkes dar. Im Bereich Bahnhofstraße und Eichrodter Weg, Gabelsbergerstraße, Müllerstraße bis zum Karlsplatz dominieren versiegelte Flächen. Die oberen Schichten des Festgesteines und des Bodens fehlen im Bereich der Versiegelung ganz bzw. teilweise und sind durch anthropogene Auffüllungen ersetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen mehrere Altlastenflächen bzw. Flächen, bei denen der Verdacht auf der Grundlage entsprechender zwar Untersuchungen ausgeräumt werden konnte, dennoch aber mäßige Bodenbelastungen bestehen.

THALIS: 08359 - Standort ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co."

Flur: 56

Flst.: 5648/4, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5, 5659/3, 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/4, 5674/5

Nutzung früher Farbenfabrik Arzberger, Schöpff & Co.

Nutzung heute gewerbliche Nachnutzung geplant sowie Grünfläche, aktuell Baustelle

Gutachten

Für den betreffenden Altlastenstandort liegt eine Anzahl von Gutachten sowie Sanierungsuntersuchungen/ -planungen sowie Abschlussdokumentationen vor, so z. B.:

- Sanierungsuntersuchung nach § 13 BBodSchG, ARCADIS Consult GmbH vom 23.09.2005
- Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG, ARCADIS Consult GmbH vom 04.08.2006
- Teilabschlussdokumentation der ÖBÜ zur Bodensanierung der Sanierungszonen I und II vom 07.12.2012, DMT Leipzig
- Teilabschlussdokumentation der ÖBÜ zu den Restarbeiten der Sanierung Los 1 – Waldhausstraße Bereich A und B, westliche Asphaltfläche, Dichtung ehem. B19-Trasse, Bodenentsorgung und Restarbeiten Sanierungszone II vom 12.12.2012, Terra Consulting GmbH, Alsdorf

Ergebnis

- Bodensanierung wurde durchgeführt, verbliebene Restkontaminationen wurden mit Asphalt dichtungen (Flst. 5659/3, 5674/4, 5674/1, 5674/5 teilweise) sowie mit einem technischen Dichtungssystem (5674/1, 5674/2, 5674/3 je teilweise) gesichert

THALIS: 08345 – Busplatz/ Bahnhof

Flur: 56

Flst: 5647, 5648/1

Nutzung früher Busplatz und Werkstatt mit Öllager sowie Löschwasserbehälter

Nutzung heute Stadtbusbahnhof und Klein-Werkstatt,
Bebauung mit Hotel und Tagungshalle ab 2016 geplant

Gutachten

- Umwelttechnische Standortuntersuchungen auf dem KVG Grundstück Stadtbusbahnhof, Bahnhofstraße 34 in Eisenach; Nr. 2112989 vom 14.03.2012, HPC AG in Kriftel

Ergebnis

- Flächige Auffüllungen mit Belastung von Schwermetallen, Pestiziden sowie untergeordnet vereinzelt PAK und MKW; Ölplatz und Löschwasserbehälter sind bei Umnutzung zurückzubauen; kontaminationsbedingter Mehraufwand bei zukünftigen Baumaßnahmen.
- Da das Gelände versiegelt ist, besteht derzeit keine Gefahrensituation. Das Areal soll in die Altlastenfreistellung des Freistaates zur ehemaligen Farbenfabrik einbezogen werden.

THALIS: 08330 – Müllerstraße Busbahnhof

Flur: 56

Flst: 5623/1, 5624, 5625, 5626, 5627/4

Nutzung früher VEB Kraftverkehr, Busplatz mit Tankstelle und Waschplatz

Nutzung heute KVG Eisenach mbH, Busplatz mit Tankstelle
Neubau ZOB ab 2016, Rückbau und Sanierung der Tankstelle vorgesehen

Gutachten

- Baugrundgutachten Nr. 4729/10 vom Dez. 2010, Ingenieurgesellschaft Baugrund GmbH in Eisenach
- Voruntersuchungen sowie Sanierungsplanung Rückbau/ Sanierung Tankstelle (ERCOSPLAN und Pöyry)

Ergebnis

- tankstellentypische Verunreinigungen des Bodens sowie des oberflächennahen Grundwasserkörpers, Rückbau und Sanierung der Tankstelle ist für 2016 vorgesehen

THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3

Flur: 56

Flst.: 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3

Nutzung früher Betriebsteil VEB FER, konkrete betriebstechnische Nutzung unbekannt

Nutzung heute brachliegend, geplanter Neubau ZOB Müllerstraße ab 2016

Gutachten

- Zwischenbericht zur Beurteilung der Altlastenverdachtsfläche „Ehem. Betriebsfläche der FER GmbH Eisenach, Gabelsberger Straße 3 in Eisenach“ von März 1992, Nr. 36/92, Das Baugrund Institut Kassel

Ergebnis

- festgestellte Belastung des Grundwassers mit Kohlenwasserstoffen, Untersuchungen bzw. Daten bezüglich bestehender Bodenbelastungen werden ab Ende 2015/ Anfang 2016 ergänzt

THALIS: 08358 – Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst

Flur: 57

Flst.: 5705/1, 5706/1 und 5706/3

Nutzung früher PGH Autodienst, DDR-Kfz-Werkstatt mit Motoren- und Getrieberegeneration, Tankstellenbetrieb sowie später Kfz-Handel

Nutzung heute Nutzung durch Gebäudereinigungsunternehmen, Abstell- und Lagerflächen

Gutachten

- Gutachten über Kontaminationen im Boden und im Grundwasser auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 54 in Eisenach von März 1992, Nr. 38/92, Das Baugrund Institut Kassel

Ergebnis

- An drei Probenahmepunkten verteilt über das Gelände wurden Bodenproben entnommen, die Bohrungen wurden im Anschluss zu GW-Messstellen ausgebaut; die Analytik der drei Bodenproben ergab keine Hinweise auf eine übermäßigen Schadstoffbelastungen; in den GW-Proben hingegen konnten sehr hohe Gehalte an Chlorkohlenwasserstoffen sowie Kohlenwasserstoffverbindungen nachgewiesen werden; weiterer Handlungsbedarf wurde abgeleitet.

THALIS: 19752 – Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG

Flur: 56

Flst.: 5574/4 (im B-Plan-Entwurf ist ein Teilbereich des Flurstückes enthalten und als GE 2 ausgewiesen)

Nutzung früher Bahngelände – Personenbahnhof und Bahnbetriebswagenwerk (Heizhaus, Werkstatt/ Lager, Heizöllager, Asche-/ Schlackelager, Spindelauzug – Pressgutabfertigung)

Nutzung heute gewerbliche Nutzung, teils brach gefallen

Gutachten

- Historische Erkundung, Standort 3040 Eisenach, Umweltmeßtechnik GmbH, Chemnitz, 1997
- Orientierende Untersuchung, Standort 3040 Eisenach, ÖKO-Consult Glock GmbH, 1998
- Detailuntersuchung Stufe II a Eisenach Standort 3040, Öko-Consult Glock AG, Mai 2001

Ergebnis

- bezieht sich nur auf den vom B-Plan betroffenen Bereich. Ein akuter Handlungsbedarf ist nicht abzuleiten. In einigen Bereichen besteht eine latente Gefährdung des Grundwassers.

Wasser

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Grundwasserführung erfolgt sowohl in den anstehenden pleistozänen und holozänen Sedimenten der Werra, Hörsel und Nesse als auch im Bereich des Stadtparkes im Mittleren und Unteren Buntsandstein. Grundwasserführend sind auch schmale Bänder an der östlichen Plangebietsgrenze im Oberen Buntsandstein, Unteren Keuper und Unteren Muschelkalk.

