

## **Anlage 3:**

### **Abwägungsprotokoll**

#### **Bebauungsplan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“, 3. Entwurf, Stadt Eisenach**

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

### **INHALT**

#### **I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- I.2 Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen und Hinweisen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

**I. Prüfung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange / Nachbargemeinden**

I.1 Übersicht über die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post am
	<b>Behörden</b>				
1	Thüringer Landesverwaltungsamt	Referat 310	09.03.2016	11.03.2016	18.03.2016
2	Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Katasterbereich Gotha	08.03.2016	09.03.2016	10.03.2016
	Thüringer Landesanstalt	für Umwelt und Geologie			
3		Abt. 5 Wawi, Liegenschaften	08.03.2016		14.03.2016
4		Abt. 6 Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten	25.02.2016		29.02.2016
5	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Bau- und Kunstdenkmalpflege	08.03.2016	-	11.03.2016
6	Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie	Archäologische Denkmalpflege	a) 18.02.2016 b) 14.03.2016	a) - b) 14.03.2016	a) 23.02.2016 b) 16.03.2016
7	Landratsamt Wartburgkreis		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
	<b>Verkehr</b>				
8	Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr		08.03.2016	-	15.03.2016
9	Straßenbauamt Südwestthüringen		13.04.2016	-	15.04.2016
10	Deutsche Bahn AG	Immobilien GmbH, Region Südost	08.03.2016	-	11.03.2016
11	DB Netz AG	Regionalbereich Südost	keine Stellungnahme abgegeben	-	
12	Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle Erfurt	08.03.2016	-	10.03.2016
	<b>Leitungen</b>				

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post am
13	Eisenacher Versorgungsbetriebe GmbH		11.03.2016	11.03.2016	16.03.2016
14	Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal		24.02.2016	-	26.02.2016
15	Ohra Energie GmbH		03.03.2016	-	10.03.2016
16	TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG		08.02.2016	26.02.2016 (falsch datiert)	kein Eingangsstempel
17	Deutsche Telekom Technik GmbH	TI NL Mitte-Ost, PTI 22	keine Stellungnahme abgegeben	-	-
	<b>Gemeinden</b>				
18	Gemeinde Hörselberg-Hainich		10.03.2016	10.03.2016	-
19	Gemeinde Wutha-Farnroda		15.02.2016	-	17.02.2016
20	Stadt Ruhla		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
21	Gemeinde Marksuhl		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
22	Gemeinde Gerstungen		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
23	Verwaltungsgemeinschaft Hainich-Werratal		31.03.2016	-	04.04.2016
24	Stadt Treffurt		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
25	Gemeinde Herleshausen		10.02.2016	-	12.02.2016
	<b>Kirchen</b>				
26	Evangelisch-Lutherische Kirchgemeinde Eisenach		keine Stellungnahme abgegeben	-	-

Nr.	Behörde	Abteilung	Stellungnahme mit Datum vom	eingegangen per Mail am	eingegangen per Post am
	<b>Sonstiges</b>				
27	Industrie- und Handelskammer		08.03.2016	-	09.03.2016
28	Handelsverband Thüringen		07.03.2016	11.03.2016	14.03.2016
29	Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis-Stadt Eisenach		09.03.2016	-	14.03.2016
30	Kommunale Personen- Nahverkehrsgesellschaft mbH		keine Stellungnahme abgegeben	-	-
31	Förderkreis zur Erhaltung der Stadt Eisenach e.V.		08.03.2016	09.03.2016	10.03.2016
32	Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V.	Geschäftsstelle	keine Stellungnahme abgegeben	-	-
33	Tauber Delaborierung GmbH (Kampfmittelberäumung)		04.08.2015		07.08.2015
	<b>Untere Behörden</b>				
34	Untere Wasserbehörde	Frau Böhme	11.03.2016	-	11.03.2016
35	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde	Frau Böhme / Herr Hepp	11.03.2016	11.03.2016	11.03.2016
36	Untere Immissionsschutzbehörde	Herr Lämmerhirt	28.01.2016	-	09.03.2016
37	Untere Naturschutzbehörde	Frau Schwachheim	11.03.2016	11.03.2016	21.03.2016
38	Untere Denkmalschutzbehörde	Frau Müller	05.02.2016	05.02.2016	-
39	Bauaufsichtsbehörde	Herr Schwarz	09.12.2011		
40	Straßenverkehrsbehörde	Herr Ehardt	04.02.2016	04.02.2016	-

I.4 Anregungen und Hinweise von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die zur Kenntnis genommen werden und Beschlüsse der Stadt Eisenach zu Anregungen und Hinweisen, die in die Planung eingearbeitet bzw. nicht berücksichtigt werden

Nr.	Absender		III. Beschlussfassung
	I. Inhalt der Anregung	II. Behandlung der Stellungnahme durch die Stadt Eisenach	
<b>1.</b>	<b>Thüringer Landesverwaltungsamt vom 09.03.2016</b>		
1.1	Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung und Landesplanung Zum Bebauungsplan „Bahnhofsvorstadt“ haben bereits mehrere Planentwürfe vorgelegen, zuletzt wurde zum Planungsstand November 2011 eine Stellungnahme abgegeben. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach wurde 2016 genehmigt. Die zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Planentwurfs entsprechen zum großen Teil den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich.
1.2	Auf der Grundlage der Festsetzungen des Planentwurfs 2011 wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eine Wirkungsanalyse (Stand Dezember 2011) erstellt, auf die in der vorliegenden Begründung jedoch kein Bezug genommen wird.	Die genannte Wirkungsanalyse, das „Marktgutachten für das Eisenach-Center“ der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom Dezember 2011, wurde projektbezogen für das für das damalige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufsmall mit Passage) erstellt. In den nun vorliegenden Planentwurf ist das aktuelle, vollständig veränderte Vorhaben (SB-Warenhaus und Fachmärkte) eingestellt. Die benannte Wirkungsanalyse ist für dieses Vorhaben als nicht mehr hinreichend zutreffend einzuschätzen. Eine Bezugnahme wurde daher für nicht erforderlich erachtet.	Kein Beschluss erforderlich
1.3	Von der Stadt Eisenach wurde ein „Zentrenkonzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche“ erarbeitet. Die vorliegende Begründung führt unter Punkt 4.3.2 das von der Stadt beschlossene Zentrenkonzept, Stand 2012 an, der oberen Landesplanungsbehörde liegt jedoch auch ein Zentrenkonzept mit Stand 08/2013 vor.	Die fehlerhafte Angabe des Stands des Zentrenkonzepts wird in der Begründung korrigiert, korrekt ist der Stand vom August 2013.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
1.4	Da das Zentrenkonzept der Stadt Eisenach z. T. Defizite aufweist und nur bedingt zur Unterbreitung des Einzelhandelsvorhabens Bahnhofsvorstadt herangezogen werden kann, sollte die o.g. Wirkungsanalyse entsprechend dem aktuellen Planungsvorhaben sowie unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Entwicklung und geänderten Rahmenbedingungen aktualisiert werden.	Das Zentrenkonzept (Stand August 2013) wurde am 27.11.2013 vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen (Beschluss Nr. StR/0858/2013). Es schreibt die Entwicklungsabsichten der Stadt Eisenach für den Einzelhandel fest und zielt insbesondere darauf ab, die Einkaufsinnenstadt vor schädlichen Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der Gesamtstadt zu bewahren. Es bildet die Basis dafür, den Einzelhandel im Interesse der Innenentwicklung zu erhalten und weiter zu entwickeln. Gleichwohl es sich nicht um ein allumfassendes, qualifiziertes Einzelhandelskonzept handelt, bestehen die seit Beschluss des Zentrenkonzepts formulierten Entwicklungsziele für	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		<p>den Einzelhandel fort und werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Die umfängliche Beschlusslage des Stadtrates zu Fragen der Einzelhandelsentwicklung machte die Erforderlichkeit eines weiter greifenden Einzelhandelsgutachtens entbehrlich, da Entwicklung bereits in wesentlichen Punkten vorgezeichnet war. In der Gesamtheit von Beschlusslage und Konzept waren sind keine konzeptionellen Defizite in einer Reichweite erkennbar, die eine Fortschreibung der – wie unter Punkt 1.2 erläutert aufgrund ihrer Projektbezogenheit nur begrenzt auf das aktuelle Einzelhandelsvorhaben übertragbaren - Auswirkungsanalyse erforderlich machen würden.</p> <p>Vielmehr soll im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes das Zentrenkonzept weiter qualifiziert werden, so dass ein entsprechender Bebauungsplan nach § 9 Absatz 2a des Baugesetzbuches abgeleitet werden kann. Über die Beauftragung eines Einzelhandelsgutachtens wird in diesem Zusammenhang gesondert zu beschließen sein.</p> <p>Aus den Inhalten diverser der Stadt Eisenach bereits vorliegender Handelsnetzgutachten ist zu entnehmen, dass eine behutsam gesteuerte Einzelhandelsagglomeration in der Bahnhofsvorstadt keine durchgreifenden oder schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Steuerungskanon bleibt deutlich hinter den Annahmen sämtlicher vorliegender Gutachten hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen, der zulässigen Betriebsformen, Sortimentsstrukturen und seiner Zentrenrelevanz zurück. Insoweit wird das Planungsvorhaben von der Stadt Eisenach als für die städtische Handelsnetzstruktur grundsätzlich zuträglich und zentrenverträglich eingestuft. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden hat diesbezüglich keine anderweitigen Erkenntnisse gebracht, die gewählte Fachmarktkulisse mit Schwerpunkt in der Nahversorgung lässt auch keine regionalbedeutsamen Auswirkungen erwarten.</p>	
1.5	<p>Zwischenzeitlich wurde das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 6/2014 verbindlich.</p> <p>Die Etablierung großflächiger Einzelhandelsprojekte in der Stadt Eisenach steht in grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Konzentrationsgebot gemäß Ziel 2.6.1 Z des LEP 2025, danach ist die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig.</p> <p>Darüber hinaus sind weitere raumordnerische Grundsätze des LEP zu Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen:</p> <p>- Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandels-</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums sieht ihre planerische Konzeption in Übereinstimmung mit den aufgeführten Grundsätzen der Regionalplanung, insbesondere hinsichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Einfügung des Einzelhandelsstandortes in das zentralörtliche Versorgungssystem der Stadt Eisenach,</li> <li>• der ausgeprägten Nahversorgungsrelevanz des geplanten Einzelhandelsstandortes,</li> <li>• der außerordentlich integrierten und fußläufigen Lage des Standortes am Altstadtrand,</li> <li>• der Verkehrsgunst des Standortes an Hauptbahnhof (ICE), ZOB,</li> </ul>	Kein Beschluss erforderlich

