

Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" der Stadt Eisenach sind zahlreiche und zum Teil umfangreiche Anregungen eingegangen. Der im Folgenden vorgelegten Abwägung dieser Anregungen liegen zentrale städtebauliche Zielstellungen zugrunde, die mit dem Bebauungsplan – in Anlehnung an den Stadtratsbeschluss Beschluss-Nr. 1153-StR/2013 als Grundlage für einen dritten Entwurf – verfolgt werden. Die wesentlichen städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplanes beinhalten folgende Aspekte:

1. Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Grundlagen für die Ausgestaltung der Bahnhofsvorstadt als zentrale Schnittstelle der Mobilität – zwischen öffentlichem Nah- und Fernverkehr, Rad- und Fußverkehr und motorisiertem Individualverkehr – gelegt.
2. Der zukünftige Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) mit allen dazu benötigten Verkehrsverknüpfungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
3. Die Planungsgrundlage für drei Sondergebiete wird geschaffen – zur Einordnung einer Einzelhandelsimmobilie mit Parkhaus samt Erschließungslösung sowie einer Beherbergungs- und Tagungsstätte.
4. Es wird sichergestellt, dass die Auswirkungen des ZOB, der Sondergebietsflächen einschließlich ihres Erschließungssystems sowie der vom Freistaat beabsichtigten Ertüchtigung der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19 auf die Verkehrsbelegung, die Verkehrsströme und das Verkehrssystem sowie auf die Lärmentwicklung durch Straßenverkehr und Gewerbe gebiets- und nutzungsverträglich sind.
5. Die Ziele und Ergebnisse der Altlastensanierung auf der Fläche der ehemaligen Farbenfabrik werden bauleitplanerisch berücksichtigt (Grünflächen, Versiegelungsflächen).
6. Die Bahnhofstraße soll - dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Tor zur Stadt“ folgend - als Verbindungssachse von der Altstadt zum Bahnhof eine stadtmäßig bebaut, von Bäumen gesäumte südliche Straßenseite erhalten.
7. Der Bahnhofsvorplatz soll als urbaner Empfangsraum in die Eisenacher Innenstadt ausgestaltet werden: Neue Raumkanten fassen den Vorplatz auf der Südseite und dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude wird mit einem Hotel- und Tagungsgebäude ein prominentes städtebauliches Pendant gegenübergestellt.
8. Die vorhandene Wohnfunktion wird gesichert und auch weitergehend zugelassen. In den Kerngebieten wird dem Wohnen ein verstärkter Stellenwert als bisher beigemessen. Es wird keine mischgebietstypische (ausgewogene) Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen angestrebt, vielmehr sollen die Kerngebiete ein Wohnen im intensiven urbanen Kontext ermöglichen, wobei – eingebettet in vielfältige gewerbliche Nutzungen – die Wohnfunktion auch überwiegen darf.
9. Die im Parkraumkonzept (Stand März 2007) verankerten Erfordernisse werden berücksichtigt. Bei Umsetzung der geplanten gewerblichen Bauvorhaben werden in den Parkdecks neben der Deckung des funktionsbedingten Stellplatzbedarfs ausreichend Stellplätze zur Kompensation für den ehemaligen Parkplatz Waldhausstraße geschaffen. Es

entsteht so eine günstig zum Zentrum gelegene, leistungsfähige, für alle Nutzergruppen komfortable und gut an das Hauptstraßennetz angeschlossene Parkierungsanlage.

10. Die zukünftige Nachnutzung von Bahnbrachen entlang der Bahnhofstraße durch gewerbliche Nutzung wird in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG (DBAG) bauleitplanerisch vorbereitet.
11. Die Ziele des Zentrenkonzepts (Stand 2013) werden berücksichtigt. Das Einzelhandelsangebot der Einkaufsinnenstadt hat bezüglich der Verkaufsfläche einen Entwicklungsbedarf und ist strukturbedingt durch einen zu hohen Anteil kleinteiliger Betriebe geprägt. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt soll mit der Ausweisung der Sonderbaufläche gestärkt und zielgerichtet flächen- und sortimentsgruppengerecht ergänzt werden.
12. Die Verknüpfung zwischen Stadtraum und angrenzendem Landschaftsraum wird – insbesondere durch Blickbeziehungen und fußläufige Verbindungen – sichergestellt.
13. Die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die zukünftige Gestaltung der öffentlichen Verkehrsräume – vor allem für die Bahnhofstraße und den sogenannten Nikolaiplatz – werden geschaffen (grundgeometrische Ausformulierung, Grünordnung).
14. Die baulichen Nutzungen und Strukturen in den an ZOB und Sondergebiete angrenzenden Stadtquartieren werden geordnet.
15. Dem Natur- und Artenschutz, der dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen dient, wird möglichst frühzeitig Rechnung getragen – zum einen um zusätzliche planungsverzögernde Verfahrensschritte zu vermeiden, zum anderen um notwendige Ausgleichsmaßnahmen für bauleitplanerische Eingriffe zeitnah und vollständig zu planen und umzusetzen.