Die Grundwasserfließrichtung im Plangebiet verläuft nach Nordwesten in Richtung Hörsel. Hauptgrundwasserleiter bilden die quartären Flusskiese im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes. Lt. Baugrundgutachten ist davon auszugehen, dass die grundwasserstauende Schicht unterhalb der quartären Schichten nicht durchgängig ausgebildet ist. Aufgrund der hohen tektonischen Be-

anspruchung über Verwerfungen und Querbrüchen besteht eine hydraulische Verbindung zum Festgestein und somit zu den darunter liegenden Grundwasserleitern.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch einen hohen Versiegelungsgrad, Schadstoffeinträge durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Kontaminationen von Altstandorten. Insbesondere durch die frühere Nutzung des Grundstückes als Farbenfabrik ist es nicht nur zu Bodenverunreinigungen sondern auch zur Verunreinigung des Grundwassers gekommen. Trotz eines relativ großen Grundwasserflurabstandes sind arsenhaltige Verbindungen in das Grundwasser gelangt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist stark eingeschränkt, Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Teilflächen des Plangebietes im Bereich von Schillerstraße, Müllerstraße und Gabelsbergerstraße befinden sich im nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der „Hörsel“.

Klima/ Luft

Das Plangebiet befindet sich in der Leelage des Thüringer Waldes. Der durchschnittliche Jahresniederschlag entspricht dem Landesmittel und ist somit etwas niederschlagsreicher als das ebenfalls im Lee des Thüringer Waldes liegende Thüringer Becken. Typisch für den Übergangsbereich zwischen ozeanischen und kontinentalen Einflüssen ist der häufige Wechsel zwischen Tief- und Hochdruckwetterlagen.

Die Niederschlagsverteilung und die Temperatur beeinflussen die jahreszeitliche Entwicklung der Vegetation. Nachfolgend werden einige klimatische Kenndaten aufgeführt:

Jahressumme der Niederschläge	640 mm
Mittlere Zahl der Frosttage	100 Tage
Mittlere Zahl der Eistage	30 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage	20 Tage
Mittlere Zahl der Tage mit Nebel	40 Tage
Mittlere Lufttemperatur	7 °C
Hauptwindrichtung	West/ Westnordwest Südwest Ostnordost (im Winter häufiger)

Im Untersuchungsraum ergeben sich kleinklimatische Verhältnisse, die durch Landschaftsstruktur, Oberflächengestalt, Bodenbedeckung, Bebauungsstruktur und lufthygienische Belastungen gebildet und beeinträchtigt werden. Neben den vorherrschenden überregionalen Winden treten vor allem kleinräumige Windsysteme in Erscheinung. Diese sind besonders bei Strahlungswetterlagen als Berg- und Talwindssystem wirksam. Teilbereiche des Plangebietes können verschiedenen Klimatopen zugeordnet werden. Der an das Plangebiet angrenzende Stadtpark sowie im Hangbereich befindliche Gärten werden dem Wald- und Parkklimatop zugeordnet. Dieser Klimakomplex fungiert als Frischluftentstehungsgebiet, diese haben eine mildernde Wirkung auf Klimaextreme. Besondere Bedeutung haben die ortsnahen Wälder und Parkanlagen, wenn über deren Hänge Frischluft in die Siedlungen (Überwärmungsklimatope) einfließen kann.

Die Bebauungsstruktur im Übergang vom Stadtpark zum Altstadtgebiet ist dem Stadtrandklimatop zuzuordnen. Kennzeichnend sind eine relativ lockere Bebauung mit einem relativ hohen Grünflächenanteil sowie ein annähernd funktionierender Luftaustausch. Der Stadtbereich nördlich der Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf nordöstlich/ westlich der Wartburgallee bis zum Bahndamm muss dem Überwärmungsklimatop der 3. Stufe (Innenstadt-, Gewerbe- und Industrieklima) zugeordnet werden und ist gekennzeichnet durch eine enge Bebauungsstruktur mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einem sehr geringen Freiflächenanteil. In Folge des im Vergleich zum Stadtrandklimatop höheren Versiegelungsanteiles ist hier eine höhere Erwärmung und geringere Luftfeuchte vorhanden. Der Luftaustausch ist oft aufgrund der Barrieren durch die Bebauung stark eingeschränkt.

Landschaft/ Landschaftsbild

Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder neu zu schaffen, so dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Land-

schaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für die Erholung nachhaltig gesichert wird (§ 1 BNatSchG).

Der Erlebniswert und die Erholungswirksamkeit stellen sich als Summe der Landschaftselemente in ihrer Eigenart, Ausprägung, Verteilung (Vegetations- und Nutzungsstrukturen), den morphologischen Bedingungen, von kulturhistorischen Elementen (bestimmte Nutzungsformen, wie z.B. Streuobstwiesen) aber auch der gesamten Eingliederung in die umliegende Landschaft und unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinträchtigung dar.

Die Plangebiete befinden sich im bereits anthropogen überprägten Siedlungsbereich, so dass die Empfindlichkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes als gering einzustufen ist. Von Bedeutung ist jedoch der Bereich südlich der Waldhausstraße. Mit seiner relativ lockeren Bebauung und dem hohen Grünflächenanteil stellt er einen Landschaftsbild prägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen dar.

Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Stoffumwandlungsprozesse des Bodens beeinflussen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, selbst lokalklimatische Besonderheiten oder Veränderungen wirken sich auf das Schutzgut Wasser, beispielsweise die Rate der Grundwasserneubildung aus. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und Klima/ Luft sind selbst in einem bereits vorbelasteten Raum ständig gegeben.

Natura 2000- Gebiete

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Mensch und Gesundheit

Im Untersuchungsraum befinden sich diverse wohngenutzte Gebäude. Insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße handelt es sich um mehrgeschossige Gebäude, die mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie gastronomischen Einrichtungen unterlagert sind. Im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Aus- bzw. Neubau des zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB), dem Neubau eines Hotels und eines Einkaufszentrums ist diese Bebauung als schutzwürdig einzuordnen, sie ist Teil der festgesetzten Misch- bzw. Kerngebiete.

Der Aus- bzw. Neubau des zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) als Vorhaben der Stadt Eisenach ist jedoch genehmigungsrechtlich nicht Bestandteil der hier zu betrachtenden verbindlichen Bauleitplanung. Die Zulässigkeit dieses Vorhabens ergibt sich entsprechend § 34 BauGB.

Unabhängig davon wurde jedoch im Auftrag der Stadt Eisenach für dieses Vorhaben eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (LG 102/ 15, "Schalltechnische Untersuchung der geplanten Umstrukturierung des zentralen Busbahnhofes (ZOB) in 99817 Eisenach", Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Ruhla, 2015). Mit dem Gutachten sollen eventuelle Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen ermittelt werden, um innerhalb des Genehmigungsverfahrens entsprechende Vorkehrungen treffen zu können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Baurecht für das Stadtumbauprojekt "Tor zur Stadt" geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen im Bereich der Bahnhofstraße ein Hotel mit Tagungshalle sowie ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel einschließlich Parkhaus entstehen. Zu berücksichtigen ist auch die Erschließung dieser festgesetzten Sondergebiete. Daneben werden die baulichen Nutzungen und Strukturen in den angrenzenden Stadtquartieren geordnet.

Um eventuelle Auswirkungen abschätzen und ggf. Maßnahmen zur Minderung bzw. Vermeidung treffen zu können, hat die Stadt Eisenach zwei Schallimmissionsprognosen beauftragt, deren Ergebnisse in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes einfließen.