	<p>großprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume. (2.6.2 G)</p> <p>- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). (2.6.3 G)</p> <p>- Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot). (2.6.4 G)</p> <p>Entsprechend diesen Vorgaben sollen Einzelhandelsgroßprojekte in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich der jeweiligen Zentralitätsstufe des Zentralen Orts entsprechen (Kongruenzgebot). Das heißt, sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Für die Beurteilung der Auswirkungen eines Einzelhandelsgroßprojekts hinsichtlich des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots sind u. a. die Verkaufsflächengröße, das angebotene Warensortiment, die Bevölkerungszahl und die (sortimentspezifische) Kaufkraft im Verflechtungsbereich wesentliche Kenngrößen.</p> <p>Als städtebaulich integriert im Sinne des Integrationsgebots gelten Standorte von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere dann, wenn sie in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang stehen bzw. räumlich und funktional dem jeweiligen Siedlungsschwerpunkt (Stadtzentrum, Nebenzentrum, Ortszentrum) zugeordnet sind, Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sind (u. a. Berücksichtigung von Städtebau, Verkehr, vorhandener Einzelhandelsstruktur) sowie den Gegebenheiten angepasst in den öffentlichen Personennahverkehr und das Fuß- (und Rad)-wegenetz eingebunden sind. Als planerisches Gesamtkonzept wird dabei u. a. die Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche verstanden. (vgl. Begründung zu 2.6.1 bis 2.6.4)</p>	<p>Bundesstraße B 19 sowie der Ausstattung mit 600 Parkplätzen, Taxistandplatz, Mietwagenstation, Fahrradronde, etc.), der besonderen zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Eisenach für die Region (Einzugsbereich ca. 130.000 Einwohner) und als touristische Destination (Kennziffer Einzelhandelszentralität: 148).</p>	
<p><b>1.6</b></p>	<p>Nach dem der oberen Landesplanungsbehörde vorliegenden Zentrenkonzept der Stadt Eisenach liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches; der Standort wird als geplantes Sondergebiet angeführt. Entwicklungsoptionen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Misch- und Kerngebiete wurden hier nicht betrachtet.</p>	<p>Die Ausweisung der beiden Sondergebiete als Einzelhandelsstandort entlang der Bahnhofstraße entspricht den Zielen des Zentrenkonzepts, wie auch in der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf festgehalten (siehe Präambel, Punkt Nr. 10): <i>„Die Ziele des Zentrenkonzepts (Stand August 2013) werden berücksichtigt. Das innerstädtische Einzelhandelsangebot hat – gesamtstädtisch betrachtet – bezüglich der Verkaufsfläche quantitativ einen Entwicklungsbedarf und ist strukturbedingt geprägt durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe. Der Einzelhandelsstandort Innenstadt soll mit der Ausweisung der Sonderbaufläche gestärkt und zielgerichtet flächen- und sortimentsgruppengerecht ergänzt werden.“</i></p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>

		<p>Standortalternativen gleicher räumlicher und funktionaler Qualität im Vergleich zum Gelände der ehemaligen Farbenfabrik, etwa innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Misch- und Kerngebiete, existieren nicht. Die Lage in der Bahnhofsvorstadt und an der Bahnhofstraße entlang der räumlichen Verbindungsachse zwischen der Innenstadt und der Mobilitätsschnittstelle ZOB / Bahnhof ist alternativlos in ihrer Eignung für eine zielgerichtete flächen- und sortimentsgruppengerechte Ergänzung des vorhandenen Einzelhandelsangebots im direkten Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, insbesondere hinsichtlich der ergänzenden Nahversorgungsfunktion im Lebensmitteleinzelhandel. Da auch der übrige, zentrenrelevante Einzelhandel besonders hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur zielgerichtet ergänzt und kein Konkurrenzangebot geschaffen wird, ist nicht mit einem relevanten Abzug von Kaufkraft zu rechnen, sondern vielmehr mit einer Stärkung der Innenstadt als attraktiver Einkaufsstandort auch in der Region.</p> <p>Die im Plangebiet dargestellten Misch- und Kerngebiete eignen sich nicht für die alternative Unterbringung eines strukturelevanten Einzelhandelsprojekts. Zum einen finden sich in direkter fußläufiger Anbindung Bestandsgebäude, die schon grundstücksseitig nicht das Erfordernis großflächigen Einzelhandels erfüllen können. Die vorhandenen <u>unbebauten</u> Grundstücke der Misch- und Kerngebiete liegen nicht direkt an der Bahnhofstraße und befinden sich damit nicht in optimaler fußläufiger Anbindung an die Innenstadt. Für den nicht großflächigen Einzelhandel weist der Bebauungsplan aber aus dem Zentrenkonzept abgeleitete Festsetzungen aus. Entwicklungsoptionen innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Misch- und Kerngebiete wurden insoweit betrachtet und planerisch unterstützt. Beide Straßenseiten – Altbaubestand und neues Fachmarktzentrum an der Bahnhofstraße - sollen gemeinsam eine neue urbane Entwicklung nehmen.</p>	
1.7	<p>Als Zielstellung zur Entwicklung des Bereiches Bahnhofsvorstadt werden zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel genannt. Diese sollen die Branchendefizite in der Innenstadt ausgleichen, jedoch keine Konkurrenz zu der als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzten Einkaufsinnenstadt darstellen. Worin die Defizite bestehen, wird nicht erläutert.</p>	<p>Bekannt Defizite bestehen insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel. Diese werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeglichen. Weitere aktuelle Defizite im zentrenrelevanten Bereich (z.B. Babyartikel, Elektroartikel) sollen durch den Bebauungsplan nicht zielgerichtet nachgesteuert werden, da gesamtstädtisch, aber gerade auch in Zentrumsnähe ein fortlaufender Entwicklungsprozess (Bsp. Elektrowaren) stattfindet, der nicht durch ein statisches bauleitplanerisches Instrument dauerhaft beeinflusst werden soll. Die Regelungsdichte des Bebauungsplanes muss städtebaulich begründet und auch in die Zukunft gerichtet angemessen bleiben. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO muss eine Feindifferenzierung der Nutzungsarten durch das Ziel des Erhalts oder der Entwicklung von zentralen Ver-</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>

