

Stadt Eisenach

Bebauungsplan- Nr. 6 “Bahnhofsvorstadt“

Verfahrensstand:
Vorentwurf vom Februar 2010

Begründung

Bearbeitung:

LEG Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 5603-270
Fax: (0361) 5603-336

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Notwendigkeit der Planung	3
2.	Plangebiet des bebauungsplanes	4
3.	Bestehende Planungen	5
3.1.	Übergeordnete Planungen	5
3.1.1.	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südwestthüringen	5
3.1.2.	Flächennutzungsplan (FNP), Entwurf	6
3.1.3.	Stadtentwicklungskonzept (SEK)	7
3.1.4.	Bebauungsplan Nr. 6.1 Eisenach „Tor zur Stadt“	8
3.2.	Informelle Planungen	8
3.2.1.	Städtebaulicher Ideenwettbewerb	8
3.2.2.	Planung Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)	9
3.2.3.	Realisierungskonzept Eisenach „Tor zur Stadt“	10
3.2.4.	Planerworkshop „Tor zur Stadt“	10
4.	Bestandsbeschreibung	11
4.1.	Historische Entwicklung	11
4.2.	Eigentumsverhältnisse	11
4.3.	Städtebau	12
4.4.	Nutzung	13
4.5.	Verkehr / Infrastruktur	14
4.6.	Ver- und Entsorgung	15
4.7.	Grün / Ökologie (Büro für Landschaftsplanung Beckert)	15
4.7.1.	Naturräumliche Lage	15
4.7.2.	Geologie und Böden	15
4.7.3.	Klimatische Situation	16
4.7.4.	Wasser	17
4.7.5.	Vegetation	17
4.7.6.	Fauna	19
4.7.7.	Erholung und Landschaftsbild	20
4.7.8.	Naturschutz / Artenschutz	20
5.	Planungsziele	22
6.	Festsetzungen der Bauleitplanung	22
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
6.1.1.	Geltungsbereich	22
6.1.2.	Erschließung	22
6.1.3.	Art der baulichen Nutzung	25
6.1.4.	Maß der baulichen Nutzung	27
6.1.5.	Weitere Planungsgegenstände	29
6.2.	Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung (Büro für Landschaftsplanung Beckert)	30
6.2.1.	Oberflächenversiegelung	31
6.2.2.	Kompensationsermittlung / Flächenanalyse	32
6.2.3.	Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft	34
6.2.3.1.	Schutzgut Arten und Biotope	34
6.2.3.2.	Schutzgut Boden	34
6.2.3.3.	Schutzgut Wasser	35
6.2.3.4.	Schutzgut Klima	35
6.2.3.5.	Schutzgut Erholung und Landschaftsbild	36
6.2.4.	Eingriffsbewertung – Vermeidung, Minimierung, Ausgleich von Eingriffen	36
6.2.4.1.	Charakteristik der Eingriffe	36
6.2.4.2.	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	36
6.2.4.3.	Ausgleich und Ersatz von Eingriffen	37
6.3.	Flächenbilanz	38

1. Anlass und Notwendigkeit 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 waren bereits seinerzeit die Behebung der im damaligen Geltungsbereich vorhandenen städtebauliche Mängel und Missstände baulich-räumlicher, landschaftsräumlicher und funktionaler Art sowie die 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 Sicherung des Stadtparks.

Die Planbearbeitung begann - trotz des erheblichen Handlungsbedarfes - jedoch erst nach Änderungsbeschlüssen des Stadtrates in den Jahren 1992 und 1994 und letztendlich 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.

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 – allerdings zunächst nur für das vom Investor beanspruchte Teilgebiet als Teil-B-Plan Nr. 6.1 – 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 – wegen der weitgehend gewerblichen Nachnutzungspflicht und aufgrund der Lage mindestens als Kerngebiet festzusetzen - zu schaffen.

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 können.

Die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele – und zudem auch die Abwägungsergebnisse der Teil-B-Plans 6.1 vom Juni 2009 - machen die Fortführung des B-Plan-Verfahrens Nr. 6 „Eisenach - Bahnhofsvorstadt“ erforderlich. Durch die Stadt Eisenach wurde nach kritischer Prüfung der 1997 zuletzt definierte Geltungsbereich durch einen Änderungsbeschluss neu gefasst. Die Verfahren der beiden Bebauungspläne Nr. B 6 und B 6.1 werden jedoch bis zum Satzungsbeschluss weiter getrennt voneinander fortgeführt.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt für beide Bebauungspläne Nr. B 6 und B 6.1 insgesamt.

2. Plangebiet des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6 „Eisenach – Bahnhofsvorstadt“ – nachfolgend „Plangebiet“ genannt - wird begrenzt

- *im Norden*
durch die Südseite der Schillerstraße und die Bahnanlagen,
- *im Osten*
durch die (visuelle) Verlängerung der Ostseite der Eisenbahnüberführung Langensalzaer Straße, die östliche Grenze der Grundstücke Flurstück-Nr. 5706 und Eichrodter Weg 9 (zugleich westliche Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 41.1),
- *im Süden*
durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Eichrodter Weg 1-9, Waldhausstraße 28-50, Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 11, die Nordseite der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße und die nördliche Grenze des Grundstückes Dr.-M.-Mitzenheim-Straße 1 und
- *im Westen*
durch die Westseite der Wartburgallee, das Nikolaitor sowie die westlichen Grenzen der Grundstücke Bahnhofstraße 1, Schillerstraße 6 sowie des dazwischen liegenden Gartengrundstückes.

Nicht im Plangebiet liegen die zentral gelegene Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik Arzberger & Schöpff sowie das an diese unmittelbar nordwestlich anschließende Grundstück Bahnhofstraße 9. Diese Flächen sind dem Plangebiet des Teil-B-Plans Nr. 6.1 zugeordnet.

Das Plangebiet hat einen Flächeinhalt von ca. 11,3 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), 5498, 5501/2, 5506/1, 5507/2, 5513/3, 5513/5, 8857/1
- *Flur 56*
5506/2, 5510/2, 5574/1 (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 (Teilfläche), 5648/3 (Teilfläche), 5648/4 (Teilfläche), 5643, 5645, 5647, 5652/4 (Teilfläche), 5652/5 (Teilfläche), 5659/1 (Teilfläche), 5662/1, 5663, 5664, 5665, 5666, 5667, 5668, 5669, 5670, 5671, 5674/1 (Teilfläche), 5674/2, 5674/3, 5674/4 (Teilfläche), 5674/5, 5679, 5680, 5681/1, 5682/1, 5683, 5684, 7300/1, 7841, 7888, 8481/1, 8754
- *Flur 57*
5690 (Teilfläche), 5692, 5693, 5694, 5695, 5696, 5697/1, 5699, 5700, 5701, 5702, 5704, 5705/1, 5706, 5708, 5710/1 (Teilfläche), 5712, 5713, 5714, 5715, 5716, 5717, 5718, 5719, 5720, 5721.

3. Bestehende Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südwestthüringen

Eisenach liegt an der landesbedeutsamen Ost-West-Entwicklungsachse entlang der A 4 und der Eisenbahnhauptstrecke Halle/Leipzig – Erfurt – Frankfurt/Kassel (aus LEP).

Eisenach mit seinem Umland übernimmt laut Regionalem Raumordnungsplan (RROP) Südwestthüringen Entwicklungsfunktionen für regionale Teilräume. Als höherstufiger zentraler Ort hält Eisenach eine herausragende Infrastruktur und qualitativ hochwertige Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vor.

Zur Unterstützung des Prinzips der nachhaltigen Entwicklung wurde Eisenach im RROP als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen. Eisenach soll als Wirtschafts- und Versorgungszentrum für den westlichen Teil der Planungsregion weiterentwickelt und seine oberzentrale Teilfunktion gestärkt werden. Laut RROP sollen Standorte für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden, infrastrukturelle Rahmenbedingungen für die Entwicklung von wirtschaftsnaher Forschung und Technologietransfer geschaffen werden, die kulturhistorisch wertvollen Stätten in Verbindung mit Maßnahmen des Stadtumbaus maßgeblich zur Verbesserung des Kultur- und Bildungstourismus beitragen und die Kernstadt in ihrer Funktion als attraktiver Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt entwickelt werden.

Dem entsprechend sind im RROP für Eisenach und insbesondere das Plangebiet betreffend folgende Entwicklungsschwerpunkte festgelegt:

- Eisenach hat die Grundversorgung folgender Bereiche zu sichern: Stadt Eisenach und die Gemeinden Ettenhausen a.d. Suhl, Hørselberg-Hainich, Krauthausen, Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda.
- 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.
- Eisenach liegt an der überregional bedeutsamen Schienenverbindung Eisenach – Meiningen – Sonneberg. Die Zielstellung des RROP beinhaltet die Verbesserung des technischen Ausstattungsgrades für einen nachhaltigen Ausbau des Angebotes und Fahrzeitverkürzungen. Außerdem soll die Erreichbarkeit und innere Erschließung der Vorbehaltsgebiete Tourismus und Erholung „Werraue“, „Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge“ und „Thüringische Rhön“ sowie die Anbindung der dort gelegenen Orte mit Tourismus- und Erholungsfunktionen verbessert werden.
- Die Verlegung eines Teils der Ortsdurchfahrt Eisenach im Zuge der B 19 ist entsprechend RROP im großräumig bedeutsamen Straßennetz vorrangig umzusetzen. Dazu sind die erforderlichen Straßentrassen von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.
- Die Güterverkehrsstelle (Verladestelle) Eisenach soll einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen langfristig gesichert werden.
- Neben dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Angebots an Theatern in Eisenach sollen auch für die Planungsregion bedeutsame Einrichtungen für Kunst und Kultur gesichert werden.