- LG 107/15, "Schallimmissionsprognose zur Lärm-Kontingentierung der gewerblich geprägten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ in 99817 Eisenach" (Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Ruhla, 2015).
- LG 108/15, „Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ in 99817 Eisenach“ (Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Ruhla, 2015)

Kultur- und Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich denkmalgeschützte Gebäude sowie im nordwestlichen Bereich ein denkmalgeschützter Teil der alten Stadtmauer. Bei den Gebäuden handelt es sich um die Häuser Bahnhofstraße 1 sowie das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofes und den Fürstenbahnhof. Weiterhin unterliegt die Häuserzeile Bahnhofstraße 23-33 dem Denkmalschutz. Diese Baulichkeiten sind in den Bebauungsplan als Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nachrichtlich übernommen. Teile des westlichen Geltungsbereiches - an Schillerstraße und Bahnhofstraße gelegen - gehören darüber hinaus zu der als Denkmalensemble ausgewiesenen „Altstadt“.

Gegenüber dem Bahnhof befindet sich der Verkehrspavillon, der nach Plänen des Architekten Johannes Cartobius errichtet und am 1. Oktober 1924 eröffnet wurde. Der Pavillon diente als Sitz eines ebenfalls im Jahr 1924 gegründeten Fremdenverkehrsbüros und wurde erst in jüngster Zeit unter Denkmalschutz gestellt. Der Pavillon soll im Zuge der Neubebauung des Areals der ehemaligen Farbenfabrik abgerissen werden.

Der Hauptbahnhof sowie die beidseitig angrenzenden Bereiche in der Bahnhofstraße und der Gabelsbergerstraße zählen zu den Bahnanlagen. Sie werden durch die DB AG als Zufahrt zum Bahndamm sowie für Stellplätze genutzt. Östlich des Hauptbahnhofes entlang der Gleisanlagen bis zur Unterführung Langensalzaer Straße schließt auf dem Gelände der DB AG eine größtenteils brach gefallene Fläche an. Einige Gebäude / Gebäudeteile werden gewerblich genutzt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern (siehe Pkt. 2.1.1) sowie dem Menschen und seiner Gesundheit (siehe Pkt. 2.1.3). Umweltbezogene Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter stehen teilweise in direktem Zusammenhang mit den Lebensbedingungen der Menschen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen. Die Versiegelung belebten Oberbodens und die Bebauung wirken sich beispielsweise auf das örtliche Kleinklima aus und beeinflussen damit die Lebensqualität der Anwohner. Zu diesen Faktoren gehört auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, indem Blickbeziehungen durch entsprechende bauliche Anlagen gestört bzw. verbaut werden.

12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Tiere, Pflanzen und Biotope

Aufgrund der Vorkommen einiger besonders und streng geschützter Arten (Fledermäuse) kann zumindest für den südlich der Waldhausstraße liegenden Teil des Plangebietes eine hohe Bedeutung/Wertigkeit für den zoologischen Artenschutz/ Naturschutz abgeleitet werden.

Durch Abbrucharbeiten kann während der Aktivitätszeit der Fledermäuse ein Tötungsverbotstatbestand (Tötung/ Verletzung von ruhenden Tieren und / oder Jungtieren) eintreten, indem besetzte Spaltenquartiere und Hangplätze tagsüber (während der Ruhephase) zerstört und die Tiere dabei getötet oder verletzt werden. Schadensbegrenzende Maßnahmen sind erforderlich.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere durch die Abbrucharbeiten dauerhaft nutzbare Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse zerstört bzw. beschädigt und damit unbrauchbar werden. Die gebäudebewohnenden Fledermausarten sind Kulturfolger und des-

halb relativ anpassungsfähig. Durch die zeitnahe Bereitstellung von Ersatzquartieren kann der Verlust von potenziellen Quartieren bzw. Hangplätzen ausgeglichen und die ökologische Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt werden.

Bei Einhaltung der in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 definierten Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen vermieden werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulationen dieser Arten im Plangebiet zu erwarten sind.

Baumbestand

Der Baumbestand kann weitgehend erhalten bleiben, da sich die vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Wesentlichen auf die Flächen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes am Bahnhofsvorplatz bzw. der Bahnhofstraße beschränken. Durch die Einordnung von Baufenstern werden jedoch auch einige Rodungen, insbesondere in der Bahnhofstraße und am Bahnhofsvorplatz erforderlich. Im Bereich der Mischgebiete und des ZOB wurden ausgewählte Bäume mit der gemäß Planzeichenverordnung erforderlichen Kennzeichnung als zu erhaltende Bäume bzw. anzupflanzende Bäume festgesetzt. Diese Bäume haben perspektivisch eine erhöhte Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere durch den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Boden

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso ist die Besiedlung dieser Flächen durch Tiere und Pflanzen nicht möglich. Das Plangebiet befindet sich jedoch im innerstädtischen Bereich und ist, abgesehen von einigen durch Rückbau entstandenen Brachflächen, bereits bebaut. Die Grünflächen am südlichen Rand des Sondergebietes sind von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Weitere Auswirkungen auf den Boden entstehen durch:

- Abgrabungen des Bodens, Abschieben des Oberbodens
- Aufschüttung von Boden, Auftragen von Oberboden
- Verdichtung und Änderung der oberen Bodenschichten teilweise sehr geringer Mächtigkeit durch Überfahren, Schotter- und ggf. Bauschutteintrag
- Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen
- Verlust von Treib- und Schmiermittel sowie Hilfsstoffen (Chemikalien) beim Bau
- Oberflächenverdichtung
- Gefahr des Eintrages von Schmier- und Lösungsmitteln, Treib- und Brennstoffen

Bei Nichtdurchführung der Pläne treten diese negativen Auswirkungen nicht auf.

Es sind keine schutzwürdigen, seltenen Böden im Plangebiet festgestellt worden. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden sind Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung der innerstädtischen Flächen zu berücksichtigen, d. h. das natürliche Bodengefüge ist bereits gestört.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten.

Wasser

Die Umsetzung der Planung hat für das Wasser folgende Auswirkungen:

- Gefahr des Eintrages von Treib- und Schmiermitteln aus Fahrzeugen und Baumaschinen in oberflächennahes Schichtenwasser
- Störung von Schichtwasserhorizonten infolge von Wasserhaltung in den Baugruben
- geringe Reduzierung des Wasserspeichervermögens des Oberbodens
- geringfügige Behinderung von Grundwasserneubildung auf Bauflächen
- Förderung der Grundwasserneubildung auf entsiegelten Flächen

- erhöhter Eintrag von Schmutz- und Niederschlagswasser in den Kanal/ Vorfluter
- Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Niederschlagsspitzen

Bei Nichtdurchführung der Vorhaben entfallen die negativen Beeinflussungen des Wassers.

Klima/ Luft

Bei Durchführung der Planungen ist mit folgenden Einflüssen zu rechnen:

- Emissionen von Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen
- geringe Beeinträchtigung durch Abgase und Staub infolge des Autoverkehrs, der Heizung und der Grundstücksnutzung
- Auswirkungen auf Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen

Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen diese negativen Beeinflussungen.

Durch die Festsetzungen der Bebauungspläne ergeben sich keine bedeutsamen Änderungen für das Lokalklima. Negative Begleiterscheinungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die geringe Erhöhung der Oberflächentemperaturen und Absenkung der relativen Luftfeuchte über zusätzlich bebauten bzw. versiegelten Flächen, welche bei Nichtdurchführung des Planes vermieden wird.