		<p>sorgungsbereichen unter Berücksichtigung der Belange der verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung städtebaulich auch hinreichend gerechtfertigt sein. Ausgeschlossene Sortimente müssen auch tatsächlich (für die Dauer) als zentrenschädigend einzustufen sein. Ein ungeprüfter Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsnutzungen kann die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums als privaten Belang in unzulässigem Maße einschränken und zu Entschädigungspflichten führen. Dies ist vor dem Hintergrund der auf Mittelfristigkeit angelegten Bestimmungen eines Bebauungsplanes problematisch, denn auch ein zugrunde liegendes Einzelhandelsgutachten kann immer nur eine Momentaufnahme abbilden und lediglich prognostisch Handlungsempfehlungen geben. Darum war hier ein maßvoller Umgang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes geboten.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der bekannten Branchendefizite und des beabsichtigten Umfangs mit möglichen bauleitplanerischen Steuerungsmaßnahmen konkreter gefasst.</p>	
<p><b>1.8</b></p>	<p>Als verträgliche Größe für das Sondergebiet Einzelhandel im Bereich Bahnhofsvorstadt wird entsprechend der diesbezüglichen Festsetzung im Planentwurf 2011 eine Gesamtverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> genannt. Das Einzelhandelskonzept enthält als Fußnote zwar einen Verweis auf die o.g. Auswirkungenanalyse, die hier für diesen Standort als verträglich ermittelte Gesamtverkaufsfläche findet im Einzelhandelskonzept jedoch keine Berücksichtigung.</p> <p><i>Sondergebiete Einzelhandel</i></p> <p>In Änderung des Planentwurfs 11/2011 wurde die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel von 10.000 m<sup>2</sup> auf 8.000 m<sup>2</sup> reduziert und es erfolgt eine Differenzierung in SO SB-Warenhaus und SO Fachmärkte mit jeweils max. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</p> <p>Eine Begründung für die jeweiligen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der o.g. Auswirkungenanalyse der GMA erfolgt nicht.</p>	<p>Das Zentrenkonzept der Stadt Eisenach begründet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Tor zur Stadt“ auf Seite 10 wie folgt:</p> <p><i>„... Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche wurde <u>wiederholt gutachterlich thematisiert</u>. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m<sup>2</sup>, während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m<sup>2</sup> erreicht wird. ...“</i></p> <p>Der mit der Bebauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz folgt dem Ziel des Zentrenkonzeptes und somit der Beschlusslage des Stadtrates. Die Beschränkung von 10.000 m<sup>2</sup> (Planentwurf 2011) auf 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vorliegender 3. Planentwurf) wurde mehrheitlich beschlossen. Durch Reduzierung der Verkaufsfläche wird die</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>

		<p>Absicht gestärkt, keinen konkurrierenden Einkaufsstandort zum zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, sondern diesen maßvoll zu ergänzen.</p> <p>Die oben genannte Auswirkungsanalyse war – wie unter Punkt 1.2 erläutert – aufgrund ihrer Projektbezogenheit nur begrenzt auf das aktuelle Einzelhandelsvorhaben übertragbar. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind in erster Linie der Betriebsform, Größe und Sortimentsstruktur eines SB-Warenhauses und branchenüblicher Fachmarktbetriebe geschuldet, sie werden entsprechend in der Begründung zum Bebauungsplan weitergehend kommentiert und dem Landesverwaltungsamt mit der nächsten Planfassung im Beteiligungsverfahren zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.</p>	
1.9	<p>Die Festsetzung eines SB-Warenhauses mit mind. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 30 % für zentrenrelevante Sortimente, entspricht etwa den diesbezüglichen Festsetzungen des Planentwurfs 2011 (mind. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente). In der GMA Analyse wurde eine Gesamtverkaufsfläche für die Lebensmittelmärkte von ca. 3600 m<sup>2</sup> als wirtschaftlich tragfähig ermittelt.</p> <p>Mit den Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten im Bereich des SO Fachmärkte erfolgt eine teilweise Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Teil des Sondergebietes. Welche Sortimente konkret angesiedelt werden sollen, wird nicht festgesetzt; nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente sind generell zulässig.</p> <p>Mit der festgesetzten Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> für einen Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind für die verbleibenden Verkaufsflächen (max. 3.400 m<sup>2</sup>) zentrenrelevante Sortimente zulässig. Aufgrund der fehlenden Präzisierung der Sortimente und Verkaufsflächen und des fehlenden Bezugs zur diesbezüglichen Ausstattung im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt kann insbesondere nicht beurteilt werden, inwieweit damit eine Beeinträchtigung zu schützender Versorgungsbereiche zu erwarten sein wird.</p> <p>Da das Zentrenkonzept diesbezüglich keine ausreichende Grundlage darstellt, sollte, wie bereits dargelegt, die o.g. Auswirkungsanalyse aktualisiert werden.</p>	<p>Die oben genannte Auswirkungsanalyse ist – wie unter 1.2 erläutert – aufgrund ihrer Projektbezogenheit nur äußerst begrenzt auf das aktuelle Einzelhandelsvorhaben übertragbar. Aufgrund der veränderten planerischen Zielsetzungen wird eine Aktualisierung wie erwähnt nicht als zielführend erachtet. Wie unter Punkt 1.8 ausgeführt besteht in der Einkaufsinnenstadt strukturbedingt ein Defizit an bestimmten Betriebsgrößen (große Läden über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese 5 (!) Läden werden in der Vorstadt ergänzend angesiedelt und werden sortimentsbedingt nicht in direkte Konkurrenz zu den typischen kleinen Läden und Betriebsformen in der Innenstadt (Boutiquen, Filialisten, inhabergeführte Läden) treten. Schädliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, siehe dazu die vorstehenden Erläuterungen. Eine noch detailliertere und präzisiertere Steuerung der Sortimente innerhalb der Sortimentsgruppen im Einzelnen würde in Anbetracht der konkreten Planungssituation (SB-Markt + 5 Läden) die einem Bebauungsplan zugedachte Steuerungsfunktion überziehen (siehe Punkt 1.7), weil dies dem mittelfristig ausgerichteten und abstrahierenden Entwicklungsansatz des Bebauungsplanes nicht mehr entsprechen würde.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
1.10	<p><i>Mischgebiete, Kerngebiete</i></p> <p>Entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen für die Misch- und Kerngebiete ist Einzelhandel in allen Gebieten zulässig. Die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wird auf 150 bzw. 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Festsetzungen zur Zulässigkeit nichtzentren-relevanter Sortimente werden nicht getroffen.</p> <p>Lt. Begründung sollen Einzelhandelsbetriebe nur in den Erdgeschosszonen untergebracht werden, eine diesbezügliche Festsetzung ist zu ergänzen. Gemäß dem beschlossenen Zentrenkonzept der Stadt Eisenach sollen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten nur mit einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> zuge-</p>	<p>Unter 1.2 der textlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass nicht-zentrenrelevante Sortimente generell zulässig sind. Der Anregung wird somit bereits gefolgt. Der Anregung, Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zuzulassen, wird gefolgt.</p> <p>Während Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Zielstellung des Zentrenkonzepts der Stadt Eisenach (Stand August 2013) in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 nur bis max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Mischgebiet MI 1 sowie im Kerngebiet auf 200 m<sup>2</sup> angehoben. Die geringfügige Ausweitung der Einzelhandelsnutzung liegt in der Lage des</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>