- Das RROP legt für Eisenach folgende Vorranggebiete Freiraumsicherung für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes fest, in denen andere raumbedeutsamen Nutzungen ausgeschlossen sind, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind: „Hörselberge“ und „Wartburg / Hohe Sonne / Ringberg“.
- Die stadtrandnahen Bereiche Eisenachs sind laut RROP als Vorbehaltsgebiete Freiraumsicherung bestimmt. Hier soll dem Erhalt der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Eisenach liegt am Nordrand des Thüringer Waldes, der im RROP als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen wurde. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen soll einer natur- und landschaftsgebundenen Erholung sowie einer infrastrukturell geprägten Freizeitgestaltung ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Das vorhandene Tourismus- und Erholungspotenzial einschließlich der notwendigen Infrastruktur soll vorgehalten und unter Beachtung der Schutzziele von Natur und Landschaft, des jeweils typischen Landschaftsbildes, der historischen Siedlungsstruktur und Ortsbildgestaltung sowie wirtschaftlicher Belange bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Erreichbarkeit und Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll gesichert werden.
- Eisenach selbst ist laut RROP ein Ort mit Tourismus und Erholungsfunktion. Neben den Aufgaben im Bereich Kultur- und Bildungstourismus sollen in Eisenach auch die Funktionen Tagungs- und Kongresstourismus sowie Natur- und Aktivtourismus genutzt und entwickelt werden. Die notwendige Infrastruktur soll vorgehalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Dazu zählen: Sicherung, Ausbau und Weiterentwicklung des Bestandes an Camping- und Reisemobilplätzen, Ausbau des Wanderwegenetzes und Anschluss an regional und überregional bedeutsame Wanderwege, an das ÖPNV-Netz zentraler Orte sowie an Fußwege der Siedlungsbereiche.
- Auch die Entwicklung von Radfernwegen spielt laut RROP für Eisenach eine wichtige Rolle. Folgende im RROP ausgewiesenen Radfernwege tangieren das Plangebiet: Deutschlandroute *D 4-Route* (Landesgrenze Hessen – Dankmarshausen – Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Posterstein – Landesgrenze Sachsen), *Thüringer Städteketten* (Eisenach – Gotha – Erfurt – Weimar – Jena – Gera – Altenburg).

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP), Entwurf

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. Die Stadt Eisenach verfügt momentan über keinen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigten Flächennutzungsplan. Die Überarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenach erfolgt derzeit und soll kurzfristig abgeschlossen werden.

Im aktuellen Entwurf wurde für das Plangebiet überwiegend gemischte bauliche Nutzung, für den Standort des Christlichen Krankenhauses an der Schillerstraße ein Sondergebiet „Klinik“ dargestellt. Der Eichrodter Weg und die Waldhausstraße wurden im Bestand fixiert und im südlichen Teil des Bearbeitungsgebietes die Grenze zum Stadtpark definiert.

Die aktuellen Entwicklungen, insbesondere die Lage des neuen ZOB und die Perspektive des Klinikstandortes, müssen in die Überarbeitung und Fortschreibung des FNP eingehen.

3.1.3 Stadtentwicklungskonzept (SEK)

Eisenach hat sich 2002 am bundesweiten Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ mit einem integrierten SEK beteiligt. Im Ergebnis wurden verschiedene Maßnahmegebiete als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgelegt. 2006 wurde das SEK für die einzelnen Bereiche fortgeschrieben.

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

Oststadt:

- gewerbliche Nutzung, Umstrukturierung (Verdichtung, Ergänzung)

Innenstadt / Georgenvorstadt:

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

3.1.4 Bebauungsplan Nr. 6.1 Eisenach „Tor zur Stadt“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 6.1 „Tor zur Stadt“ bildet einen ca. 1,3 ha großen Teilbereich innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes B 6 „Bahnhofsvorstadt“ und umfasst Neben dem Grundstück Bahnhofstraße 9 vor allem die Grundstücke der ehemaligen Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ zwischen Bahnhofstraße und Waldhausstraße.

Diese Grundstücke stehen im Eigentum eines Investors, der auf Grundlage eines Freistellungsbescheides die Altlastensanierung und die darin beauftragte bauliche Investition zur Schaffung von Arbeitsplätzen trägt. Zum Erreichen dieser Ziele sollen dort bauliche Anlagen für zentrumsstärkende und ergänzende Versorgungseinrichtungen errichtet werden, wofür im B 6.1 entsprechende Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Das wirtschaftliche Interesse des Investors stimmt mit dem Interesse der Stadt Eisenach hinsichtlich der angestrebten Umgestaltung und Nachnutzung der Industriebrache durch zentrumsergänzende Funktionen überein.

Die Erschließung des Plangebietes B 6.1 für den Fahrzeugverkehr wird über die im Plangebiet B 6 befindliche Waldhausstraße erfolgen. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird zudem durch die jeweils aneinandergrenzenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ bzw. „Verkehrsberuhigter Bereich“ am Nikolaiplatz, der Bahnhofstraße bzw. dem Bahnhofsvorplatz gesichert.

Die Herauslösung des B 6.1 aus dem Plangebiet B 6 dient der dort beschleunigten Verfahrensdurchführung bis zur Abwägung und damit der Möglichkeit, für ein konkretes Bauvorhaben die vorzeitige Planreife gem. § 33 BauGB bestätigen zu können.

3.2 Informelle Planungen

3.2.1 Städtebaulicher Ideenwettbewerb

1993 wurde von der Stadt ein städtebaulicher Ideenwettbewerb 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 Stüben / Frankfurt/M errang den 1. Preis und wurde mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt. (s. Pkt. 1)

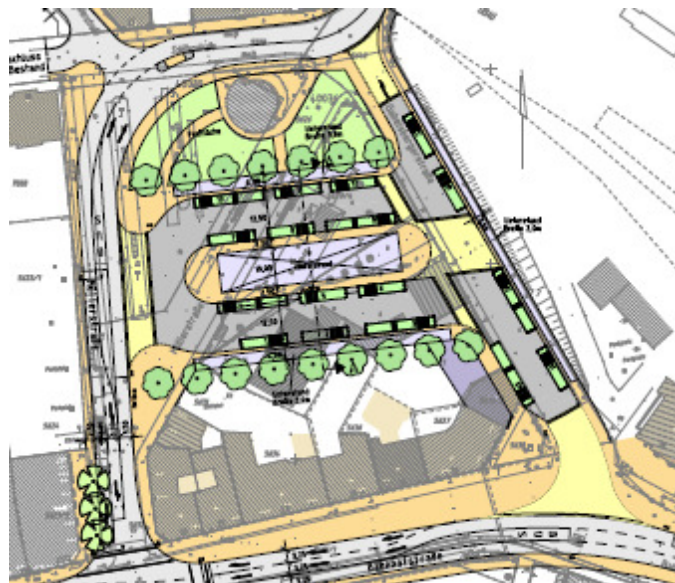
3.2.2 Planung Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Das Plangebiet hat sich seit Anschluss Eisenachs an das deutsche Eisenbahnnetz im Jahr 1847 und der seitdem hier bestehenden Bahnhoftanlagen zur Schnittstelle zwischen dem lokalen und regionalen Personen- und Güterverkehr mit dem regionalen und überregionalen Schienenverkehr entwickelt. Spätestens nachdem seit den 1960er Jahren der öffentliche Personennahverkehr zunehmend – und nach Stilllegung der ab 1897 verkehrenden Straßenbahn im Jahr 1975 ausschließlich – durch Omnibusse abgewickelt wurde ist das Stadt- und Regionalbusnetz auf den Hauptbahnhof Eisenach ausgerichtet. Allerdings wird der Busverkehr 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 wie moralisch verschlissenen baulichen Anlagen abgewickelt. Daher steht die Aufgabe, einen modernen und attraktiven ZOB als eine gemeinsame Anlage im Plangebiet zu verwirklichen.

Im Rahmen dieser Aufgabenstellung wurden, nachdem die im Wettbewerbsverfahren 1997 und im Zuge der B-Plan-Bearbeitung bis 1997 favorisierten Lösungen sich als nicht umsetzbar erwiesen hatten, erst 2003 neue konzeptionelle Untersuchungen begonnen. Im Ergebnis eines intensiven Diskussionsprozesses mit den Verantwortlichen (Stadt Eisenach, Wartburgkreis, Kommunale Verkehrsgesellschaft Eisenach, Deutsche Bahn, Landesbehörden) wurde der ZOB 2005 gegenüber des Bahnhofes zwischen der Bahnhofstraße und der neu zu trassierenden B 19 eingeordnet. Der bisherige Regional-Busbahnhof in der Müllerstraße sollte aufgegeben und als Bauland umgenutzt werden. Parallel wurde im Interesse einer möglichst kompakten ZOB-Anlage ein Standort für eine neue externe Busbereitstellungsfläche im östlich gelegenen Gewerbegebiet „Eichrodter Weg“ vorbereitet.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Teil-B-Planes 6.1 wurde die Platzierung des künftigen ZOB ab 2007 erneut intensiv und mit größerer Öffentlichkeitsbeteiligung diskutiert, da sich ein zunehmender Konflikt zwischen den Investitionszielen auf der ehem. Farbenfabrik und dem Platzbedarf des künftigen ZOB entwickelte. Die Stadt Eisenach beauftragte letztendlich 2008 das Büro SHP Ingenieure mit der Prüfung einer Alternativlösung an der Stelle des bisherigen Regional-Busbahnhofs. Im Ergebnis der Studie konnte die grundsätzliche Realisierbarkeit nachgewiesen werden, mittlerweile wurde darauf aufbauend 2009 eine Vorplanung erstellt sowie die verkehrstechnische Machbarkeit bei vollständiger Realisierung der übrigen im Plangebiet vorgesehenen Verkehrsanlagen nachgewiesen.