Landschaft/ Landschaftsbild

Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Aufstellung der Bebauungspläne können nicht ausgeschlossen werden. Es können bauplanungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen zur Verringerung dieser Beeinträchtigung getroffen werden. Bei der Bewertung dieses Eingriffes ist jedoch auch die Vorbelastung bzw. bestehende Bebauung des Gebietes zu berücksichtigen.

Wirkungsgefüge

Nachteilige Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges zwischen den einzelnen Schutzgütern durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung belebten Oberbodens zu erwarten, da mit diesem Eingriff auch Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen.

Natura 2000- Gebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, d. h. FFH- bzw. europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Dem zu Folge hat die Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Planes auch keine Auswirkungen auf solche Schutzgebiete.

Mensch und Gesundheit

Das schalltechnische Gutachten zur Umstrukturierung des Busbahnhofes hat ergeben, dass am Tage keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Für den Nachtzeitraum werden geringfügige Überschreitungen prognostiziert. Hinsichtlich maximal zulässiger Werte für Pegelspitzen ist während des Tages von deren Einhaltung auszugehen. Während der Nacht ist an zwei Nachweisorten mit einer geringfügigen Überschreitung von weniger als 2 dB(A) zu rechnen, für einen Nachweisort wird eine deutlichere Überschreitung (4.5 dB(A)) erwartet. Aus diesem Umstand abzuleitende Schallschutzmaßnahmen werden jedoch nicht in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen, da für das Vorhaben eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB zu beantragen war.

Die Schallimmissionsprognose LG 107/ 15 ("Schallimmissionsprognose zur Lärmkontingentierung der gewerblich geprägten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Bahnhofsvorstadt - in 99817 Eisenach", Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Ruhla, 2015) wurde mit dem Ziel beauftragt, eine Lärmkontingentierung innerhalb des Geltungsbereiches herbeizuführen. Dabei handelt es sich

um eine Beschränkung der von den einzelnen Flächen des Bebauungsplanes ausgehenden Emissionen auf ein Maß, das zu einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 führt. Die Ermittlung von Lärmkontingenten erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Die Ergebnisse fließen in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes ein.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose LG 108/15 („Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ in 99817 Eisenach“ (Ingenieurbüro Frank & Apfel GbR, Ruhla, 2015), basierend auf einer aktuellen prognostischen Erhebung zur Verkehrsbelegung (Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl.-Ing. (FH) Steffen Ruppe, Höselsberg-Hainich, 2015) lassen eine erhöhte Verkehrslärmbelastung bestimmter Straßenabschnitte erwarten, welche sich inhaltlich aber nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgewirkt hat. Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzungen) können jedoch abschnittsweise erforderlich werden und liegen ggf. in Verantwortung des jeweils zuständigen Trägers der Straßenbaulast. Sollen punktuell passive Maßnahmen (z. B. Einbau Lärmschutzfenster) durchgeführt werden, kommen auch städtebauliche Verträge in Betracht, soweit sich die veränderte Straßenlärmsituation aus der Durchführung baulicher Vorhaben begründet.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen im Umfeld der Plangebiete sind derzeit nicht zu erkennen.

Kultur- und Sachgüter

Die denkmalgeschützten Bauwerke werden mit Ausnahme des Verkehrspavillons gegenüber dem Bahnhof in ihrem Bestand erhalten. Der Pavillon kann nicht erhalten werden, da er mit der geplanten Neubebauung am Bahnhofsvorplatz nicht in Einklang zu bringen ist. Abstimmungen mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege sind zur weiteren Vorgehensweise zu führen.

Alle baulichen Maßnahmen innerhalb der Ensembles bzw. an Einzeldenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.



Ansicht Verkehrspavillon

12.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkung

Tiere, Pflanzen und Biotope

Bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung wurde auf eine umweltverträgliche Gestaltung des Plangebietes hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung geachtet. Verluste innerhalb des Baumbestandes werden durch Neupflanzungen auf der Grundlage der jeweils aktuellen Fassung der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach" ausgeglichen. Einige der Bestandsbäume werden als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Dabei handelt es sich um in den letzten Jahren neu gepflanzte Bäume, die als sog. "Zukunftsbäume" hinsichtlich ihrer Art und ihres Standortes über entsprechendes Entwicklungspotenzial verfügen und künftig städtebauliche Funktionen übernehmen können. Diese bestehen in der Gliederung und Durchgrünung verdichteter innerstädtischer Baugebiete.

Im Rahmen von Gestaltungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes wurden für den Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ folgende Festsetzungen getroffen:

- Öffentliche Grünflächen - Baumpflanzungen im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofes (Ö1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (Ö2) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (Ö3) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Baumpflanzungen im Gewerbegebiet GE 1 (G1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz
- Maßnahmen zum Fledermausschutz
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Auswahl stadtklimaverträglicher Laubgehölze für die Anpflanzung von Bäumen

Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden als künftig das Stadtbild prägende Bäume zur Erhaltung festgesetzt (siehe Planzeichnung):

Nr. 1 - 13	Acer platanoides "Columnare" - Spitzahorn
Nr. 14	Quercus robur "Fastigiata" - Säulen- Eiche
Nr. 15- 17	Tilia cordata "Rancho" - Kleinkronige Winterlinde

Um die Wirkung auf Tiere während der Bauphase zu verringern, sind Verkehrsflächen und Baustelleneinrichtungen auf die unbedingt notwendige Fläche zu begrenzen.

Biologische Vielfalt

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet können mit der Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Boden

Bodenversiegelung und Bodenverdichtung werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Der Oberboden ist während der Bauphase in Mieten zu lagern und mittels Zwischenansaat gegen Erosion zu schützen. Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden.

Zur Sanierung der im Plangebiet festgestellten Altlasten der ehemaligen Farbenfabrik (**Thalis 08359**) wurde der Eigentümer der Flächen verpflichtet. Vor dem Beginn der Maßnahmen war ein Sanierungsplan aufzustellen und mit dem Staatlichen Umweltamt Suhl abzustimmen. Auf der Grundlage dieser Sanierungsplanung (Verfasser: ARCADIS Consult GmbH Erfurt, 2006) wurden Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen festgelegt und bereits ausgeführt. Mit Bescheid vom 12.06.08 und 14.07.08

der Stadtverwaltung Eisenach (Az: 36.7/ B5/Arzberger/ EA) wurde hinsichtlich der Sicherung des verbliebenen, nicht dekontaminierten Schadstoffinventars eine Änderung bestätigt. Nach Abschluss der quellenorientierten Schadensherdbeseitigung wurde die erforderliche Sanierungsfläche mit einer Dichtung versehen.

Bei zukünftigen Tiefbaumaßnahmen ist kontaminationsbedingt mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist in jede Baumaßnahme, welche in den Boden eingreift, einzubeziehen. Hinsichtlich der bestehenden Sicherungsmaßnahmen besteht ein Nachsorge-/ Kontrollprogramm, welches regelmäßig durchzuführen ist. Dies dient der Überwachung der Wirksamkeit der Sicherungsmaßnahmen. Weiterhin ist ein laufendes Grundwassermonitoring zur Überwachung des bestehenden Grundwasserschadens angezeigt. Hierzu dient das vorhandene Grundwassermessnetz.