	lassen werden. Insofern bedarf die Festsetzung von 200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Gebiet M 1 und die Kerngebiete einer Überprüfung bzw. Begründung.	Mischgebiets MI 1 gegenüber des Sondergebietes für Einzelhandel in der Bahnhofstraße begründet, das Gebiet kann somit eine bessere Verklammerungsfunktion zwischen Altstadt und Bahnhofsvorstadt übernehmen. Die Begründung wird in diesem Sinne entsprechend ergänzt.	
1.11	Eine Analyse der im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsnutzungen liegt nicht vor. Inwieweit in allen festgesetzten Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, in welchem Umfang entsprechend den Festsetzungen Neuansiedlung zulässig sind und inwieweit Auswirkungen auf die Einkaufsinnenstadt zu erwarten sind, wird nicht erläutert. Entsprechend der für das Mischgebiet MI 2 formulierten Zielstellung (S. 20 der Begründung) bezüglich der Ergänzung der hier überwiegenden Wohnnutzung und einer weiteren Minimierung der max. zulässigen Verkaufsfläche sollten Einzelhandelsbetriebe in den als MI 2 bezeichneten Mischgebieten ausgeschlossen werden.	Eine Erfassung des Einzelhandelsbestands im Plangebiet erfolgte 2011 mit dem „Marktgutachten für das Eisenach-Center“, dessen Datenfundus auch in den Handelsatlas der IHK Thüringen von 2011 Eingang fand, sowie im Rahmen des „Einzelhandelsmonitorings“ 2013 im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen jeweils durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA). Neuansiedlungen von kleinflächigem Einzelhandel sind im Rahmen der Festsetzungen für die Mischgebiete sowie das Kerngebiet zulässig. Sie werden als strukturfördernd für die positive Gebietsentwicklung und unschädlich für die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs erachtet und bewegen sich mit der Verkaufsflächenbegrenzung von max. 150 bzw. 200 m <sup>2</sup> innerhalb der Zielsetzungen des Zentrenkonzepts: <i>„Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn die Größe von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.“</i> ... Erläuterung: <i>„In der Fläche der Stadt und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht grundsätzlich alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Verhindert werden soll aber, dass durch größere Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimenten die zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen werden.“</i> Der Anregung, den Einzelhandel in den als MI 2 bezeichneten Gebieten ganz auszuschließen, wird nicht gefolgt. Kleinflächiger Einzelhandel soll in den Grenzen des Zentrenkonzeptes weiterhin allgemein zulässig sein. Die Gebietstypologie unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Dimension von den MI 1-Gebieten, in denen eine etwas größere maximale Verkaufsfläche zulässig ist (siehe Punkt 1.10).	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
1.12	Die für zwei Teilflächen getroffene Festsetzung als Kerngebiet, ist grundsätzlich zu hinterfragen; es wird eingeschätzt, dass den Standortbedingungen und Nutzungsoptionen auch eine Festsetzung als Mischgebiet gerecht wird.	Das Kerngebiet (§ 7 BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur und ist geprägt von einer Mischung unterschiedlichster Nutzungen. Der wesentliche Unterschied zu einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO liegt vor allem in dem fehlenden Anspruch einer quantitativ und qualitativ ausgewogenen, gleichberechtigten Mischung von Wohnen und Gewerbe. Die Festsetzungen für die Kerngebiete werden dahingehend geän-	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

		<p>dert, dass die Wohnnutzung nicht weiter auf Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO beschränkt bleibt. Vor dem Hintergrund einer aus dem Beteiligungsergebnis modifizierten städtebaulichen Zielstellung des B-Plans (siehe Punkt 7 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf, wird die Wohnnutzung – mit Ausnahme der Erdgeschosszone – nunmehr weitergehend ermöglicht (Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).</p> <p>An der Festsetzung des Kerngebiets wird grundsätzlich festgehalten. Aufgrund der weitergehenden Festsetzungen zur Zulässigkeit der Wohnnutzung kann sich in den Obergeschossen ein freier, marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben. Die Kerngebietsfestsetzung ermöglicht eine vielfältigere und intensivere Nutzung der Bestandsimmobilien und der überbebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen. Insofern wird die Einschätzung nicht geteilt.</p>	
<p><b>1.13</b></p>	<p><i>Gewerbegebiete</i>                  Als Begründung für die Festsetzung der noch zu entwidmenden Bahnfläche als Gewerbegebiet wird bereits bestehende gewerbliche Nutzung und fehlende Eignung für andere Nutzungen angeführt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach erfolgt für diesen Bereich eine Darstellung als Bahnfläche.                  Inwieweit eine Verfestigung der gewerblichen Nutzung an diesem Standort eine nachhaltige Entwicklung darstellt bzw. durch die Bedarfssituation der Stadt Eisenach untersetzt ist, ist zu erläutern; eine Prüfung alternativer Nutzungsoptionen (Parkplatz, öffentliche Grünfläche) wird empfohlen. Bei der Festsetzung als Gewerbegebiet ist Einzelhandel von den zulässigen Nutzungen auszuschließen.</p>	<p>Die Erläuterung zur planungsrechtlichen Festschreibung einer gewerblichen Nutzung auf der zu entwidmenden Bahnfläche wird in der Begründung zum Bebauungsplan weiter ausgeführt werden. Hintergrund der Festsetzung des Gewerbegebiets GE 2 ist die Fortführung einer bestehenden gewerblichen Nutzung sowie die Reduzierung des Konfliktpotentials aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Straße + Bahn). Insbesondere liegt sie auch in den Entbehrlichkeits- und gewerblichen Verwertungsüberlegungen der DBAG begründet, mit der im Vorfeld der Planung 2015 umfängliche Abstimmungen erfolgten. Der Empfehlung, Einzelhandel im Gewerbegebiet auszuschließen, wird gefolgt, die textliche Festsetzung nach abermaliger Abstimmung mit der DBAG als Ausschluss oder Ausnahmetatbestand ergänzt und städtebaulich begründet.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
<p><b>1.14</b></p>	<p><i>Sondergebiet Beherbergung und Touristik</i>                  Die Etablierung einer Beherbergungs- und Tagungsstätte entspricht der zentralörtlichen Funktion der Stadt Eisenach sowie der Bestimmung als Ort mit Tourismus- und Erholungsfunktion. Gemäß RP-SWT, G 4-32 gehört Eisenach zu den Städten, in denen neben den Aufgaben im Bereich des Kultur- und Bildungstourismus der Tagungs- und Kongresstourismus entwickelt werden soll.                  Der geplante Standort in unmittelbarer Bahnhofsnähe ist grundsätzlich zu befürworten. Lt. Begründung soll hier ein Hotel mit ca. 120 Zimmern entstehen. Die geplante Beherbergungskapazität ist entsprechend festzusetzen. Da diese Planungsabsicht nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung war, ist in der Begründung des Bebauungsplanes darzulegen, wie sich das Vorhaben in die Beherbergungssituation der Stadt Eisenach einfügt.</p>	<p>Der Empfehlung, die Beherbergungskapazität festzusetzen, wird Der Empfehlung, die Beherbergungskapazität festzusetzen, wird entsprochen, die textliche Festsetzung wird – als Obergrenze – ergänzt. Ebenso wird der Anregung entsprochen, die Etablierung einer Beherbergungs- und Tagungsstätte im Zusammenhang mit der Beherbergungssituation in Eisenach in der Begründung zu erläutern. Die Beherbergungslandschaft in und um Eisenach wird von der EWT Eisenach Wartburgregion Touristik GmbH laufend analysiert. Die inhaltliche und wirtschaftliche Machbarkeit wurde vom Vorhabenträger untersucht, die Planungsintention bestätigt. Das Vorhaben wurde auch mit den Marktteilnehmern und dem Branchenverband DEHOGA abgestimmt und wird in Eisenach begrüßt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan näher ausgeführt werden.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>

1.15	<p>Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots</p> <p>Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes ist nördlich von Waldhausstraße und Eichrodter Weg im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach entwickelt. Abweichend davon sind Teile des Plangeltungsbereiches südlich der Waldhausstraße nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser sieht hier aus östlicher Richtung etwa bis zum Flurstück 5679 (Haus Nr. 26) eine gemischte Baufläche als Art der baulichen Nutzung vor. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist für diese Fläche eine private Grünfläche vorgesehen. Eine Begründung für diese Abweichung erfolgt bislang nicht. Hier besteht Klärungsbedarf. Die unter Ziffer 4.2 der Begründung getroffenen Aussagen sind zumindest für den beschriebenen Planteil nicht zutreffend.</p>	<p>Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass für den sich an die Moritz-Mitzenheim-Straße anschließenden oberen Hangbereich der ehemaligen Farbenfabrik ein Altlastenverdacht nicht mehr gegeben ist. Eine Bebauung der nördlichen Straßenseite rückt damit in das Planungsinteresse des Eigentümers. Eine Bebauung dieser Fläche scheint dennoch nicht ohne Weiteres möglich. Die entsprechenden Randbedingungen wären aktuell zu prüfen. Insbesondere gilt es, die Lärmauswirkungen des Sondergebietes auf diese Fläche zu prüfen, die Einfluss auf eine mögliche Bebaubarkeit haben können. Gutachterliche Betrachtungen hinsichtlich der angrenzenden Kontaminationsflächen sind zur Bewertung einer möglichen Bebaubarkeit ebenfalls erforderlich. Es wird daher erwogen, die betreffende Fläche als gewerbliche Baufläche, etwa für nichtstörende Büronutzungen o. ä. wieder in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen. (Eine Wohnnutzung ist voraussichtlich wegen der benachbarten Kontaminationsflächen auszuschließen.) Diese Bauflächenfestsetzung soll mit der neuerlichen Planauslegung zur öffentlichen Diskussion gestellt und in einem weiteren Abwägungsverfahren endgültig zur Entscheidung gebracht werden.</p> <p>Eine solche Planfestsetzung wäre dann im Zusammenhang mit der benachbarten Wohnnutzung östlich und westlich des zukünftigen Baufeldes auch wieder mit dem Flächennutzungsplan konform, der die Gesamtfläche maßstabsbedingt als gemischte Baufläche darstellt. Ein Anpassungsverfahren würde damit entbehrlich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
1.16	<p>Klarstellungsbedarf besteht auch bezüglich der Begründung für die Ausweisung der Kerngebiete im Plangeltungsbereich. Kerngebiete können aus gemischten Bauflächen entwickelt werden. Insoweit wird gegen das Entwicklungsgebot nicht verstoßen. Jedoch ist die Begründung für die Kerngebietsausweisung zumindest dahingehend zu überdenken, ob auf den konkreten Flächen tatsächlich eine Nutzung möglich wird, welchen dem Gebietscharakter eines Kerngebietes entspricht.</p>	<p>Die Begründung wird untersetzt, siehe dazu insbesondere unter Punkt 1.12 (Ausgewogenheitsgebot).</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt 1.12.</p>
2.	<p><b>Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha vom 08.03.2016</b></p>		
2.1	<p>Aktuell sind dem Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, keine das Plangebiet betreffenden Bodenordnungsverfahren nach dem BauGB bekannt.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
2.2	<p>Die verwendete Plangrundlage für den o.g. Plan wurde mit dem derzeitigen aktuellen Stand der Liegenschaftskarte verglichen. Unsere Beanstandungen sind auf den beigefügten Karten farblich nachgewiesen.</p>	<p>Die Darstellungen werden in der Plangrundlage übernommen und die Beanstandungen korrigiert. Eine Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster wird herbeigeführt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
2.3	<p>Weiterhin sind noch weitere Änderungen vor der Bestätigung der Übereinstimmung mit Katasterstand anzubringen:</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die Änderungen / Korrekturen werden auf der Planzeichnung vorgenommen. Die fehlenden Flurstücks-</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie</p>