Der Standort des ZOB ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB“ ausgewiesen.



Vorplanung ZOB Gabelsberger-/Müllerstraße, 09/2009 (SHP Ingenieure)

3.2.3 Realisierungskonzept Eisenach Tor zur Stadt

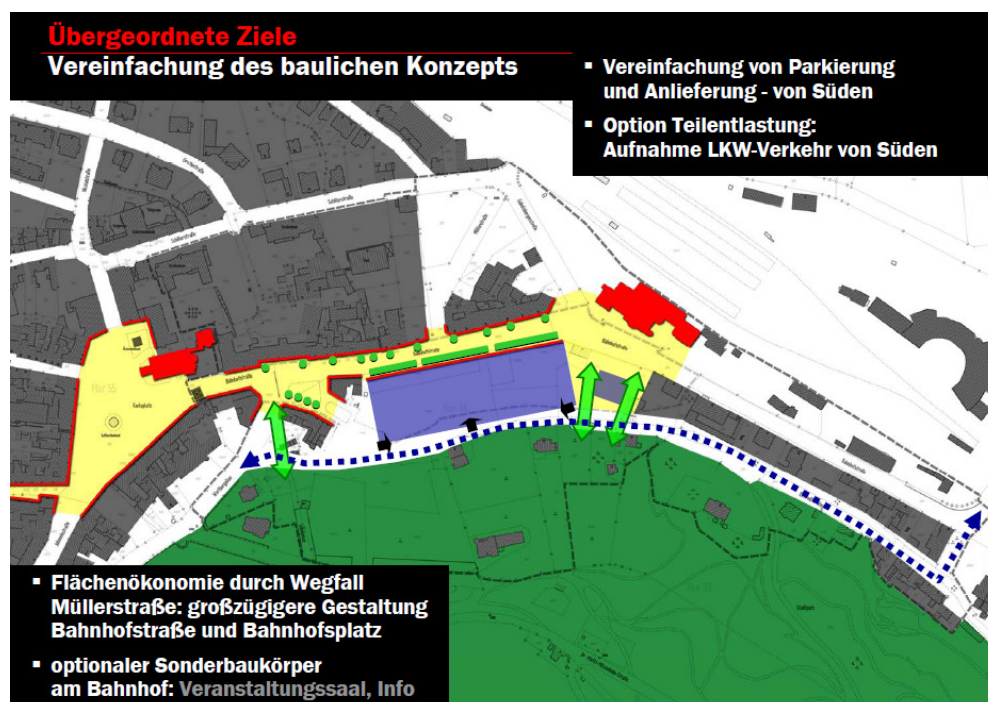
2003 beauftragte die Stadt Eisenach die LEG Thüringen mbH mit der Erarbeitung eines Realisierungskonzeptes, welches vorrangig die bis dahin erstellten Planungsansätze zusammenfassen und die Realisier- und Finanzierbarkeit in einem zusammenhängenden Projektumgriff untersuchen sollte. Die 2005 vorgelegten Empfehlungen zur Entwicklung des Gebietes wurden vom Stadtrat gebilligt. Sie bildeten eine Grundlage für die Erarbeitung des B-Planes, wobei durch den mittlerweile erfolgten Paradigmenwechsel, der u.a. die Einstellung des Planfeststellungsverfahrens für die B 19 zur Folge hat, nur noch eine eingeschränkte Fortführung möglich ist und das Konzept einer umfassenden Überarbeitung bedarf.

3.2.4 Planerworkshop „Tor zur Stadt“

Im Ergebnis der Arbeit der Anfang 2007 durch den Stadtrat eingesetzten Arbeitsgruppe „Tor zur Stadt“, bestehend aus Vertretern lokaler Fachverbände, Interessengruppen und von der Planung betroffener Unternehmen und Organisationen, wurde zur kritischen Überprüfung der bisherigen Planungsansätze für den B-Plan 6.1 im März 2009 ein externer Planerworkshop durchgeführt. In dessen Ergebnis wurde nach kritischer Würdigung der Hauptziele der bisherigen Planungen eine teilweise grundsätzliche Neuausrichtung der Planungsinhalte sowohl des B 6.1 als auch des diesen umgebenden B 6 empfohlen. Folgende Punkte bilden neben konkreten Aussagen zum Investitionsvorhaben im Plangebiet des B 6.1 den Kern der Empfehlungen:

- Aufgabe der Neutrassierung B 19 (Planfeststellungsverfahren) einschließlich Durchstich Müllerstraße zwischen Bahnhof- u. Waldhausstraße;
- Beibehaltung der Bahnhofstraße als Hauptverkehrsachse, Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltqualität durch Querschnittsverbreiterung und -optimierung;
- Ausbau und Verlängerung der Waldhausstraße als kommunale Erschließungstrasse zwischen Bahnhofstraße und Wartburgallee;
- Erweiterung Bahnhofsvorplatz über die Bahnhofstraße, auf dem Südteil optionale Einordnung eines Tagungszentrums und Zugang zum Stadtpark;

Die Empfehlungen wurden nach öffentlicher Vorstellung und Diskussion vom Eisenacher Stadtrat am 03.04.09 als Planungsgrundsätze für die weitere städtebauliche wie fachliche Planung definiert. Damit bilden sie auch die Grundlage für die weitere Aufstellung bzw. Erarbeitung des B-Planes 6.



Auszug aus dem Ergebnisbericht Planerworkshop

4. Bestandsbeschreibung

4.1. 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, aber bereits vor Beginn der Industrialisierung etablierten sich vor den Stadttoren Siedlungsstrukturen. So bestand im Plangebiet vor dem mittelalterlichen Nikolaitor – dem ältesten erhaltenen Stadttor Thüringens – weit vor der Anbindung Eisenachs an das deutsche Eisenbahnnetz mit der Strecke Halle-Erfurt-Gerstungen 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 im dynamisch in nördlicher und östlicher Richtung aus, hier entstanden die wirtschaftlichen Strukturen Eisenachs prägenden Unternehmen. Neben der Verkehrsfunktion (Bahnhof) wurde seit 1870 die Farbenfabrik Arzberger, Schöpff und Co. für fast 100 Jahre für die Bahnhofsvorstadt bestimmend. Gleichzeitig wurden die noch heute maßgebenden gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen an Bahnhof-, Schiller- und Waldhausstraße sowie entlang des Eichrodter Weges errichtet. 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 – Hochlegung, 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 Zäsur, die dann wiederum bis heute nachwirkt. Die 1891 etablierte elektrische Straßenbahn fuhr ab 1897 bis vor den Bahnhof, seit Betriebseinstellung 1967 verkehren in Eisenach nur noch Omnibusse.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

Eigentümer	Fläche	Anteil an GF
Investor Farbenfabrik	14.233	12,56 %
DB AG	14.159	12,49 %
Kirche / kirchl. Einrichtung	8.023	7,08 %
KVG	4.250	3,75 %
Land Thüringen	1.296	1,14 %
Privat	43.966	38,79 %
Stadt Eisenach	21.145	18,65 %
Städtische Wohnungen.	6.283	5,54 %

Private Eigentümer verfügen über den größten Teil der Flächen. Die Stadt ist mit 18,65 % zweitgrößter Eigentümer (Straßen, Wege Plätze). Ein wesentlicher Anteil der Flächen gehört auch der DB AG.

Wegen des Erwerbs der Grundstücke der ehemaligen Farbenfabrik (B-Plan Nr. 6.1. „Eisenach – Tor zur Stadt“) zur Umsetzung der dort notwendigen Altlastensanierung stehen 12,56 % der Flächen des Plangebietes (Hangflächen) im Eigentum des dortigen Investors.

Die restlichen Flächen teilen sich Kirche / kirchliche Einrichtungen, KVG, Land Thüringen und Städtische Wohnungsgesellschaft.

4.3. Städtebau

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 entlang der mit der dort punktuellen ebenfalls ehemals vorstädtischen aufgelockerten Bebauung ein.

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 grosstädtische 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 3-5-geschossigen Gründerzeitbauten befindet. Die sich südlich der Bahnhofstraße erstreckenden Brach- und Freiflächen (B-Plan Nr. 6.1) stellen demgegenüber einen erheblichen Maßstabsbruch dar.

Im östlichen Teil der Bahnhofstraße hat sich auf deren Südseite seit etwa 1900 eine ein- bis dreigeschossige heterogene Bebauung entwickelt, während das sich nördlich erstreckende Bahngelände von einzelnen aufgegebenen bzw. 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 Pflagensberges 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 Abrissmaßnahmen 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.

4.4. 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 Tendenzen zum Kerngebiet aufgrund teilweise vollständiger Gewerbenutzung, in den Obergeschossen z.B. für Beherbergungsstätten, ausgemacht werden.

Als noch mischgebietstypisch mit einem Trend zum reinen Gewerbestandort ist die Bebauung in „Klein Venedig“ zu bezeichnen. Hier sind die anteiligen Wohnnutzungen offenbar wegen der bestehenden Mängel rückläufig, die Nutzungen durch Kleingewerbe und Handwerker überwiegen bereits. Verstärkt wird diese Tendenz durch die beiden nur durch Dienstleistungen genutzten Gebäude Schillerstraße 16 u. 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 Lehrlingswohnheim (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.

Östlich des Bahnhofes schließt sich zwischen den hoch liegenden Gleisanlagen und der Bahnhofstraße bis zur Unterführung Langensalzaer Straße auf dem DB-Gelände eine größtenteils brach gefallene Fläche an, auf der 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 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 / Brachen in westlicher Richtung deutlich zu. Zudem ist ein erheblicher Teil der Wohngebäude auf der Hangseite von nur eingeschränkter baulicher und substanzieller Qualität und daher die dortige Nutzung mittelfristig gefährdet.