Im Rahmen von Baumaßnahmen sowie Umnutzungen im Bereich des heutigen Stadtbushofes (**Thalis: 08345**) ist der Umgang mit dem Altlastenstatus zu klären, insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Aufnahme der Bodensanierungsmaßnahmen in das Freistellungsverfahren zur ehemaligen Farbenfabrik. Bei Tiefbaumaßnahmen ist wegen vorhandener Kontaminationen mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

Die tankstellentypischen Verunreinigungen des Bodens und des oberflächennahen Grundwasserkörpers, sowie Rückbau und Sanierung der Tankstelle im Bereich Müllerstraße/ Busbahnhof (**Thalis: 08330**) ist für 2016 vorgesehen. Bei Tiefbaumaßnahmen ist kontaminationsbedingt mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

Die Gewerbebrache in der Gabelsberger Straße 3, ein ehemaliger Betriebsteil des VEB FER (**ohne Thalis- Eintragung**), wird Teil des geplanten Neubaus des ZOB. Der Umgang mit dem Altlastenstatus ist im Rahmen der Baumaßnahmen zu klären. Bei Tiefbaumaßnahmen ist kontaminationsbedingt mit einem erhöhten Aufwand zu rechnen.

Für die Nachnutzung des Gewerbegrundstückes in der Bahnhofstraße 54 (**Thalis: 08358**) besteht ebenfalls Klärungsbedarf hinsichtlich des Umganges mit dem Altlastenstatus. Bedingt durch vorhandene Kontaminationen ist mit einem erhöhten Aufwand bei Bauarbeiten zu rechnen.

Für das Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG (**Thalis: 19752**) besteht kein akuter Handlungsbedarf. Im Rahmen von zukünftigen Bau- bzw. Tiefbaumaßnahmen ist jedoch mit kontaminationsbedingtem Mehraufwand zu rechnen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist bei zukünftigen Vorhaben einzubeziehen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich.

Wasser

Während der Bauphase und bei Wartungsarbeiten auf der Baustelle ist der Eintrag von Schmier-, Treibstoff und Lösungsmitteln durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden. Die eventuell notwendige Absenkung des Wasserspiegels in Baugruben (Schichtenwasser) ist zeitlich zu begrenzen. Erhöhter Oberflächenwasserabfluss bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze ist durch geeignete Versickerungsmaßnahmen und Wasserrückhaltungsmöglichkeiten zu minimieren. Das anfallende Abwasser ist zur ordnungsgemäßen Reinigung einer Kläranlage zuzuführen.

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Maßnahmen hinsichtlich der Altlastensanierung werden vom Eigentümer der betreffenden Flächen durchgeführt, Schadstoffeintragsquellen im Boden sind in dem Maße zu beseitigen, dass sie das Schutzgut Grundwasser bzw. den Menschen nicht mehr gefährden.

Klima/ Luft

Mit der Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Versiegelung belebten Oberbodens können die mögliche Erhöhung der Oberflächentemperatur sowie die Absenkung der relativen

Luftfeuchte verringert werden. Positiv wirkt sich auch hier der Erhalt vorhandener Gehölze, Grünflächen und Gärten, insbesondere südlich der Waldhofstraße aus.

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind jedoch nicht erforderlich.

Landschaft/ Landschaftsbild

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zum Umfang (Grundfläche und Höhe) baulicher Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Bauliche Nutzungen werden konzentriert im bereits dicht besiedelten Bereich eingeordnet um möglichst großflächige, zusammenhängende Freiflächen und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten zu können.

Die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen dient der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage des Plangebietes im Übergang von der bebauten Ortslage zum Stadtpark und damit zur freien Landschaft.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen werden, soweit möglich, als Grünflächen (Gehölze, Stauden, Rasenflächen) angelegt und unterhalten.

Natura 2000- Gebiete

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Mensch und Gesundheit

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Vorschläge und Empfehlungen zum Schallschutz im Rahmen der Umstrukturierung des ZOB werden bei der Erteilung der Baugenehmigung zum Vorhaben nach § 34 BauGB berücksichtigt.

Auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose zur Lärm- Kontingentierung der gewerblich geprägten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Bahnhofsvorstadt wurden flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Ziel der Kontingentierung war die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 bei Erreichen einer maximalen Schalleistung für das gesamte Gewerbe im Geltungsbereich.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zum Verkehrslärm sind ebenfalls entsprechend zu würdigen. Weitere Maßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Kultur- und Sachgüter

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf schützenswerte Kulturgüter im Plangebiet sind nicht erforderlich. Die Denkmäler bleiben, mit Ausnahme des Verkehrspavillons, erhalten und werden von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

12.3 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f und h BauGB

Emissionen, Abfälle und Abwasser

Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten.

Zur Ableitung der Abwässer aus dem Plangebiet besteht ein öffentliches Entsorgungsnetz, die Abwässer werden einer zentralen Kläranlage zugeführt.

Abfälle werden zentral durch den Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis- Stadt Eisenach mit Sitz in Bad Salzungen erfasst und fachgerecht entsorgt.

Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden angestrebt. Zur Nutzung regenerativer Energiesysteme auf den sonderbauflächen werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Erhaltung der Luftqualität in Gebieten mit festgelegten Immissionsgrenzwerten nach Rechtsverordnung der EG

Trifft für das Plangebiet nicht zu.

12.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsentwicklung von Eisenach war bis Ende des 18. Jahrhunderts hauptsächlich innerhalb der Stadtmauern auf den mittelalterlichen Stadtkern beschränkt. Mit Beginn der Industrialisierung vollzog sich die Entwicklung über die Stadtmauergrenzen hinaus. Im Zuge der Anbindung Eisenachs an das Eisenbahnnetz der Strecke Halle – Erfurt - Gerstungen und wegen der voranschreitenden gewerblichen Entwicklung erfolgte nach der Ausdehnung Eisenachs in nördliche Richtung (Eisenacher Fahrzeugfabrik) auch eine Siedlungserweiterung in östliche Richtung entlang der Eisenbahn. Neben der Verkehrsfunktion war seit 1870 die Ansiedlung der Farbenfabrik der Firma Arzberger, Schöpff und Co. für die Bahnhofsvorstadt prägend. Im Zuge der langjährigen Nutzung wurden die baulichen Anlagen am Standort immer wieder erweitert oder verändert.

Die Stadt Eisenach beabsichtigt nunmehr das Gelände der Bahnhofsvorstadt städtebaulich zu entwickeln und aktuelle Vorhaben bzw. Entwicklungen planerisch einzubeziehen. Grundvoraussetzung dafür ist eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes. Dieser regelt – in Übereinstimmung mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes und den Inhalten des Flächennutzungsplanes - sowohl die künftige Nutzung der Flächen als auch deren Gestaltung und Einordnung in das städtebauliche Gesamtkonzept der Stadt Eisenach.

Das Bebauungsplangebiet „Bahnhofsvorstadt“ liegt in den Stadtumbaugebieten „Innenstadt / Georgenstadt“ sowie „Oststadt“. Die für das Plangebiet formulierten Zielstellungen werden durch die Bauleitplanung aufgegriffen (vgl. Pkt. 4.3.1):

im Osten des Plangebiets:

- Schwerpunkt gewerblicher Nutzung, Umstrukturierung (Verdichtung, Ergänzung)

im Westen des Plangebiets:

- Wohnnutzung, Konsolidierung sowie Umstrukturierung
- Mischnutzung, Konsolidierung sowie Umstrukturierung
- Sondernutzung, gewerbliche Nutzungen, Unterbringung von Handelsbetrieben und Einrichtungen der Wirtschaft (Neubau).

12.5 Ergänzende Angaben

12.5.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Ermittlung eventuell nachteiliger Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplanentwurf wurde eine Bestandsaufnahme anhand vorliegender Daten und örtlicher Erhebungen sowie eine entsprechende Bewertung des Bestandes durchgeführt. Ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan gem. § 5 ThürNatG wird parallel zum Bebauungsplan aufgestellt.