	<p>Flurstücksnummer 7060/1 (Schillerstraße) nicht lesbar,                  Flurstücksnummer 5584 (Uferstraße) nicht lesbar,                  Flurstücksnummer 5461/1 (Wartburgallee) fehlt,                  Flurstücksnummer 5659/4 (Waldhausstraße) nicht lesbar.                  Als Bestätigungsbehörde ist das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha, einzutragen.</p>	<p>nummern werden unter Pkt. 2 der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>	<p>nebenstehend</p>
2.4	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z. B. vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.                  Generell ist zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Eigentümer von Grundstücken, Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die anderen Nutzungsberechtigten haben die Abmarkungen von Grenzpunkten und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerefestpunktfeldes zu schonen und, soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten.</li> <li>• Wer Arbeiten vornehmen will, die den festen Stand einer Vermessungsmarke oder ihre Erkennbarkeit gefährden können, hat dies der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen, damit unter Umständen erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden können. Das Land trägt die Kosten für die Versetzung und Sicherung dieser Vermessungsmarken.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
2.5	<p>Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich amtliche Festpunkte (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen-, bzw. Schwerefestpunkte) der geodätischen Grundlagenetze Thüringens.                  Aufgrund ihrer Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen. (Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes (ThürVermGeoG) vom 16. Dezember 2008, § 25 (3)).                  Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktgefährdung zu informieren.                  Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Raumbezug, Hohenwindenstr. 13a, 99086 Erfurt                  Das Dezernat Raumbezug entscheidet kurzfristig über die notwendigen Sicherungsmaßnahmen. Sollte eine Verlegung von Festpunkten erforderlich sein, wird diese vom TLVermGeo durchgeführt. In der Anlage übergeben wir die Einzelnachweise der betreffenden Festpunkte.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist unter Nummer 3 im Teil B bereits enthalten.                   Die im Plangebiet vorhandenen geodätischen Festpunkte werden nachrichtlich in die Planzeichnung – Teil A- übernommen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
3.	<p><b>Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Liegenschaften)</b>                  vom 08.03.2016</p>		

3.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
<b>4. Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten) vom 25.02.2016</b>			
4.1	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu o. g. Vorhaben ergeben sich hinsichtlich der erneuten Beteiligung der Abteilung Geologischer Landesdienst, Boden, Altlasten der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) als Träger öffentlicher Belange gegenüber den bereits abgegebenen Stellungnahmen vom 17.01.2008, 04.05.2009, 06.05.2009 (Aktenzeichen: 62-96123/5028 Ba/Hdt-0322, 62-96123/5027 Gy/Hdt-0111, 6296121/5027,5028 Gy/Hdt-0112, Anlagen) keine Änderungen oder Ergänzungen. Bezüglich der Belange, die seitens der TLUG als Gewässerunterhaltungspflichtiger an den Gewässern 1. Ordnung, als Anlageneigentümer und/oder Grundstückseigentümer wahrzunehmen sind, wurden die Abteilungen 1 / Zentrale Dienste und 5 / Wasserwirtschaft beteiligt. Von dort ergeht gegebenenfalls eine eigene Stellungnahme.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellungnahmen aus früheren Beteiligungsverfahren wurden in die Entwurfserarbeitung und die Abwägung zum jeweiligen Verfahren eingestellt und fanden somit bereits Berücksichtigung.	Kein Beschluss erforderlich
4.2	Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso bitte ich Sie, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten (Lagerstättengesetz)" in der Fassung vom 02. März 1974 (BGBL I, S. 591), zuletzt geändert durch Art. 22 des "Gesetzes zur Umstellung von Gesetzen und Verordnungen im Zuständigkeitsbereich des BMWT und des BMBF auf Euro" vom 10. November 2001 (BGBL I, Nr. 58, S. 2992 ff.), die "Verordnung zur Ausführung des Gesetzes über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten" in der Fassung des BGBL III 750-1-1 sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBL I, Nr. 16, S. 502 ff.).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
<b>5. Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 08.03.2016</b>			
5.1	Der vorgelegte 3. Entwurf des Bbp. wird vom TLDA, Fachbereich Bau – und Kunstdenkmalpflege, abgelehnt. Begründung: 1. Die nachrichtliche Darstellung der Kulturdenkmale Kulturdenkmale sollen nach § 9, Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Darstellungen sind zu korrigieren bzw. zu ergänzen: • Bahnhofstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus (Angabe unkorrekt): Es han-	Dem Belang wird entsprochen. Es erfolgte eine Korrektur der Begründung und der Planzeichnung. Die nachrichtliche Übernahme (Darstellung/ Kennzeichnung) der Kulturdenkmäler wird gemäß der Vorgaben der Stellungnahme berichtigt bzw. ergänzt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