Der 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 / Auftakt zum Stadtpark bilden.

4.5. Verkehr / Infrastruktur

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 ist 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 ist seit dem Beginn der Altlastensanierung der früheren Farbenfabrik Arzberger Schöpff & Co. 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 Verkehrsfläche 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 Treppe ausgebildet und stark verschlissen.

Die Müllerstraße ist als Verkehrsanlage dem motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die alleinige Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs entzogen. Hier befindet 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 Stadtverkehrsteil des Eisenacher Busbahnhofes.

Bis zum Beginn der Altlastensanierung des Geländes der ehem. Farbenfabrik „Arzberger, Schöpff & Co.“ lag dort mit ca. 200 Plätzen das größte öffentliche Stellplatzangebot in der Bahnhofsvorstadt (Geltungsbereich B-Plan 6.1).

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.

4.6. 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 als durchgehend erneuerungsbedürftig eingeschätzt.

Nähere Aussagen dazu können nach der Beteiligung der Versorgungsträger im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 3 (1) BauGB gemacht werden.

4.7. Grün / Ökologie

Erfassung und Bewertung der natürlichen Grundlagen und Standortfaktoren (Büro für Landschaftsplanung Beckert)

4.7.1. Naturräumliche Lage

Das Stadtgebiet Eisenach gehört der Großlandschaft der Westthüringer Störungszone an. Entsprechend der detaillierten Gliederung von HIEKEL berührt das Stadtgebiet Eisenach insgesamt 6 Naturräume. Die Vielzahl von naturräumlichen Eigenschaften belegt die Vielfältigkeit der Region Eisenach.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Eisenach und schließt einen Teil des Stadtparks mit ein. Nach HIEKEL befindet sich der Geltungsbereich des B- Planes im Naturraum Werberbergland- Hörselberge. Außerhalb der südlichen Untersuchungsraumgrenze schließen sich die Naturraumeinheiten Nordwestlicher Thüringer Wald und Waltershäuser Vorberge an.

4.7.2. Geologie und Böden

Regionalgeologisch befindet sich das Stadtgebiet Eisenach im Übergangsbereich zwischen Innerthüringer Hügelland und 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 Stadtparks 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 Bebauungen 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 **h2l- 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 unausgeglichene Wasserhaushalt mit insbesondere in flachgründigen, steinigigen 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 Wasserspeicherfähigkeit 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 Planungsraumgrenze 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, Gabelstraße, 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.

Eine weitere erhebliche Belastung des Bodens im Untersuchungsgebiet stellt die großflächige Kontamination des Bodens mit chemischen Stoffen (Arsen) im Bereich der ehemaligen Farbenfabrik dar. Dies betrifft die Flurstücke 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/4 und 5674/5 der Flur 56 in der Gemarkung Eisenach. Die genannten Flurstücke sind von der Sanierung gemäß rechtskräftigem Bescheid des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az: 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 betroffen, sie befinden sich in der Sanierungszone II (SZ II).

4.7.3. Klimatische Situation

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, Baustruktur 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 (Überwärmungsklimatop) 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.

4.7.4. 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 Buntstandstein. Grundwasserführend sind auch schmale Bänder an der östlichen Plangebietsgrenze im Oberen Buntsandstein, im 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 Beanspruchung 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.

4.7.5. Vegetation

Für das Plangebiet wurde eine flächendeckende Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Biotoptypenliste Thüringens (1999) durchgeführt. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte gem. 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 Straßen

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 (verkehrsleitend)

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 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 % 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*).

Laubgebüsche 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 in privaten Flächen. Es sind sowohl Altbaumbestände als auch Jungbäume vorhanden, z.B. Bahnhofstraße/ Ecke Müllerstraße, folgende Arten wurden häufig festgestellt: Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*), Birke (*Betula pendula*), Rot- Buche (*Fagus sylvatica*) und Winter- Linde (*Tilia cordata*).

4.7.6. Fauna

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:

- CLAUBEN,A: Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdung von Fledermäusen (Chiroptera) und Turmfalcken (F. tinnunculus), B 19 OD Eisenach (Bahnhofsbereich), 2007
 CLAUBEN, A: Chiropterologische Untersuchung im Zusammenhang mit der Verlegung der B 19 im Stadtgebiet von Eisenach am Gebäude Bahnhofstraße 38, 2005
 CLAUBEN, 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 Abhängen der Flora- Fauna- Habitatrictlinie 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 (im Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens) 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.

In unmittelbarer Nähe des hier zu betrachtenden Plangebietes, ebenfalls am Gebäude Bahnhofstraße 38, siedelt seit vielen Jahren der Turmfalke. Sein Brutplatz befindet sich in einem Dachkasten an der Ostseite des Westflügels.

4.7.7. Erholung und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet 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 neuen B 19. Mit seiner relativ lockeren Bebauung und dem hohen Grünflächenanteil stellt er einen landschaftsbildprägenden Übergang zum Stadtpark mit seinen waldähnlichen Strukturen dar.

Der Stadtpark bildet den Übergang zur freien Landschaft in südöstlicher Richtung und ist deshalb als Erholungsgebiet von besonderer Bedeutung.

4.7.8. Naturschutz/ Artenschutz

Unter diesem Punkt sind die Angaben zu vorhandenen Schutzgebieten und bezüglich der FFH-Richtlinie, der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Bundesartenschutzverordnung zusammengefasst. Bezüglich betroffener Arten nach der FFH-Richtlinie Anhang II als auch Anhang IV, Arten nach der Vogelschutzrichtlinie bzw. geschützter und streng geschützter Arten nach der Bundesartenschutzverordnung wurden die verfügbaren Daten bei der Unteren Naturschutzbehörde abgefragt.

Schutzgebiete nach Natura 2000 (FFH-Gebiete, EG-Vogelschutzgebiet)

Von dem vorliegenden Bauvorhaben sind keine ausgewiesenen Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, EG-Vogelschutzgebiete) betroffen und werden auch nicht randlich tangiert.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie

Von dem Bauvorhaben sind keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie betroffen.

Tier- und Pflanzenarten 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 gebäudebewohnende 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.

Arten nach Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie

Vogelarten, welche in Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind, sind für das Gebiet nicht bekannt.

Besonders geschützte und gefährdete Tier- und Pflanzenarten

Folgende Arten besitzen für das Plangebiet Relevanz:

Nachweislich sind Turmfalke und Mehlschwalbe als gebäudebewohnende Arten im Gebiet vorkommend.

Weitere Schutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren keine Schutzgebiete zum Schutz von Natur und Landschaft.

§ 18-Biotope (§18 ThürNatG)

Zur Verbesserung des Schutzes der heimischen Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensräume ist in den Naturschutzgesetzen die Ausweisung von Schutzgebieten um den sogenannten Legalschutz von Biotopen ergänzt worden.

Im § 18 Absatz 1 sind die Biotoptypen aufgeführt, die in Thüringen besonders geschützt sind. Geschützte Biotope sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden.

Beurteilung

Von dem Bauvorhaben sind keine Natura-2000-Gebiete bzw. sonstige Schutzgebiete unmittelbar betroffen.

Als Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind für das Plangebiet die nachgewiesenen Fledermäuse zu nennen, welche in verschiedenen Gebäuden des Plangebietes Quartiere besitzen. Das Gebäude in der Bahnhofstraße 38 war bereits Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens zur B 19. Maßnahmen, welche sich aus dem Abriss dieses Gebäudes ergeben wurden in diesem Verfahren festgelegt. Die anderen Quartiere sind Gebäude, welche nicht zum Abriss vorgesehen sind. Eine unmittelbare Betroffenheit von Quartieren ist deshalb nicht festzustellen.

Vor dem Abriss einzelner Gebäude, was aber separat beantragt werden muss, sollte nochmals gezielt nach Fledermäusen und Vögeln geschaut werden. Abrissmaßnahmen sollten vorsorglich nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden.

5. Planungsziele

Mit dem B-Plan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert und Baurecht entsprechend der Ausweisung des Geltungsbereiches geschaffen.

Im gesamten Plangebiet sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes zu berücksichtigen. Die Zielstellung liegt insbesondere in der Vermeidung bzw. Begrenzung negativer Auswirkungen des Vorhabens und in der Erhaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit sowie der damit verbundenen Lebensraumvielfalt der privaten und öffentlichen Freiflächen.

Im Plangebiet werden folgende Teilbereiche gesondert betrachtet:

- das Quartier „Klein Venedig“, begrenzt im Süden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch die Müllerstraße, im Norden durch die Schillerstraße und im Westen durch die Plangebietsgrenze am historischen Altstadt kern,
- das Quartier Müllerstraße / Gabelsbergerstraße / Bahnhofstraße,
- der Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen
- die östliche Bahnhofstraße zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg,
- der Nordhang des Stadtparks zwischen Geltungsbereichsgrenze und Waldhausstraße / Eichrodter Weg
- die Gebäude „insel“ Waldhausstraße 2-10 am Nikolaiplatz / Mischgebiet MI 10.

6. Festsetzungen der Bauleitplanung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 6 hat einen Flächeninhalt von ca. 12,4 ha und wird wie im Absatz 2 beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt mit ca. 1,3 ha Teilgeltungsbereich der bereits als Entwurf abgewogene Teil-B-Plan Nr. 6.1 „Tor zur Stadt“. Verfahrensziel ist eine Zusammenführung beider Geltungsbereiche zu einer Satzung.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend der vorhandenen Flurstücksgrenzen.