Die vorliegenden und zur Verfügung stehenden Informationen basieren u. a. auf Daten aus den vorhandenen Fachplanungen im Zusammenhang mit der ursprünglich geplanten Verlegung der B 19 OD Eisenach III. BA, Bahnhofsbereich (Landschaftspflegerischer Begleitplan, INVER- Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen GmbH, 2008) und des Sanierungsplanes nach § 13 Bundes- Bodenschutzgesetz für den Standort der ehemaligen Farbenfabrik (Arcadis Consult GmbH, 2006).

Die Ergebnisse wurden mit einer Analyse potenzieller Konflikte abgeglichen und daraus entsprechende Maßnahmen zu Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen abgeleitet. Diese Maßnahmen sind bereits in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen oder wurden als Hinweise für weiterführende Planungen formuliert.

Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, die einen entsprechenden Ausgleich von Beeinträchtigungen nach sich ziehen würden, wurden hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tierarten festgestellt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die im Rahmen einer Schallimmissionsprognose ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Kontingentierung der Lärmemissionen wurden in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen.

12.5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Stadt Eisenach überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung besonderer Untersuchungen (z. B. Besucher- und Verkehrszählungen)
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits im Rahmen der Festsetzungen und Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an die Genehmigung des B- Planes bzw. an die Durchführung von Genehmigungsverfahren gebunden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen. Die grünordnerischen Festsetzungen bzw. die Kompensationsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die ausgeführten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Gemäß rechtskräftigem Bescheid des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az: 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 ist der Eigentümer der Grundstücke in der Sanierungszone verpflichtet ein Grundwassermonitoring durchzuführen.

Es sind sowohl die Einträge von Kontaminanten vom Sanierungsgrundstück in das Grundwasser als auch die Ausbreitung der Kontaminanten über das Grundwasser zu erfassen. Vor der Durchführung der Maßnahme ist eine Planung über Inhalt und Umfang des Grundwassermonitorings dem zuständigen Umweltamt vorzulegen und abzustimmen. Im Monitoringplan ist u. a. vorzusehen:

- Stichtagsbeprobung jeweils im meteorologischen Frühling und Herbst
- Verdichtung des Messzyklus während der Sanierungsdurchführung
- Vorläufiger Untersuchungszeitraum 5 Jahre, beginnend mit dem meteorologischen Frühling 2006
- Überprüfung und Ergänzung des Messnetzes
- Vorläufiger Mindestparameterumfang (siehe Seite 8 des o. a. Bescheides, Tabelle 6)

Es sind Zwischenberichte im Abstand von jeweils 1 Jahr zu erstellen und der zuständigen Behörde vorzulegen. Im Verlauf der Monitoringphase ist über die notwendigen Gefahrenabwehrmaßnahmen im Grundwasser zu entscheiden. Gegebenenfalls ist eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich.

12.5.3 Zusammenfassung

Mit den bauplanungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes gesichert werden. Es ist im Wesentlichen eine Sicherung des Bestandes, aber auch die Entwicklung einer stadtbildprägenden Bebauung (Hotel mit Tagungshalle, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Parkhaus) vorgesehen. Festgesetzt werden Mischgebiete, Kerngebiete, Gewerbe- und Sondergebiete.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde das Vorhaben hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a), c) und d) BauGB geprüft. Einige der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. gemildert werden. Andere Auswirkungen, insbesondere Eingriffe in Natur und Landschaft, werden durch Gestaltungs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert.

Im Hinblick auf die vorstehend aufgeführten zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach und die ebenfalls dokumentierten Vorbelastungen des Geländes aus der vormaligen Nutzung durch gewerbliche, industrielle und verkehrstechnische Nutzungen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der vorstehend beschriebenen Maßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

13. GRÜNORDNUNGSPLAN

13.1. Rechtliche Grundlagen

Nach § 11 BNatSchG und § 5 ThürNatG gelten Grünordnungspläne als Teil der Landschaftsplanung im gemeindlichen Bereich. Sie sind von den Trägern der Bauleitplanung zu erstellen, die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bei der Erstellung der Grünordnungspläne ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Nach § 15 BNatSchG wird der Grünordnungsplan erforderlich, da mit Umsetzung der Festlegungen im Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Grünordnungsplan, bestehend aus Erläuterungsbericht und Karten, sind insbesondere darzustellen:

- Bestandsaufnahme der gegenwärtigen Flächennutzung, der natürlichen Grundlagen und der vorhandenen Schutzgebiete,
- Erfassung der voraussichtlichen Änderung, aufgrund städtebaulicher Planungen oder anderer Fachplanungen,
- Bewertung der Landschaft nach Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes sowie Bewertung der absehbaren Eingriffe in Natur und Landschaft.

In § 15 BNatSchG – Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen - heißt es:

„(1) Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. ...“

„(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichartiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. ...“

„(4) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist durch die zuständige Behörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.“

13.2. Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung

13.2.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL, 2005) ist nicht erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung gesichert ist. In § 1a BauGB Abs. 3 Satz 5 ist geregelt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

13.2.2 Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen

Tiere, Pflanzen und Biotope

Aufgrund der städtischen Struktur, der vollständigen Überformung des Geländes und des geringen Anteiles an Grünflächen besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe floristische und faunistische Artenvielfalt und somit auch eine geringe Bedeutung/ Wertigkeit für den botanischen und zoologischen Artenschutz/ Naturschutz. Eine Ausnahme bilden hier die Gruppen der Fledermäuse und gebäudebewohnenden Vögel, welche sich als Kulturfolger den städtischen Bedingungen angepasst haben. Für diese Arten sind die verbliebenen Grünstrukturen sowohl Nahrungshabitat als auch innerstädtische Leitlinien.

Flugbeobachtungen der Zwergfledermaus wurden in der Sandgasse gemacht, hier ist zu vermuten dass die dortigen Gebäudestrukturen von Fledermäusen frequentiert werden. Fledermausquartiere befinden sich weiterhin in den Gebäuden Wartburgallee 2, Eichrodter Weg 50 und in Gebäuden in der Waldhausstraße. Insgesamt kommen entsprechend dem Gutachten im Plangebiet hauptsächlich Arten vor, welche an Gebäudestrukturen gebunden sind. Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für die Fledermäuse. Die strukturreichen Hänge des Stadtparkes, aber auch der Parkplatz zwischen Waldhaus- und Bahnhofstraße werden von den Fledermäusen als Jagdbiotop genutzt. Diese Strukturen sind zu erhalten.

Beeinträchtigungen für Fledermäuse und den Turmfalken ergeben sich durch den Abriss von Gebäuden, u. a. des Gebäudes Bahnhofstraße 38. Die Leitstrukturen sollen durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten und ergänzt werden.

Bei den genannten Vögeln gibt es zahlreiche ansprechende Brutmöglichkeiten. Es ist jedoch darauf zu achten, dass keine Bruten durch Abriss- oder Rodungsarbeiten während der Brutzeit beeinträchtigt werden.

Besonders wertvoll sind der Gehölzbestand im Plangebiet und der Stadtpark. Diese Grünstrukturen tragen wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Boden

Durch bestehende großflächige Versiegelungen und Aufschüttungen ist das natürliche Bodengefüge auf dem Gelände bereits stark gestört und überprägt. Eine starke Vorbelastung ist somit bereits vorhanden. Entsprechend dem Baugrundgutachten sind keine natürlich gewachsenen Bodenschichten mehr vorhanden. Im gesamten Gelände wurden Auffüllungen festgestellt. Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen damit nicht in natürlich gewachsenen Bodenschichten.