	<p>delt sich hierbei um eine Einzelanlage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bahnhofstraße 37 Bahnhof Eisenach (Angabe unkorrekt); Es handelt sich hierbei um eine Einzelanlage (kein Denkmalensemble).</li> <li>• Waldhausstraße 8 &amp; 10, Wohn- und Geschäftshaus/ Einzelanlage. Das Kulturdenkmal ist nicht dargestellt.</li> </ul>		
<b>5.2</b>	<p>2. Der Wartburgblick als wesentliches Qualitätsmerkmal des Stadtbildes                  Vom Bahnhofsvorplatz wird der Besucher der Stadt Eisenach mit einem Blick zur Wartburg empfangen. Es handelt sich um einen besonders wichtigen Blickpunkt zur Wartburg. Die Blickbeziehung vom Bahnhof zur Wartburg ist zu erhalten und durch den Bbp. abzusichern! Der vorgelegte 3. Entwurf des Bbp. sieht gegenüber dem Bahnhof eine durchgehende Bebauung (durchgehende Bauflucht) mit bis zu 6,5m / Staffelgeschoss bis zu 11,5 bzw. 17,5 m Höhe vor. Damit würde die Sicht zur Wartburg unterbunden.                  Im Umweltbericht wird dieses Problem nicht behandelt, was ein auffälliges Defizit darstellt.</p>	<p>Der Wartburgblick stellt keinen im Umweltbericht zu kommentierenden Umweltbelang dar. Zwar ist die Wartburg Bestandteil des Landschaftsbildes, dieses wird aber durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht verändert. Lediglich dessen Wahrnehmbarkeit von einem einzigen, speziellen Standort in Bahnhofsnähe in Blickrichtung Wartburg wird unterbrochen. Diese städtebauliche Auswirkung muss im Interesse der Umsetzung des planerischen Konzeptes hingenommen werden. Sie ist als geringfügiger einzuschätzen, als im Interesse der Aufrechterhaltung des Wartburgblickes auf die Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung ganz oder teilweise zu verzichten. Die Belange des § 1 Absatz 6 Nummer 5 des Baugesetzbuches (BauGB) bleiben berücksichtigt.                  Es ist beabsichtigt, dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte städtebauliche Verhältnisse ergeben, so auch die straßenbegleitende Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche im Sinne des Wettbewerbsergebnisses von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken und den Durchblick von der Bahnhofstraße/ Ecke Gabelsbergerstraße über das ehemalige Betriebsgelände zur Wartburg unterbrechen werden. Das Landesamt für Denkmalpflege war sowohl in den Wettbewerbsprozess als auch seit 1995 siebenfach in öffentliche Auslegungsverfahren eingebunden. Keines der bisherigen baulichen Konzepte hätte den Wartburgblick aufrecht erhalten, eine diesbezügliche Kritik der Denkmalfachbehörde ist bislang nicht bekannt und wird daher zurückgewiesen.</p>	<p>Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
<b>5.3</b>	<p>3. Der Verkehrspavillon                  Gegenüber dem Bahnhof befindet sich das Kulturdenkmal Verkehrspavillon (Bahnhofstraße 34). Das Kulturdenkmal ist nachrichtlich dargestellt. Der nunmehr vorgelegte Entwurf bedingt jedoch einen Abriss, ohne dass der Abriss als Problem erörtert / begründet wird. Vorangegangene Planentwürfe hatten den Bereich des Pavillons jeweils von einer Bebauung ausgenommen, was einen Erhalt des Kulturdenkmals ermöglicht hätte.                  Das Kulturdenkmal ist zu erhalten. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, den Abriss von Kulturdenkmälern zu betreiben. Der Umgang mit dem Pavillon ist zuvor nach ThürDSchG zu klären.</p>	<p>Mit Verweis auf Punkt 5.2 ist auch hinsichtlich des Verkehrspavillons festzustellen, dass von dessen Erhalt weder im Wettbewerbsergebnis 1994 noch in den nachfolgenden Bebauungsplanentwurfss Fassungen von 1997 und 2011 auszugehen war.                  Das Landesamt für Denkmalpflege war sowohl in den Wettbewerbsprozess als auch seit 1995 mehrfach in öffentliche Auslegungsverfahren eingebunden. Die Anregungen der Denkmalfachbehörde wurden in der Vergangenheit nicht vorgetragen und werden an dieser Stelle zurückgewiesen. Die städtebauliche Auswirkung des Abbruchs des denkmalgeschützten Verkehrspavillons muss im Interesse der Umsetzung des planerischen Konzeptes hingenommen werden. Sie ist als geringfügiger einzuschätzen, als im Interesse der Aufrechterhaltung der Denkmalschutzbelange auf die ganzheitliche Verwirklichung der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung verzich-</p>	<p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

		ten zu müssen. Eine abschließende Klärung muss im denkmalfachlichen Erlaubnisverfahren erfolgen, welches durch die Abwägungsentscheidung der Stadt Eisenach ausdrücklich nicht vorweg genommen wird.	
5.4	<p>4. Festsetzung Kerngebiet für das Denkmalensemble Bahnhofstraße 23 - 33                  Die bestehende Nutzung ist eine Mischgebietsnutzung, auch wenn für einzelne Gebäude derzeit keine Wohnnutzung vorliegt. Die geeignete Perspektive für die Häuserzeile wird die unterlagernde Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomienutzung sein. In den Obergeschossen ist jedoch eine andere als die Wohnnutzung nur in Einzelfällen vorstellbar.</p> <p>Wenn der Bbp. Kerngebiet festsetzt, wird gerade diese typische, historisch gewachsene Nutzung mit überwiegend Wohnnutzung ausgeschlossen, was eine angemessene Nutzung des Kulturdenkmals Häuserzeile Bahnhofstraße 23-33 unterbindet (Kap. 7.1.2): "In den Kerngebieten sollen in der Erdgeschosszone nur Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur untergebracht werden. Im Gebiet soll eine Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO). Diese Festlegungen sollen der Stärkung des Gebietscharakters dienen und zur Ergänzung der Dienstleistungs- und Handelsangebote der Innenstadt beitragen."</p> <p>Mit Stärkung des Gebietscharakters ist offensichtlich die lediglich im Erdgeschoss übliche Nutzung gemeint. Die Festsetzung Kerngebiet wird hierfür deshalb abgelehnt.</p>	<p><b>Der vorgetragene Anregung wird insoweit Rechnung getragen, dass die Wohnnutzung in den betreffenden Kerngebieten mit Ausnahme der Erdgeschosszone als allgemein zulässig festgesetzt wird.</b> Da gemäß TA Lärm bei Misch- und Kerngebieten identische Lärmorientierungswerte bestehen, kann an der Festsetzung von Kerngebieten im Übrigen festgehalten werden. Dies dient der Klarstellung, dass in dem betreffenden Gebiet keine gleichgewichtige Wohn- und Gewerbenutzung wie in einem Mischgebiet entwickelt werden soll (Ausgewogenheitsgebot). Es werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen, sodass sich in den Obergeschossen ein marktgerechter Mix aus Wohn- und Gewerbenutzungen ergeben kann. Die Erdgeschosszone wird weiterhin von Wohnnutzungen freigehalten, was dem derzeitigen Nutzungsmix entspricht. <b>Textfestsetzung des Bebauungsplanes und Begründung werden entsprechend geändert. An der Kerngebietsfestsetzung wird festgehalten.</b> Sie ermöglicht eine vielfältigere Nutzung der Bestandsimmobilien und der bebaubaren Grundstücksflächen und wirkt einer etwaigen Wertminderung entgegen. Den Bedenken kann im Übrigen nicht gefolgt werden, soweit sie keinen denkmalfachlichen Belang darstellen.</p>	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
6.	<b>Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege vom 18.02.2016 und vom 14.03.2016</b>		
6.1	<p><b>vom 18.02.2016</b>                  Mit dem vorgelegten Entwurf sind wir einverstanden. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind in den auf der Karte gegebenen Hinweisen in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p>	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
6.2	<p><b>vom 14.03.2016</b>                  Mit den textlichen Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege sind die Belange unseres Amtes in ausreichendem Maße berücksichtigt.</p>	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
8.	<b>Landesamt für Bau und Verkehr vom 08.03.2016</b>		
8.1	<p>Durch das Landesamt für Bau und Verkehr werden allein die Belange der Autobahnen wahrgenommen. Belange der Autobahnen sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.</p> <p>Zu den Belangen der Bundes- und Landesstraßen ist als untere Straßenbaubehörde das Straßenbauamt Südwestthüringen zu beteiligen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (2) BauGB erfolgte eine Beteiligung des Straßenbauamtes Südwestthüringen.	Kein Beschluss erforderlich
9.	<b>Straßenbauamt Südwestthüringen vom 13.04.2016</b>		