6.1.2 Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt auch künftig über die wie bisher verlaufende Bahnhofstraße und, in deren südwestlicher Fortführung, 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 Fahrbahnbreite von 6,50 m und zusätzlichen Fahrspuren an den einzelnen Knotenpunkten vorgesehen.

Zur Entlastung des westlichen Abschnittes der Bahnhofstraße ist perspektivisch eine Durchbindung der heutigen Waldhausstraße bis zur Wartburgallee sowie die Ausbildung von zwei leistungsfähigen Anbindungen an die Bahnhofstraße (zwischen Nr. 38 und 40) und an die Wartburgallee im Bereich der Sandgasse geplant.

Die Durchbindung der Waldhausstraße ist erst nach Ablauf der Zweckbindungsfrist für eine bauliche Nachnutzung der benötigten Teilfläche der ehemaligen Farbenfabrik möglich. Daher ist im Abschnitt zwischen der verlängerten Westgrenze des Flurstücks 5652/4 und der Südgrenze des Flurstücks 5451 eine temporäre Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen worden. Vor der Durchbindung wird die Waldhausstraße bereits zur Erschließung des Teil-B-Plan-Gebietes Nr. 6.1 ab der Bahnhofstraße ausgebaut, die bis zur Wartburgallee weiterführende Trasse ist von einer Bebauung freizuhalten.

Als weiteres Haupterschließungselement dient künftig die auf der direkten Achse zwischen dem heutigen Knoten mit der 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-Clemenstraße (außerhalb des Plangebietes). Durch diese Verbindung wird die Gabelsberger Straße, die ein Teil des neuen ZOB bilden soll, ersetzt und ein kurzer Bypass im Zuge der westlichen Innenstadtumfahrung hergestellt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird über die ab dem Knoten Uferstraße-Müllerstraße außerhalb des Geltungsbereichs liegende Schillerstraße erschlossen.

Der westliche Abschnitt der Bahnhofstraße zwischen dem Knoten Wartburgallee – künftig „Nikolaiplatz“ - und der Westgrenze des Geltungsbereichs am Nikolaitor und dem Übergang zum Karlsplatz soll verkehrsberuhigt werden. Ebenso werden der Eichrodter Weg und die von der Schillerstraße in das Gebiet „Klein Venedig“ führende Anliegerstraße verkehrsberuhigt.

Der neue zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Quartier Müller-, Gabelsberger- und Bahnhofstraße, nördlich des Kerngebietes MK1 und MK2 wurde im B-Plan als eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „ZOB“ festgelegt. In diesen einbezogen werden die Gabelsberger Straße und die heutige Trasse der Müllerstraße. Zudem ist entsprechend der aktuellen Objektplanungen eine Einbeziehung von Teilen der südlich angrenzenden privaten Grundstücke (Bahnhofstraße 23-33) erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Öffentliche Parkplätze werden im B-Plan lediglich auf den östlich des Hauptbahnhof-Empfangsgebäudes nördlich der Bahnhofstraße liegenden DB-Flächen ausgewiesen, die wie bisher insbesondere den öffentlichen Stellplatzbedarf des Hauptbahnhofes abdecken sollen. Im Plangebiet Nr. 6.1. „Eisenach – Tor zur Stadt“ werden entsprechend des städtischen Parkraumkonzeptes öffentliche Stellplätze vorgehalten.

Unmittelbar südlich des Hauptbahnhof-Empfangsgebäudes wird bis zur Waldhausstraße eine Platzfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, der durch die Bahnhofstraße in zwei Teilflächen gegliedert wird. Über diesen Platz sollen die angrenzenden Baufelder einschließlich des Teilgeltungsbereichs B-Plan Nr. 6.1 für Fußgänger und Radfahrer erschlossen werden. Zudem ist durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche südlich der Waldhausstraße ein direkter Zugang zum Stadtpark möglich.

Weitere Zugänge in den Stadtpark werden über die Sandgasse (-Dr.-M.-Mitzenheim-Str.) als auch den westlichen Eichrodter Weg und eine dort mit Geh- und Fahrrecht gesicherte Fläche ermöglicht.

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. Genaue Aussagen zur Lage, Dimensionierung und Anforderungen an die Leitungen können erst nach der Beteiligung der Versorgungsträger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB gemacht werden.

- *„Klein Venedig“*

Die äußere Erschließung des Gebietes „Klein Venedig“ erfolgt über die Bahnhofstraße, die Müllerstraße und die Schillerstraße.

Der Straßenstich von der Schillerstraße in das Gebiet auf den bereits ausgeprägten Platz treffend dient der inneren Erschließung des Quartiers und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die mit Geh- und Fahrrecht belasteten Flächen zwischen dem Platz und der Müllerstraße dienen der rückwärtigen Erschließung der Bahnhofstraße für die Andienung der angrenzenden privaten Grundstücke, insbesondere der Grundstücke Bahnhofstraße 7 – 19 a.

Die Stellplatzproblematik ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu klären. Dabei sollte die bestehende extensive Stellplatznutzung durch eine städtebaulich verträglichere Form unter gleichzeitiger Schließung der vorhandenen Baulücken ersetzt werden. Eine Möglichkeit dazu besteht im Bau einer Parkpalette in der Schillerstraße (MI 2).

- *Quartier Müllerstraße / Gabelsbergerstraße / Bahnhofstraße*

Das Quartier wird überwiegend von Verkehrsflächen geprägt. Die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche soll als Standort für den neuen ZOB dienen (siehe Pkt. 2.2.2.).

Mit der Einordnung des ZOB entsprechend der vorliegenden Planung des Büros SHP Ingenieure ist eine geänderte Führung der Müllerstraße erforderlich (s. o.).

Die Gabelsbergerstraße gibt ihre jetzige Verkehrsfunktion an diese neutrassierte Müllerstraße ab und wird überwiegend in die Verkehrsfläche „ZOB“ einbezogen. Der südliche Teil wird im Zusammenhang mit der Schaffung eines Bahnhofsvorplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgelegt, die insbesondere der Zu- und Ausfahrt für den ZOB als auch der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke Bahnhofstraße 23-33 dienen soll.

Die Gebäude an der Bahnhofstraße werden über die Bahnhofstraße erschlossen, Andienungsverkehre werden über den ZOB geführt.

- *der Hauptbahnhof mit angrenzenden Bahnanlagen*

Die Erschließung des Hauptbahnhofs und der sich an diesen östlich anschließenden Bahnanlagen erfolgt über die Bahnhofstraße. Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ festgesetzte Stellplatzanlage wird über den für den Anschluss der Waldhausstraße an die Bahnhofstraße auszubauenden Knoten in neuer Qualität angebunden. Der Südteil des Bahnhofsvorplatzes zwischen Bahnhofs- und Waldhausstraße wird über letztere erschlossen.

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

- *Nordhang des Stadtparks bis zum Eichrodter Weg und zur Waldhausstraße / Wartburgallee*

Der Eichrodter Weg, der zwischen der Waldhausstraße und der an der östlichen Plangebietsgrenze liegenden Aufbindung an die an den Knoten Bahnhofstraße – Langensalzaer Straße beginnenden Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird, erschließt das Mischgebiet MI 6. Es wird Einrichtungsverkehr von Osten kommend vorgeschlagen, so dass eine Wendefläche unmittelbar östlich der Waldhausstraße nicht erforderlich ist.

Die Erschließung des Mischgebietes MI 8 und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe2) erfolgt über die Dr.-M.-Mitzenheim-Straße, welche außerhalb des Plangebietes liegt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe1 sowie das Mischgebiet MI 7 werden über die Waldhausstraße erschlossen.

Die Wartburgallee dient der Erschließung des Mischgebietes MI 9. Dessen südlicher Teil (Flurstück 5453) wird über die von der Wartburgallee bis zur Dr.-M.-Mitzenheim-Straße führende verkehrsberuhigte Sandgasse erschlossen.

- *östliche Bahnhofstraße zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg*

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

- *Mischgebiet MI 10 (Häuserzeile Waldhausstraße 2-10 / Nikolaiplatz)*

Die Erschließung des Mischgebietes MI 10 erfolgt über den außerhalb des Plangebietes des B-Planes gelegenen Nikolaiplatz (B-Plan Nr. 6.1. „Eisenach – Tor zur Stadt“).

6.1.3 Art der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung soll im Plangebiet hauptsächlich der Bestand gesichert und dessen weitere Entwicklung gefördert werden. Es wurden Mischgebiete, Kerngebiete, ein Gewerbegebiet und zwei eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

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

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

Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind vorwiegend in Gewerbegebieten unterzubringen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sollen solche gewerblichen Nutzungen untergebracht werden, die einem Mischgebietscharakter nahe kommen.

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

Untypisch für das gesamte Plangebiet sind darüber hinaus Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie im überwiegenden Teil der Misch- und Kerngebiete Vergnügungsstätten.

- *„Klein Venedig“*

Die Festsetzung als „Mischgebiet“ für alle Teilgebiete (MI 1 – 3) leitet sich aus der bereits vorhandenen, historisch gewachsenen Nutzungsmischung auf der Nordseite der Bahnhofstraße ab. Hier sind in den Erdgeschosszonen aller Gebäude 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 möglichst hälftigen Wohnanteil soll erhalten und im angrenzenden Bereich an der Müllerstraße ergänzt werden.

Zulässig sind weiterhin auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, so dass die beiden ehem. Klinikflächen an der Schillerstraße (MI 1) ebenfalls als Mischgebiete ausgewiesen werden. Das Gebäude Nr. 8 wurde bereits als Lehrlingswohnheim umgenutzt. Aussagen zur Perspektive der Entwicklung von Nr. 6 werden nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 u. 4 BauGB ergänzt.