Die nachhaltigste Wirkung auf den Naturhaushalt löst die Oberflächenversiegelung aus, da sie sowohl die Speicherfähigkeit des Oberbodens als auch die Grundwasserneubildung verringert. Ebenso ist die Besiedlung dieser Flächen durch Tiere und Pflanzen nicht möglich. Es sind keine schutzwürdigen, seltenen Böden im Plangebiet festgestellt worden. Bei der Betrachtung des Schutzgutes Boden ist die Vorbelastung durch die vormalige Nutzung des Geländes zu berücksichtigen, d. h. das natürliche Bodengefüge ist größtenteils bereits gestört.

Außerdem befinden sich im Plangebiet Altlastenflächen, welche aber bereits teilweise saniert und abgedeckt sind.

Wasser

Durch Versiegelungen und Aufschüttungen sind die Flächen für die Grundwasserneubildung bereits stark überprägt. Entsprechend der Gutachten über die Altlasten besteht durch die Kontaminationsflächen auch eine Belastung des Grundwassers. Die Sanierung der Altlastenstandorte trägt wesentlich zur Verbesserung des Schutzgutes Grundwasser bei. Die beschriebene Grundwasserverunreinigung stellt eine dringende Gefahr für das Allgemeinwohl dar und erfordert die zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen.

Klima

Alle größeren zusammenhängenden Vegetationselemente sind für die Ortschaften wichtige Kaltluft- und Frischluftentstehungsflächen. Bedeutungsvoll sind deshalb Grünstrukturen, die durch die Erzeugung kleiner Kalt- und Frischluftströme zur Verbesserung der lufthygienischen Situation beitragen können. Bedeutung besitzen dabei vor allem der Großgehölzbestand, der Stadtpark und kleinere innerstädtische Grünflächen am der Stadtmauer und im Bereich des ehemaligen Krankenhauses. Diese Grünstrukturen werden weitestgehend erhalten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt sich derzeit als teilweise ungeordneter urbaner Bereich dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Neuordnung des gesamten Geländes erfolgen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch Festsetzungen zur Ausführung und Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen. Die Festlegung der maximalen Höhe baulicher Anlagen stellt eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Bauliche Nutzungen werden im bereits dicht besiedelten Bereich konzentriert, um möglichst großflächige, zusammenhängende Freiflächen und Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes erhalten zu können.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen dient u. a. auch der Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Hinblick auf die sensible Lage des Plangebietes im Übergang von der bebauten Lage zum Stadtpark und damit zur freien Landschaft.

13.2.3 Eingriffsbewertung und Kompensationsmaßnahmen

Charakteristik der Eingriffe

Um eine handhabbare und nachvollziehbare Bewertung der vorgesehenen Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf die verschiedenen ökologischen Standortfaktoren zu erhalten, werden im Folgenden die Eingriffe hinsichtlich ihres Einflusses auf den Naturhaushalt in minimierbare, ausgleichbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen unterteilt. Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn der beeinträchtigte Naturhaushalt (Boden, Gehölze etc.) nach einer spezifischen Regenerationsphase keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung mehr aufweist bzw. das Landschaftsbild wieder hergestellt ist.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die Beeinträchtigungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes vorliegender Planfassung einhergehen werden, sind nicht vermeidbar.

Eine Reihe von Eingriffen im Planungsraum ist jedoch bei Berücksichtigung schon allgemeiner Regeln des Natur- und Umweltschutzes minimierbar. Dies betrifft im Wesentlichen den Schutz des Bodens sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Für die Realisierung der Baumaßnahmen wird empfohlen, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) zum Vertragsbestandteil mit den ausführenden Unternehmen zu machen.

Die zu erwartenden Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet betreffen jedoch bereits anthropogen beeinflusste Flächen. Die Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang als kurzfristig und ohne gesonderte Maßnahmen als ausgleichbar einzustufen, da sich bei Aufbringung von ortstypischem Bodenmaterial innerhalb von wenigen Jahren eine Vegetationsdecke regenerieren und stabilisieren kann.

Die Altlastenstandorte sind entsprechend der jeweiligen Auflagen bzw. Forderungen zu beseitigen. Anfallender Müll ist vorschriftsmäßig und fachgerecht zu entsorgen.

Der Hangbereich entlang des Eichrodter Weges und der Waldhausstraße mit seinen Waldstrukturen sowie Haus- und Gartengrundstücken bildet ein ideales Jagdbiotop für Fledermäuse. Auch die strukturreichen Hänge des Stadtparkes werden von den Fledermäusen als Jagdbiotope genutzt. Diese ökologisch wertvollen Strukturen sind zu erhalten. Vor dem Abriss einzelner Gebäude, was aber separat beantragt werden muss, sollte nochmals gezielt nach Fledermäusen und Vögeln geschaut werden. Hieraus können sich entsprechende Auflagen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ergeben. Abriss- und Rodungsmaßnahmen sollten vorsorglich nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden.

Bei der Auswahl der Arten für Baumpflanzungen im Plangebiet wurden ausschließlich stadtklimaverträgliche Gehölze ausgewählt. Die Auswahl orientiert sich an ersten Ergebnissen, die im Zusammenhang mit der neuen KLAM (Klima- Arten- Matrix) veröffentlicht wurden. Für diese Matrix werden Trockenstress- Toleranz und Winterhärte in vier Stufen als entscheidende Attribute herangezogen, um die Gehölze zu beurteilen (GILLNER, 2009: Die KLAM - ein Konzept für die Baumartenwahl und Gehölzverwendung im urbanen Raum hinsichtlich des Klimawandels/ Tagungsband Garten- und Landschaftsbautag 2009, LVG Erfurt, S. 53 -65). Stadtbäume leiden schon jetzt unter extremen Standortbedingungen. Die durch den Klimawandel schwieriger werdenden Bedingungen hinsichtlich einer Verknappung des Wasserangebotes bei gleichzeitig sehr hohen Temperaturen wirken sich verstärkt auf die Vitalität der Bäume aus. Die Auswahl zeigt, dass unsere einheimischen Bäume den sich ändernden klimatischen Bedingungen nur bedingt gewachsen sind, die Stadtbäume der Zukunft kommen eher aus dem südeuropäischen Raum. Auch das Forschungsprojekt "Stadtgrün 2021 - Selektion, Anzucht und Verwendung von Gehölzen unter sich ändernden klimatischen Bedingungen", gestartet im Jahr 2009, testet 20 potenziell stresstolerante Baumarten auf ihre Eignung als Straßenbäume der Zukunft.

Größere Gebäude (innerhalb der Gewerbe- und Sondergebietsflächen) sind möglichst zu begrünen (Fassaden- und Dachbegrünung).

Die Oberflächenbefestigung vorgesehener Zufahrten und Parkstellflächen sind als sickerfähige Beläge (Ökopflaster) auszuführen. Diese haben den Vorteil, dass zumindest ein Teil des Oberflächenwassers versickern kann. Mit dieser Maßnahme kann die Oberflächenversiegelung minimiert werden. Unverschmutzte Oberflächenwässer können flächig auf dem Grundstück versickern. Wegen der erwarteten hohen Verkehrsfrequenz sind die Zufahrten zum Parkhaus und zu den Andienungszonen der Sondergebiete von dieser Regelung ausgenommen; sie stellen private Verkehrsflächen dar.

Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz

In die Fassaden, Dachkästen oder Dachaufbauten der Gebäude des Sondergebietes sind an geschützten Stellen - bevorzugt der Südseite - als Ersatzmaßnahme 5 Fledermauskästen zu integrieren. Weiterhin sind 2 Brutkästen für Turmfalken sowie drei verschiedenartige Brutkästen für Nischenbrüter anzubringen. Die Festlegung der Standorte und artspezifischen Kastentypen soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Eisenach erfolgen.

Maßnahme zum Fledermausschutz

Vor dem Abriss oder der grundhaften Sanierung von Gebäuden ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind in Absprache mit der UNB der Stadt Eisenach artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

Ausgleich von Eingriffen

Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich von Eingriffen nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB sind nicht erforderlich.

Die durch bauliche Vorhaben möglicherweise entfallenden Bäume werden jeweils auf der Grundlage der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach vom 23.12.1997", geändert durch Art. 6 (1. Änderungssatzung) der Euromstellungs- und -anpassungssatzung II der Stadt Eisenach (Änderung des § 9 Abs. 2) vom 04.10.2001 (Thür. Allgemeine Nr. 257 v. 02.11.2001, Eisenacher Presse- Thür. Landeszeitung Nr. 257 v. 02.11.2001), beschlossen durch den Stadtrat der Stadt Eisenach am 24.08.2001, in Kraft getreten am 01.01.2002, ausgeglichen.

14. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN/ KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN

14.1 Gestaltungsmaßnahmen

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen im Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofes (Ö1) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich der geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Zentralen Omnibusbahnhof sind mindestens 4 Solitärbäume I. oder II. Ordnung der säulenförmig wachsenden Art bzw. Sorte *Prunus serrulata* "Amanogawa"- Japanische Zierkirsche zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung festgelegt (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Ein weiterer Solitärbaum I. oder II. Ordnung nach Auswahlliste ist im südöstlichen Teil des ZOB an der Müllerstraße zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben hat jeweils mindestens 2,50 x 2,50 m zu betragen und ist mit Kleinsträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (Ö2) - Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche am künftigen Kreisel im Bereich Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße sind mindestens 12 Solitärbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung in Abhängigkeit vom zur Verfügung stehenden unterirdischen Bauraum festgelegt. Die Fläche ist mittels einer Rasenansaat zu begrünen und partiell mit Sträuchern, Solitärgehölzen und Bodendeckern zu bepflanzen.

Öffentliche Grünfläche - Baumpflanzungen in der Bahnhofstraße (Ö3) –

Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der linienhaften Abgrenzung des Bereiches zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Reihe von mindestens drei Solitärbäumen I. oder II. Ordnung zu pflanzen (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung in Abhängigkeit vom zur Verfügung stehenden unterirdischen Bauraum festgelegt.

Baumpflanzungen im Gewerbegebiet GE 1 (G1) -

Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 1 sind mindestens drei Solitärbäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung festgelegt (Pflanzliste siehe Punkt 6.3). Die Größe der Baumscheiben hat mindestens 2,50 x 2,50 m zu betragen und ist mit Kleinsträuchern, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen.

14.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz

In die Fassaden, Dachkästen oder Dachaufbauten der Gebäude des Sondergebietes sind an geschützten Stellen - bevorzugt der Südseite - als Ersatzmaßnahme 5 Fledermauskästen zu integrieren. Weiterhin sind 2 Brutkästen für Turmfalken sowie drei verschiedenartige Brutkästen für Nischenbrüter anzubringen. Die Festlegung der Standorte und artspezifischen Kastentypen soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Stadt Eisenach erfolgen.

Maßnahme zum Fledermausschutz

Vor dem Abriss oder der grundhaften Sanierung von Gebäuden ist das Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Bei Nachweisen von Fledermäusen sind in Absprache mit der UNB der Stadt Eisenach artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.

14.3 Liste der zu verwendenden Laubbäume

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume sind nachfolgend genannte stadtklimaverträgliche Arten zu verwenden.

Acer campestre -	Feld- Ahorn
Acer x zoeschense -	Zoeschener Ahorn
Alnus incana -	Grau- Erle
Fraxinus pennsylvanica "Summit"-	Nordamerikanische Rotesche
Fraxinus ornus -	Blumen- Esche
Gleditsia triacanthos "Skyline" -	Lederhülsenbaum
Ostrya carpinifolia -	Hopfen- Buche
Parrotia persica -	Eisenholzbaum
Quercus frainetto "Trump" -	Ungarische Eiche
Robinia pseudoacacia -	Gemeine Robinie
Sorbus aria -	Echte Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca -	Thüringer Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringer Mehlbeere (kegelförmig)
Tilia mandschurica -	Mandschurische Linde
Tilia tomentosa "Brabant" -	Silber- Linde
Prunus serrulata „Amanogawa“	Japanische Zierkirsche

Bei der Auswahl der anzupflanzenden Klettergehölze sind nachfolgend genannte Arten zu verwenden.

Celastrus orbiculatus -	Chinesischer Baumwürger
Hedera helix -	Efeu
Parthenocissus tricuspidata -	Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia -	Wilder Wein
Lonicera caprifolium -	Jelängerjelier
Lonicera henryi -	Immergrünes Geißblatt

Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden als künftig das Stadtbild prägende Bäume zur Erhaltung festgesetzt (s. Planzeichnung):

- Nr. 1 - 13 Acer platanoides "Columnare" - Spitzahorn
- Nr. 14 Quercus robur "Fastigiata" - Säulen- Eiche
- Nr. 15- 17 Tilia cordata "Rancho" - Kleinkronige Winterlinde

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Stadtplanerische und soziale Auswirkungen

- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung entsprechend den Vorgaben des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen
- Verbesserung der Versorgungsbedingungen der Bevölkerung des Stadtgebietes, insbesondere des Nahversorgungsbereiches
- Ergänzung und Stabilisierung des Kerngebietes mit seiner Angebotsvielfalt
- Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen (ZOB), Verbesserung der Verknüpfung Bus – Bahn untereinander und mit dem motorisierten Individualverkehr
- Vorbeugendes Brachflächenmanagement durch Aufzeigen von Nachnutzungsoptionen für gewidmete Bahnanlagen)
- Sicherung städtebaulicher Werte durch Vorgaben im Sinne der Bestandserhaltung

Auswirkungen auf die Umwelt

Negativen Auswirkungen auf die Umwelt wird maßgeblich entgegengewirkt durch:

- Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen, Vermeidung von Flächenentzug im Außenbereich
- Festsetzungen von Grünflächen und
- Festsetzung von begrünten Dächern und/ oder Fassaden in SO- und GE-Flächen

Auswirkungen auf den Verkehr

- Regulierung / Neuordnung der Verkehrsströme durch veränderte Führung der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19, die Aufgabe der Gabelsbergerstraße und den Ausbau der Müllerstraße als Kommunalstraße
- Optimierung des MIV durch Kreisverkehrslösungen und koordinierte LSA
- Stärkung des Umweltverbundes durch bessere Verknüpfung des SPV mit dem ÖPNV durch die Neuordnung des ZOB
- Schaffung von erweiterten Aufenthalts- und Bewegungsbereichen für den Fußgängerverkehr (Nikolaiplatz, Bahnhofsvorplatz, Arkaden Bahnhofstraße, Durchwegung zum Stadtpark, etc.)

16. QUELLENVERZEICHNIS

Gesetze, Richtlinien, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)

Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr.12 S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.10.2011 (GVBl. Nr.9 S. 273)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

Regionalplan Südwestthüringen (Inkrafttreten 09.05.2011/ 30.07.2012)

Landesentwicklungsprogramm LEP Thüringen 2025 (Inkrafttreten 05.07.2014)