Entlang der freigelegten historischen Stadtmauer wird auf deren Westseite die private Parkanlage des Krankenhauses für den Bestandserhalt fest geschrieben und auf der Ostseite eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen, um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu erhöhen und die Zugänglichkeit des Kulturdenkmals Stadtmauer zu gewährleisten. Um eine bauliche Schließung der westlichen Seite des bestehenden Platzes zu ermöglichen wird hier ebenfalls eine Mischnutzung festgelegt.

- *Quartier Müllerstraße / Gabelbergerstraße / Bahnhofstraße*

Die entlang der Bahnhofstraße 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. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der oberen Etagen und des fehlenden Bedarfes an Räumen für die in Kerngebieten vorwiegend unterzubringenden Nutzungen soll hier auch die Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Diese Festlegungen sollen der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen.

- *Hauptbahnhof mit angrenzenden 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 Gabelbergerstraße als Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

- *östliche Bahnhofstraße zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg*

Auf der Nordseite der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Bahnhofstraße wird auf den heutigen DB-Flächen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Festlegung wurde gewählt, da hier aufgrund der bereits stattfindenden gewerblichen Nutzungen von einer dauerhaft fehlenden Bahnbetriebsnotwendigkeit ausgegangen wird und zugleich wegen der Nähe zu den Gleisanlagen schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausscheiden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind diese Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes nicht notwendig und werden zu Gunsten von Gewerbeansiedlungen ausgeschlossen.

Auf der Südseite der Bahnhofstraße wird ein Mischgebiet (MI 5) ausgewiesen, wodurch dem bestehenden historisch gewachsenen Gebietscharakter entsprochen wird und zugleich Tendenzen zu einer reinen gewerblichen Nutzung begegnet werden soll. Das Mischgebiet wird südlich begrenzt durch den verkehrsberuhigten Eichrodter Weg.

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 5 – und nur hier - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO zugelassen.

Die Bereiche um den geplanten Kreisverkehrsplatz am Knoten Bahnhofstraße - Langensalzaer Straße werden zum Einen als öffentliche Grünfläche und zum Anderen als Gewerbegebiet mit einer entsprechenden Pflanzbindung ausgewiesen. Die Festsetzungen dienen der Reduzierung des Konfliktpotenzials aufgrund der Verkehrslärmimmissionen. Zudem wird im Zusammenhang mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am Stadtparkhang südlich des Eichrodter Weges sowohl eine klare städtebaulich-räumliche Zäsur am östlichen Abschluss der Bahnhofsvorstadt als auch eine erhebliche gestalterische Aufwertung an diesem Innenstadteingang angestrebt.

- *Nordhang des Stadtparks bis zum Eichrodter Weg und zur Waldhausstraße / Wartburgallee*

Die bereits bebauten Grundstücke Waldhausstraße 50 und Eichrodter Weg 1 – 3 am Nordhang des Stadtparks werden ebenfalls als Mischgebiet (MI 6) festgesetzt. Dadurch wird die Ergänzung der überwiegenden Wohnnutzung möglich. Teilflächen der Grundstücke werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, um dem Charakter des angrenzenden Stadtparks Rechnung zu tragen.

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 eingeschränkte bauliche Nutzungsqualität durch die Einbeziehung in den Stadtpark durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche

zu überwinden. Zusammen mit der nördlich des Eichrodter Weges ebenfalls festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird hier eine erhebliche stadtgestalterische Aufwertung angestrebt.

Das Grundstück Dr.-M.-Mitzenheim-Str. 11 (AWO) wird zur Bestandssicherung und –entwicklung als Mischgebiet (MI 8) ausgewiesen. Westlich an dieses anschließend erfolgt entlang der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe 2), um auf dem hier durch die Altlasten der ehem. Farbenfabrik vorbelasteten erschlossenen Gelände eine städtebaulich sinnvolle, aber unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Standortes verträgliche bauliche Ergänzung zu ermöglichen. Das gleiche Ziel wird durch die Festsetzung eines weiteren eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe 1) auf der Südseite der Waldhausstraße unter Einbeziehung der Bestandsgebäude Nr. 20 und 26 verfolgt. Die Festsetzung trägt insbesondere der gegenüberliegenden baulichen Nutzung als Kerngebiet (B-Plan Nr. 6.1) und den dort an der Waldhausstraße vorgegebenen Erschließung und Andienungsfunktionen Rechnung.

Die Flächen zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten an der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße bzw. entlang der Waldhausstraße werden als private Grünflächen ohne Zweckbestimmung ausgewiesen. Dies ist trotz vorhandener Erschließung erforderlich, da die hier im Zuge der Altlastensanierung der ehem. Farbenfabrik errichtete Hangabdichtung keine bauliche Nachnutzung zulässt.

Der südlich des Knotens Wartburgallee – Waldhausstraße und an der Sandgasse liegende Bereich wird als Mischgebiet (MI 9) ausgewiesen, was zur Bestandssicherung und –entwicklung beiträgt.

- *Mischgebiet MI 10 (Häuserzeile Waldhausstraße 2-10 / Nikolaiplatz)*

Die Fläche zwischen Nikolaiplatz, Waldhausstraße und Wartburgallee wird unter Berücksichtigung entlang des Nikolaiplatzes vorhandenen des historisch gewachsenen Bestandes ebenfalls als Mischgebiet (MI 10) festgesetzt. Die mischgebietstypische Erdgeschoss-Nutzung durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe soll erhalten werden, während die Wohnfunktion in den oberen Geschossen gesichert werden soll

6.1.4 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 Gestaltungselement.

Der Versiegelungsgrad wird im Bebauungsplan in allen Baugebieten durch die Grundflächenzahl bzw. den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Zahl der Vollgeschosse als Von-Bis- oder Höchstmaß geregelt.

Soweit keine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche festgesetzt ist, ergibt sich die Größe der zulässigen Grundfläche in einigen Baugebieten aus den zeichnerisch festgesetzten Baufeldern. Diese wurden relativ eng gefasst, da sie vor allem dem Bestandsschutz dienen und keine größere bauliche Erweiterungen ermöglicht werden sollen.

Für städtebaulich bedeutsame Bereiche sowie zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart einiger Gebiete wird auch eine Traufhöhe, teilweise als Von-Bis-Maß und in den Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebieten auch als Höchstmaß, festgelegt. Bei den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten wird von der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse abgesehen, um die Gebäudestrukturen nicht vorzeitig und ohne Nöte einzuschränken.

Ohne höhenbeschränkende Festsetzungen wie die Zahl der Vollgeschosse oder Traufhöhe würde das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werden können.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen werden die jeweilige Straßenoberkanten der die jeweiligen Baugebiete erschließenden Verkehrsanlagen bestimmt.

- *„Klein Venedig“*

Das Quartier „Klein Venedig“ 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 Missstand, 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.

Der Platzbereich am Endpunkt der von der Schillerstraße kommenden Stichstraße wird auf der Ost-, Nord- und Westseite durch die Baulinien der angrenzenden Baufelder begrenzt. Dabei zielt das auf der Westseite mit angemessenem Abstand vor der Stadtmauer platzierte Baufeld auf eine Verstärkung der Platzwirkung ab.

Eine Erweiterung des Baufeldes der ehemaligen Klinik auf der Westseite der Stichstraße in östliche Richtung wird nicht angestrebt. Der großzügige Übergangsbereich zur Schillerstraße soll vielmehr durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet und gestaltet werden.

Die Festlegungen zur Geschossigkeit als Höchst- bzw. Von-Bis-Maß innerhalb der einzelnen Baufelder werden von den Bestandsdimensionen der prägenden Gründerzeitbebauung an der Bahnhofstraße und der Schillerstraße abgeleitet. Aufgrund der zeitgemäßen geringeren Geschosshöhen werden für diese Baufelder außerdem maximal zulässige Traufhöhen festgelegt. Bauliche Erweiterungen entlang der Nordseite der Bahnhofstraße sollen nur in der Erdgeschosszone ermöglicht werden, deshalb erfolgt im B-Plan eine Abgrenzung (Planzeichen Nr. 15.14. PlanzV).

Die Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ) resultieren zum Einen aus der Lage der Baufelder im Quartier und zum Anderen aus der Funktion und deren Entwicklungsmöglichkeiten. Abweichend von § 17 BauNVO wird im Bereich der Gründerzeitbebauung an der Bahnhofstraße (MI 3) die maximal zulässige GRZ überschritten. Das Ziel besteht darin, den Charakter des typischen hochverdichteten Bereichs nicht wesentlich zu verändern, was den Erhalt der baulichen Dichte einschließt.

Im Interesse einer möglichst wirtschaftlichen Immobilienentwicklung wird im nördlichen Quartiersbereich (MI 1 und MI 2) entsprechend der Obergrenze nach §17 Abs.1 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung für Mischgebiete ausgeschöpft.

- *Quartier Müllerstraße / Gabelsbergerstraße / Bahnhofstraße*

Die Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben sich insbesondere aus den Forderungen 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.

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 eine geringere Vollgeschosshöhe (3 – 4) festgeschrieben.

- *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.

- *östliche Bahnhofstraße zwischen Bahnhofsvorplatz, Bahnanlagen und Eichrodter Weg*

Für die Flächen auf der Nordseite der Bahnhofstraße, die ebenfalls im Eigentum der DB AG stehen, wird die künftige Freistellung von Bahnbetriebszwecken angenommen, so dass eine städtebauliche Neuordnung möglich wird. Dazu wird hier ein zusammenhängendes Baufeld angeordnet, das an den Schmalseiten im Westen und Osten durch Baulinien begrenzt wird, um sowohl eine klare Begrenzung des westlich anschließenden Parkplatzes als auch eine baulich definierte Eingangssituation im Osten zu erreichen. An den Längsseiten entlang der Bahnhofstraße und den Gleisanlagen werden auf Grund der topografischen bzw. städtebaulichen Verhältnisse Baugrenzen festgeschrieben.

Auf der Südseite der Bahnhofstraße werden beiderseits des Knotens Waldhausstraße zwei Baufelder (MI 4 u. 5) festgelegt, die zur Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Qualität jeweils im Osten und im Westen sowie entlang der Bahnhofstraße durch Baulinien begrenzt werden. Die Baulinie an der Ostgrenze von MI 5 dient wie bei der vorgenannten GE-Fläche der Definition der Eingangssituation, während durch die übrigen Abgrenzungen die Quartiersränder zum Bahnhofsvorplatz und am Knotenbereich Waldhausstraße eindeutig gefasst werden.

Zum Schutz und zur Fortführung der historisch gewachsenen lockeren Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße wird die Grundflächenzahl 0,6 als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Von-Bis-Höhe der Traufe festgelegt. Dadurch soll das Überschreiten der baulichen Höhe der Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße verhindert werden.

- *Nordhang des Stadtparks bis zum Eichrodter Weg und zur Waldhausstraße / Wartburgallee*

Durch die Ausweisung der drei gemischten Baugebiete (MI 6, 7 u. 9) mit zusammen 6 durch bestandsbezogene Baugrenzen definierter Baufelder auf der Südseite von Eichrodter Weg und Waldhausstraße sollen dort die vorgeprägte Solitärstruktur geschützt und erhebliche bauliche Erweiterungen bzw. ein Zusammenwachsen der Gebäude (-gruppen) verhindert werden.

Die durch Baugrenzen vorgenommene Abgrenzung des Baufeldes GEe1 südlich der Waldhausstraße fasst den durch die beiden vorhandenen Solitäre vorgeprägten Standort zusammen und ermöglicht hier gegenüber der vorgesehenen zusammenhängenden Bebauung im Teilgeltungsbereich des B 6.1 eine straßenbegleitende Ergänzung.

Am Südrand des Plangebietes werden auf der Nordseite der im Plangebiet befindlichen Dr.-M.-Mitzenheim-Straße zwei Baufelder ausgewiesen.

Das östliche Baufeld (Grundstück Dr.-M.-Mitzenheim-Str. 11), festgesetzt durch Baugrenzen, dient der Bestandssicherung (AWO). Größere bauliche Erweiterungen sollen nicht ermöglicht, bauliche Nebenanlagen können jedoch auf der ausgewiesenen Baufläche geschaffen werden.

Die Ausweisung des sich westlich bis zur Sandgasse anschließenden Baufeldes entlang der Dr.-M.-Mitzenheim-Straße dient der Schaffung einer die vorhandene Solitärstruktur ergänzenden straßenbegleitenden Bebauung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung resultieren aus der Lage und der Nähe zum Stadtpark. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche soll die für die nähere Umgebung typische offene Bauweise durchgesetzt werden.

- *Mischgebiet MI 10 (Häuserzeile Waldhausstraße 2-10 / Nikolaiplatz)*

Die Festsetzungen für das zwischen „Nikolaiplatz“ (B-Plan Nr. 6.1) und verlängerter Waldhausstraße ausgewiesene Baufeld dienen der Sicherung des historisch gewachsenen Bestandes, ermöglichen aber auch eine bauliche Erweiterung in Richtung Wartburgallee, hier entlang einer Baulinie, und zur Waldhausstraße.

6.1.5 Weitere Planungsgegenstände

Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb des als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesenen Südtails des Bahnhofsvorplatzes wird zur Standortsicherung eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB festgesetzt.

Ziel der Stadt ist es hier, in stadt- wie infrastrukturell optimaler Lage ein Tagungszentrum zu etablieren, um der vorhandenen Nachfrage als Konferenz- und Veranstaltungsort gerecht zu werden. Derzeitig kann der Bedarf in der Stadt nur teilweise durch ein quantitativ wie qualitativ eingeschränktes Angebot geeigneter Orte und Räume gedeckt werden.

Das Baufeld wird in seiner größtmöglichen Dimension durch Baugrenzen festgesetzt, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität für einen zu errichtenden Baukörper gewährleisten zu können, da die Planungen sich erst im Anfangsstadium befinden. Lediglich die Höhe wird in Form einer Traufhöhe eingeschränkt, so dass sich das Vorhaben in die künftige städtebauliche Situation integrieren kann.

Geh- und Fahrrecht

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. 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

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

Zur Sicherung der Verbindung Stadtpark und Bahnhofsvorplatz wird innerhalb des Mischgebietes MI 6 einer bereits vorhandenen Wegetrasse folgend eine mit Wegerecht belastete Fläche ausgewiesen. Die Lage und Führung der Wege innerhalb der Fläche wird nicht festgelegt. Diese Wege stehen der Allgemeinheit zur Verfügung.

Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer bzw. Anlieger belastet. Sie verbindet den verkehrsberuhigten Platz im Quartiersinnenraum von „Klein Venedig“ mit der Müllerstraße und soll der Anlieferung der Geschäfte an der Nordseite der westlichen Bahnhofstraße dienen. Das Geh- und Fahrrecht wird nicht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert, da der Hauptfußgängerstrom entlang der Bahnhofstraße geleitet werden soll. Aus diesem Grund ist auch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht zweckdienlich.

Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 (2) Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB werden auf der Grundlage des Widerspruchbescheides des TLVwA vom 18.08.2005 an die Heinrich Becker GmbH wegen Altlastenfreistellung (IV/400/RO, R16A/0585/1, R16A/1025/1), welcher unter Punkt II.1. die Nebenbestimmung enthält, dass auf den teilfreigestellten Flurstücken bis zum 31.12.2012 mindestens 75 Vollzeit Arbeitsplätze einschließlich Ausbildungsplätze zu schaffen und diese bis zum 31.12.2015 zu erhalten sind, die betroffenen Flächen den Baugebieten zugeordnet. Um eine Bebauung zu verhindern und um die Flächen in diesem Bereich für die zukünftige Fachplanung der Waldhausstraße zu sichern sind diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen, Eingriffsdarstellung und Eingriffsbewertung (Büro für Landschaftsplanung Beckert)

Die Berücksichtigung von Umwelt- und Naturschutzbelangen bei Planungen und Baumaßnahmen, erfordert eine konsequente Anwendung von entsprechenden Rechtsvorschriften. Wesentliche Instrumente sind hier die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Im „Leitfaden Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung in Thüringen“ des Thüringer Ministeriums für Umwelt und Landesplanung (1994) und der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) sind verbindliche Vorgaben zur Eingriffsregelung verankert, insbesondere im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen. Daraus wird ein Kompensationsumfang ermittelt, welcher den vorhandenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird. Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, SCHRADER & NICKEL 2005) erarbeitet.

6.2.1. Oberflächenversiegelung

Der Ermittlung des Eingriffes Oberflächenversiegelung liegt die Flächenanalyse (s. Pkt. 4.2.) zugrunde. Für die Ermittlung der potentiell bebaubaren Flächen der geplanten Mischgebiets-, Kerngebiets und Gewerbeflächen ist die jeweilige Grundflächenzahl (GRZ) ausschlaggebend.

Gegenüberstellung der vorhandenen Versiegelungen zu den geplanten Versiegelungen innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes

Fläche	Flächengröße in m ²	Bemerkung	Versiegelung in m ²
Bestand			
Vorhandene Gebäude	20.680	Anrechnung zu 100%	20.680
Versiegelte Flächen, Plätze und Wege (einschl. B 19)	41.520	Anrechnung zu 100%	41.520
<i>Summe 1</i>	<i>62.200</i>		<i>62.200</i>
Planung			
Bahnanlagen	6.397	Sicherung des Bestandes	6.397
Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen	20.998	Anrechnung zu 100%	20.998
Besondere Verkehrsflächen	18.966	Anrechnung zu 100%	18.966
MK 1/ 2	3.069		3.069
MI 1	2.681		1.302
MI 2/ 3	17.317		11.063
MI 4	2.233		1.902
MI 5	4.951		3.768
MI 6	5.092		1.420
MI 7	907		338
MI 8	4.014		937
MI 9	2.253		213
MI 10	1.494		1.328
GE	4.851		4.086
GEe 1	2.098		1.667
GEe 2	4.029		1.379
Fläche für Gemeinbedarf	1.200		1.200
<i>Summe 2</i>	<i>102.550</i>		<i>80.033</i>
Differenz (Summe 2 – Summe 1)			+ 17.833

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Neuversiegelung von 17.833 m² stattfindet.

6.2.2. Kompensationsermittlung/ Flächenanalyse

Für den Verlust der Biotopflächen wird vom derzeitigen Bestand ausgegangen. Die Bestandsaufnahme wurde aus den Bestandsplänen zum LBP für die Straßenplanung übernommen (Büro INVER, Erfurt) und nur noch angrenzende Flächen ergänzt.

Das gesamte Plangebiet besitzt eine Flächengröße von 12,44 ha (B 6 und B 6.1).

Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope (Biotopschlüsselnummer)	Größe in m ²	Bedeutungsstufe	Flächenäquivalent - Wertverlust
Vorhandene Gebäude und Fundamente	20.680	0	0
Versiegelte Plätze und Wege	41.520	0	0
Bahnanlagen (9229)	6.397	10	63.970
Unversiegelte Flächen (9214)	17.346	10	167.460
Abgrabungsfläche (sanierte Altlastenfläche) (8102)	7.781	10	77.810
Rasen (9399)	778	20	15.560
Kraut- und Staudenfluren (4711,4712,9392)	1.403	30	42.090
Park- und Grünanlagen (9311,9319)	9.327	30	279.810
Hausgarten (9351)	14.631	25	365.775
Gartenbrache (9359)	537	40	21.480
Summen	120.400		1.039.955

Nach Berechnung des Kompensationsbedarfes nach der o.g. Methodik ergeben sich 1.039.955 Kompensationspunkte für die potentielle Überprägung des Geländes.

Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Größe in m ²	Bedeutungsstufe	Flächenäquivalent - Wertverlust
Öffentliche Parkanlagen am Stadtpark (Ö1)	3.037	35	106.295
Öffentliche Parkanlagen an der Stadtmauer am Krankenhaus (Ö2)	650	30	19.500
Öffentliche Grünfläche am Kreisel Bahnhofstraße/ Langensalzaer Straße (Ö3)	1.430	40	57.200
Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Ö4)	19 Bäume je Baum 10 m ²	40	7.600
Private Parkanlage am Stadtpark (P1)	4440	30	133.200
Private Parkanlage am Krankenhaus (P2)	1.233	30	36.990
Private Grünfläche Verkehrsbegleitgrün an der Goethestraße (P3)	1.534	40	61.360
Private Grünfläche – sanierte Altlastenfläche (P4)	7675	30	230.250
Private Grünfläche – Baumpflanzung am Eichrodter Weg und an der Waldhausstraße (P5)	615	30	18.450
Nicht überbaubare private Grundstücksflächen, größtenteils Hausgärten	16.021	25	400.525
Summen			1.071.370

Nach Berechnung der geplanten Kompensationsflächen nach o.g. Methodik ergeben sich 1.071.370 Kompensationspunkte auf dem Gelände des Plangebietes. Bei Umsetzung aller Maßnahmen und aufgrund der bereits vorhandenen starken Überprägung kann eine Kompensation innerhalb des Plangebietes erzielt werden.

6.2.3. Katalog der Eingriffe und Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

6.2.3.1. Schutzgut Arten und Biotop

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 Gruppe 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.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei allen aufgeführten Arten nicht erkennbar, da die Leitstrukturen erhalten und ergänzt werden sollen und die Gebäude mit Quartieren bisher nicht zum Abriss vorgesehen sind. Bei Einhaltung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und durch die Verbesserung der Habitatbedingungen ist die Zulassung von Ausnahmen nach § 43 BNatSchG nicht erforderlich, da die ökologischen Funktionen der von dem Bauvorhaben tangierten Arten und betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. (vgl. § 42 Abs. 5 BNatSchG) und dadurch auch keine nachteilige Veränderung der Populationen zu erwarten ist. Alle genannten Arten verbleiben in einem günstigen Erhaltungszustand.

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 und der Stadtpark. Diese Grünstrukturen tragen wesentlich zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Von den 80 erfassten Einzelbäumen sind nur 12 Stück potentiell zur Rodung vorgesehen. Mindestens 71 Bäume sind als Einzelbaumpflanzungen neu geplant. Weitere Neupflanzungen erfolgen in Form von Feldgehölzen und Feldhecken und im Bereich der Erweiterungsflächen des Stadtparkes.

6.2.3.2. Schutzgut 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. Als dauerhaft versiegelte Flächen gelten alle zusätzlich überbauten Flächen. Der Ermittlung des Eingriffes Oberflächenversiegelung liegt die Flächenanalyse zugrunde. Danach dürfen durch den Bebauungsplan 1,7 ha potentiell neu bebaut werden.

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. Gem. des Bescheides des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az: 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 ist die Schadstoffmenge an Arsen durch Dekontaminierung um mindestens 90 % zu reduzieren.

Folgende Flurstücke sind von der Sanierung gemäß rechtskräftigen Bescheid des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 „Sanierungsgebiet ehemalige Farbenfabrik Arzberger“ in Eisenach betroffen:

- Sanierungszone I (SZ I) - Flur 56 , Flurstücke 5648/4; 5652/2; 5652/3; 5652/4; 5652/5, 5659/1
- Sanierungszone II (SZ II) - Flur 56 , Flurstücke 5674/1; 5674/2; 5674/3; 5674/4; 5674/5 .

Die Auflagen, welche sich aus dem Sanierungsgebiet ergeben, wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Bei der SZ II ist eindeutig nur eine Nutzung als Park und Freizeitanlage gemäß oben benannten Bescheid zulässig. Eine Bebauung des betreffenden Hanggebietes ist nicht möglich, da hier ein sensibles Dichtungssystem schon aufgebaut wurde, und selbst eine zusätzliche Krafteinwirkung von außen die Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Am Böschungsfuß nach dem Bereich der neuen B19 ist mittlerweile schon eine Asphaltdeckung eingebaut. Dieser Bereich soll wohl später als Abstellfläche genutzt werden. Dieser Hangbereich wurde als private Grünfläche ohne Gehölzpflanzungen ausgewiesen.

6.2.3.3. Schutzgut Wasser

Durch Versiegelungen und Aufschüttungen sind die Flächen für die Grundwasserneubildung bereits stark überprägt. Es erfolgt eine potentielle Neuversiegelung und damit ein Verlust von Retentionsfläche für die Grundwasserneubildung von ca. 1,7 ha.

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 (s.o).

Durch die Festlegung von Grünflächen mit einem hohen Laubgehölzbestand kann die Retention von Oberflächenwasser kompensiert werden.

6.2.3.4. Schutzgut 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. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Schaffung von Frischluftentstehungsflächen wurden verschiedene Festsetzungen getroffen (Schaffung von Feldgehölzen und Feldhecken, Begrünung der privaten nicht überbaubaren Flächen und Parkplätze, Pflanzung von Straßenbäumen, Erweiterung der Parkflächen).

6.2.3.5. Schutzgut Erholung und 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 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, mit Ausnahme der Flächen MI8 und GEE2, im bereits dicht besiedelten Bereich eingeordnet 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.

6.2.4. Eingriffsbewertung – Vermeidung, Minimierung, Ausgleich von Eingriffen

6.2.4.1. 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.

6.2.4.2 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 sind 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 Altlasten sind entsprechend dem Sanierungsbescheid 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 die Fledermäuse. Die strukturreichen Hänge des Stadtparkes, aber auch der Parkplatz zwischen Waldhaus- und Bahnhofstraße werden von den Fledermäusen als Jagdbiotop 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. Abriss- und Rodungsmaßnahmen sollten vorsorglich nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit stattfinden.

Die im Plan dargestellten Einzelbäume, welche nicht zur Rodung vorgesehen sind, sind alle zu erhalten.

Der Aufbau einer standortgerechten Vegetationsdecke ist durch die Festlegungen des Grünordnungsplanes gesichert. Bei der Auswahl der Arten der Pflanzenliste wurden nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze berücksichtigt.

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.

6.2.4.3 Ausgleich und Ersatz von Eingriffen

Vom Eingriffsverursacher, also vom Träger der Bauleitplanung, sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Flächen innerhalb des Plangebietes. Ersatzmaßnahmen sind nicht notwendig.

Zur Wahrung des Stadtbildes sind Maßnahmen festgelegt, welche zur umfassenden Eingrünung des Plangebietes beitragen. Sie dienen gleichzeitig gestalterischen Zielen. Vor allem im Übergang zum Stadtpark wurde ein Grüngürtel festgelegt, welcher sowohl als Puffer zu den bestehenden Parkanlagen als auch als Erweiterungsfläche dient. Es sind flächendeckend sowohl öffentliche als auch private parkartige Grünflächen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, vorhandene Gehölze sind weitestgehend zu erhalten (Maßnahmen Ö1, Ö2, P1, P2, P3 und P5). Die Gehölzpflanzungen bringen eine kleinklimatische Wirkung und dienen der Retention von Regenwasser.

Weitere auch gestalterisch wertvolle städtische Grünflächen wurden im Bereich der Reste der alten Stadtmauer integriert (Maßnahmen Ö2 und P2).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen die dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Grünflächen entlang von Straßen, die Erhaltung des Biotopverbundes und die Erhaltung von Trittsteinbiotopen sicherstellen.

Als gliedernde Grünzäsuren und Leitstrukturen dienen die Gehölzstreifen und Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen (Maßnahmen Ö3, Ö4 und P5 sowie die Baumpflanzungen der Maßnahme Ö1). Innerstädtische Trittsteinbiotope sind die Maßnahmen Ö2, G1 und G2.

Zur Gliederung und Eingrünung der Verkehrsflächen dienen weiterhin die Maßnahmen Ö3 und Ö4.

Die Bedeutung der Ausgleichsmaßnahmen liegt in der Entwicklung von verschiedenen Vernetzungs-, Austausch- und Trittsteinbiotopen innerhalb der Stadt, in der Verbesserung des Stadtbildes sowie der Erhöhung der Retention von Regenwasser. Zahlreiche Gehölzpflanzungen sollen zu einer vollständigen Durchgrünung des Plangebietes beitragen, um somit auch einen Beitrag zur luftklimatischen Situation und zur Retention von Oberflächenwasser zu leisten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Misch-, Kern- und Gewerbegebiete sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und anderen Grünflächen zu gestalten.

6.3. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m²	Fläche in %
Verkehrsflächen	39.964	(32,1)
davon		
• Straßenverkehrsflächen	20.998	16,9
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18.966	15,2
Grünflächen	21.886	(17,6)
davon		
• öffentliche Grünflächen	4.911	3,9
• private Grünflächen	16.975	13,7
Bauflächen	56.189	(45,2)
davon		
• überbaubare Grundstücksflächen	33.672	27,1
• nicht überbaubare Grundstücksflächen	22.517	18,1
Bahnanlagen	6.397	5,1
Gesamtfläche	124.436	100,0