<p><b>9.1</b></p>	<p>die uns zu o.g. Vorhaben zugesandten Unterlagen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:                  Im Vergleich zum bisher vorliegenden Bebauungsplan wurde die B 19 (Bahnhofstraße) um ca. 25 m aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Der bisher am Einmündungsbereich B 19 (Waldhausstraße Flurstück-Nr. 5647) vorgesehene Kreisel entfällt.</p>	<p>Die Feststellungen werden zur Kenntnis genommen, sie sind ohne Abwägungsrelevanz.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
<p><b>9.2</b></p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan sind nachstehende Mängel / Unzulänglichkeiten zu verzeichnen:                  Seite 10, Absatz Standort, Satz 3. Hier heißt es "..., ist die Verlegung der Ortsdurchfahrt der B 19 von der Gabelsberger Straße auf die Müllerstraße erforderlich."                  Hierzu merken wir an, dass die Gabelsberger Straße im Bereich Bahnhofstraße bis Aufmündung Müllerstraße zum 01.10.2015 zur Gemeindestraße in der Baulast der kreisfreien Stadt Eisenach umgestuft wurde.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 10 unter Punkt 4.4.2 / <u>Standort</u>, 2. Absatz, richtig gestellt: „Um den ZOB möglichst nah an den Hauptbahnhof zu rücken, wird die Müllerstraße die bisherige Verbindungsfunktion der Gabelsbergerstraße von der Bahnhofstraße zur Bahnunterführung Stolzestraße übernehmen, wobei die Müllerstraße in der Baulast der kreisfreien Stadt Eisenach verbleibt und nicht Bestandteil der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 19 wird. Als vorbereitende Maßnahme wurde die Gabelsbergerstraße bereits zum 01.10.2015 zur Gemeindestraße abgestuft.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
<p><b>9.3</b></p>	<p>Seite 10 Absatz Planung, Absatz Verkehrsanlagen, Satz "Durch die Neutrassierung der Ortsdurchfahrt der B 19 ..."                  Hierzu merken wir an, dass bis zu einer kompletten Verlegung der B 19 aus der Ortslage Eisenach heraus (Bestandteil des neuen Bundesverkehrswegeplanes) keine Neutrassierung der Ortsdurchfahrt im Zuge der B 19 erfolgt. Der Verkehr der B 19 wird weiterhin (siehe auch Schreiben der Stadt Eisenach vom 20.08.2015) über die Wartburgallee, die Bahnhofstraße und Langensalzaer Straße unter „Zuhilfenahme“ der Müllerstraße (umgebaut) geführt.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 10 unter Punkt 4.4.2 / <u>Planung</u>, 2. Absatz, richtig gestellt: Das Wort „Neutrassierung“ wird durch das Wort „Umtrassierung“ ersetzt. Eine weitergehende Klarstellung oder Erläuterung ist für den betreffenden Zweck nicht erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
<p><b>9.4</b></p>	<p>Seite 11, Pkt. 4.4.3 Projekt "Tor zur Stadt", 3. Absatz "Kunden erreichen das Einkaufszentrum vom ZOB Lichtsignal geregelt über die Müllerstraße ..."                  Hierzu merken wir an, dass es - gemäß der uns vorliegenden letzten Informationen - keine verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums über den Knotenpunkt mit der Müllerstraße geben wird. Die gesamte verkehrliche Erschließung erfolgt über die Waldhausstraße. Dies ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 11 unter Punkt 4.4.3, 2. Absatz, klargestellt, dass die Formulierung auf die Erreichbarkeit durch Fußgänger abzielt: „Kunden erreichen das Fachmarktzentrum fußläufig vom ZOB....“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
<p><b>9.5</b></p>	<p>Seite 31, letzter Absatz, vorletzter Satz "Die weiterführende Waldhausstraße ist Bestandteil der Sondergebietsfläche und wird so ausgebaut, dass sie den Ansprüchen (Anlieferverkehr, Lieferverkehr) genügt." Hier ist anzumerken, dass diese Zufahrt nicht nur den Anliefer- und Lieferverkehr sondern auch den Verkehr des Parkhauses/des Parkdecks mit aufnehmen muss.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 31 unter Punkt 7.7/ <u>Straßenverkehrsflächen</u>, letzter Satz, ergänzt, dass die Privaterschließung auch der Frequentierung der Parkierungsanlage durch Besucher und Kunden von Fachmarktzentrum, Hotel und Stadthalle dient: „Die weiterführende Waldhausstraße ist Bestandteil der Sondergebietsfläche und wird so ausgeführt, dass sie sämtlichen Ansprüchen (Kunden- und Besucherverkehr, Anliegerverkehr, Lieferverkehr) gerecht wird.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
<p><b>9.6</b></p>	<p>Mit unserem Schreiben vom 16.02.2012 (Anlage 1) wurde unsererseits Stellung zum 1. Entwurf des o.g. Bebauungsplanes bezogen.                  Der geplante Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) im Bebauungsplan stellt (lt. Begründung zum Bebauungsplan Seite 11, Satz 3) eine nachrichtliche Übernahme der Objekt- und Verkehrsplanung zum ZOB dar. Mit Schreiben vom</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Das Straßenbauamt stimmt dem Bebauungsplan zu. Die Auflagen werden unter Punkt 7-22 in die Abwägung eingestellt.                  Ebenso werden die benannten Anlagen 1 und 2 zur Kenntnis genommen. Die Anlagen besitzen ebenfalls keine eigenständige Abwä-</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

	<p>23.11.2015 (Anlage 2) wurde unsererseits Stellung zum Feststellungsentwurf des ZOB bezogen.</p> <p>Ausgehend von diesen Ausführungen nehmen wir nachfolgend Stellung: Unter Beachtung der nachstehenden Bestimmungen / Hinweise bestehen seitens unserer Behörde keine Einwände gegen den 3. Entwurf des o.g. Bebauungsplanes: 1. Die unter dem v.g. 3. Punkt aufgeführten Mängel / Unzulänglichkeiten sind entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>gungsrelevanz.</p>	
9.7	<p>2. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Seite 32 unter dem Absatz „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ zu ergänzen, dass die ZOB-Darstellung des Bebauungsplanes mit der Ausführungsplanung des ZOB abgeglichen und entsprechend angepasst/geändert wird.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 32 unter Punkt 7.7 / <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u>, 2. Absatz, klargestellt, dass ein Abgleich des Bebauungsplanes mit den abschließenden Ausführungsunterlagen des ZOB erfolgt und entsprechende redaktionelle Korrekturen ggf. in die Planzeichnung übernommen werden. Es wird ein zweiter Satz angestellt: „<i>Ein Abgleich des Bebauungsplanes mit den abschließenden Ausführungsunterlagen des ZOB hat stattgefunden, entsprechende geometrische Korrekturen wurden – soweit erforderlich – in die Planzeichnung übernommen.</i>“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
9.8	<p>3. Sofern die auf Seite 32 der Begründung des Bebauungsplanes beschriebene und im Bebauungsplan dargestellte / gekennzeichnete "öffentliche Parkfläche mit Taxiaufenthaltsfläche" nicht über die Waldhausstraße mittelbar sondern mittels Neuanlage einer Zufahrt direkt zur B 19 angebunden werden sollte, sind unserer Behörde vorab detaillierte, genehmigungsfähige Unterlagen zur Gestaltung der Einmündung B 19 / Zufahrt Parkfläche zur Prüfung und Bestätigung zuzusenden.</p> <p>Aus diesen Unterlagen / Plänen müssen neben den Angaben zu Straßenplanerischen Parametern (wie z.B. zur Entwässerung, Breite, Quer- und Längsneigungsverhältnissen, etc.) u.a. auch der Bezug / die Entfernungsangabe zu den benachbarten Knotenpunkten sowie die an diesem Einmündungsbereich vorhandenen Sichtfelder hervorgehen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Eine direkte Anbindung des öffentlichen Parkplatzes an die Kreisverkehrsanlage ist nicht vorgesehen, die Anbindung wird mittelbar erfolgen, entweder über die Waldhausstraße oder – gemäß der Anregung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt – über die Bahnhofstraße. Für die Abwägung ist dieser Hinweis nicht relevant.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
9.9	<p>4. Mit Hinblick auf den Pkt. 7.9. Immissionsschutz der Begründung zum Bebauungsplan weisen wir darauf hin, dass der vorhandene Verkehrslärm der B 19 zu berücksichtigen ist.</p> <p>Für Neubauten an der B 19 können keine Forderungen gegenüber der Straßenbaubehörde geltend gemacht werden.</p>	<p>Der vorhandene Verkehrslärm wurde in die Lärmbetrachtungen des Bebauungsplanes selbstverständlich einbezogen. Die Anregung ist damit bereits berücksichtigt.</p> <p>Soweit sich aus Belangen des Verkehrslärms Forderungen, so z. B. im Hinblick auf Lärminderungsmaßnahmen, Ausgleichsverpflichtungen o. ä. ergeben, so können mit den Mitteln des Bauplanungsrechtes keine besonderen Zuständigkeitsregelungen begründet werden. Zuständig ist regelmäßig die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit. Sollte durch besondere Konstellation der jeweilige Träger der Straßenbaulast zuständig sein, so kann das durch den Bebauungsplan nicht anders geregelt werden. Der Hinweis ist für den Bebauungsplan insoweit nicht relevant.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<b>9.10</b>	5. Kabel-, Kanal- und Leitungsbestand, welcher außerhalb der Fahrbahn / des Straßenkörpers der B 19 verlegt wurde und sich mit der Änderung der Trasse / der Knotenpunkte der B 19 innerhalb der Fahrbahn / des Straßenkörpers der Bundesstraße befinden würde, ist veranlasserbedingt so zu verlegen, dass er auch nach Realisierung der Trassen- bzw. Knotenpunktsänderung außerhalb der Fahrbahn der B 19 zum Liegen kommt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist für den Planinhalt und somit für die Abwägung nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
<b>9.11</b>	6. In Verbindung mit dem o.g. Bebauungsgebiet erforderliche Kabel-, Kanal und Leitungsverlegungen sind - sofern irgend möglich - außerhalb des Straßenkörpers/des Straßengrundstückes der B 19 vorzusehen. Müssen derartige Verlegearbeiten dennoch im Straßengrundstück der B 19 vorgenommen werden, sind diese Verlegearbeiten vom jeweiligen Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen vorab schriftlich bei unserer Behörde zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er ist für den Planinhalt und somit für die Abwägung nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
<b>9.12</b>	7. Die Verkehrsführung der Erschließungsstraße zum Sondergebiet (rechtwinkliges Abknicken in die Waldhausstraße) ist mit Schleppkurven nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Er ist für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
<b>9.13</b>	8. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zum Um- bzw. Neubau von Knotenpunkten im Zuge der B 19 ist auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszahlen die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte an der Bundesstraße gegenüber unserer Behörde nachzuweisen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens wird im Zuge der Erschließungsplanung anhand aktuell erhobener Verkehrszahlen nochmals überprüft. Da die aktuelle Verkehrsbelegung unter den in vorliegenden Gutachten zu Grunde gelegten Prognosewerten liegt, ist hier nicht mit Problemen zu rechnen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis damit nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
<b>9.14</b>	9. Alle Änderungen an der Trasse der B 19 / mit Berührung der B 19 (so auch der Neubau des Knotens B 19 / Waldhausstraße) sind mit unserer Behörde vorab unter Vorlage detaillierter, genehmigungsfähiger Unterlagen / Pläne abzustimmen.	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
<b>9.15</b>	10. Alle in Verbindung mit der verkehrlichen Anbindung der Flächen des o.g. Bebauungsplanes zur B 19 entstehenden Planungs-, Bau- und Ablösekosten sind veranlasserbedingt (Stadt Eisenach) zu tragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
<b>9.16</b>	11. Vor dem Aus- bzw. Neubau von Knotenpunkten im Zuge der B 19 erfolgt der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung (Kreuzungsvereinbarung) zwischen der Stadt Eisenach und unserer Behörde, in welcher neben allen technischen, rechtlichen und finanziellen Details zum Um- / Neubau dieser Knoten auch die Ablösekosten geregelt / vereinbart werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
<b>9.17</b>	12. Der Stadt Eisenach liegt eine Verwaltungs- und Finanzierungsvereinbarung vor, die den Übergang der Baulast der Ortsdurchfahrt an der Bundesstraße B 19 an die Stadt Eisenach und die Beteiligung des Bundes an der Finanzierung der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes zum "Tor zur Stadt" regeln soll. Diese Vereinbarung ist derzeit noch nicht geschlossen. Es wird auf die Regelung des § 2 Leistungen der Stadt mit nachfolgender Formulierung hingewiesen: - Nach erfolgter Übernahme der Straßenbaulast des in § 1 Abs. 1 genannten	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Verwaltungsvereinbarung wurde nicht getroffen, somit werden alle Entscheidungen weiterhin nur in Abstimmung mit dem Straßenbauamt getroffen. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich

	<p>Abschnitts erfolgt die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt der B 19 eigenverantwortlich durch die Stadt und auf ihre eigenen Kosten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgesehene Verkehrslösung ist vor ihrer Realisierung mit dem Bund abzustimmen.</li> <li>- Der Grunderwerb und die Einholung der Bauerlaubnisse werden von der Stadt durchgeführt.</li> </ul> <p>Nach Abschluss der Verwaltungsvereinbarung kann dann die Stadt Eisenach die erforderlichen Entscheidungen zur Gestaltung selbst treffen.</p>		
9.18	<p>13. Bei Anlage von Parkstellplätzen auf den Grundstücken entlang der B 19 ist bei der Gestaltung dieser zu gewährleisten, dass auch bei abgestellten Fahrzeugen die entsprechenden Sichtdreiecke und Sichtverhältnisse eingehalten werden.</p> <p>Auch sind Blendwirkungen auf den Verkehr der Bundesstraße durch ein- bzw. ausparkende Fahrzeuge durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.</p>	Der Hinweis wird bei der Erschließungsplanung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.19	<p>14. Mit Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen bzw. die Anlage von Grünflächen ist zu beachten, dass die an den Knoten bzw. Einmündungsbereichen zur B 19 erforderlichen Sichtdreiecke nicht beeinträchtigt werden.</p>	Der Hinweis wird in der Erschließungsplanung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.20	<p>15. Der Beginn der Baumaßnahmen mit Berührung der Bundesstraße B 19 sind dem Straßenbauamt Südwestthüringen vorab schriftlich anzuzeigen.</p>	Der Hinweis wird beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.21	<p>16. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass es nicht zur Versehrnutzung der Fahrbahn der Bundesstraße B 19 kommt. Sollte es trotzdem zu Verschmutzungen kommen, sind diese unaufgefordert und umgehend zu beseitigen.</p>	Der Hinweis wird bei der Bauausführung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.22	<p>17. Nach Fertigstellung der Maßnahmen zum Knotenumbau ist gemeinsam mit unserer Behörde eine Abnahme der Maßnahme durchzuführen. Ein Abnahmetermin ist zu vereinbaren.</p> <p>Von der Abnahme ist eine Niederschrift zu fertigen, gemeinsam zu unterschreiben und unserer Behörde zu übergeben.</p>	Der Hinweis nach der Bauausführung beachtet. Für den Bebauungsplaninhalt und somit für die Abwägung ist der Hinweis nicht relevant.	Kein Beschluss erforderlich
9.23	<p>Unter Bezugnahme auf das Telefonat vom 04.04.2016, 13.15 Uhr, zwischen der Abteilung Stadtplanung mit dem Straßenbauamt Südwestthüringen ist festzustellen, dass seitens des Freistaates Thüringen an der Planung der Kreisverkehrsanlage am Eingang des Eichrodter Weges/ Bahnunterführung Langensalzaer Straße grundsätzlich festgehalten wird. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit dem Inkraftsetzen des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 41.1. „Ehemaliger Güterbahnhof am 02.06.2006 bereits für den östlichen Teil die Genehmigungsgrundlage für diese Verkehrsanlage geschaffen wurde und nunmehr vervollständigt werden soll.</p>	Trotz telefonischer Nachfrage ist diese Verkehrsanlage nicht in die schriftliche Stellungnahme des Straßenbauamtes vom 14.04.2016 eingeflossen, womöglich wegen der bislang noch nicht abgeschlossenen Verwaltungsvereinbarung (vgl. Punkt 9.17). Der telefonisch übermittelten Auskunft wird dennoch gefolgt, die Darstellung der Kreisverkehrsanlage im Bebauungsplan wird unverändert beibehalten.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.
10.	<b>Deutsche Bahn AG, Immobilien GmbH, Region Südost vom 08.03.2016</b>		
10.1	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. a.	Dem Belang wird entsprochen. <b>Die Fläche wird wie vorgegeben als Fläche für Bahnanlagen im B-Plan dargestellt.</b> Eine Korrektur	Der Stadtrat beschließt wie

	Planung. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach bestehen bei Berücksichtigung der folgenden Einwände keine Bedenken. Die räumliche Abgrenzung der Fläche GE 2 ist zu ändern, da für die im beiliegenden Lageplan rot dargestellte Fläche derzeit noch keine Verwertungsabsicht besteht bzw. noch keine abschließende bahninterne Prüfung hierzu vorliegt. Diese Fläche ist als Bahnanlage darzustellen.	der bereits vorhandenen Flächendarstellung in östlicher Richtung wird vorgenommen. Nutzungsseitig ergeben sich keine Änderungen, da der Bereich als Bestandsdarstellung in den Bebauungsplan übernommen wurde. Für das zu ändernde Areal wurden keine Folgefestsetzungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen.	nebenstehend
10.2	Den Festsetzungen (GE 2) auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen im angrenzenden Bereich grau dargestellt stimmen wir zu, wenn die Flächendarstellung entsprechend des beigefügten Lageplanes geändert wird. Diese Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehenen Flächen sind im Text – sowie Planteil des Bebauungsplans festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen.	Dem Belang wird entsprochen. Es erfolgte eine Flächenanpassung unter Beachtung der unter 10.1 der Abwägung genannten Hinweise. Im Bebauungsplan erfolgte sowohl unter den textlichen Festsetzungen wie auch innerhalb der Planzeichnung eine Darstellung der Bereiche, der Inhalte und des Eintritts dieser Festsetzung. Eine Regelung nach § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wurde unter Pkt. 1.6 der textlichen Festsetzungen bereits getroffen. Bis zur Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ist die Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgeschlossen.	Der Stadtrat beschließt wie unter Punkt 10.1.
12.	<b>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Erfurt vom 08.03.2016</b>		
12.1	Ihr Schreiben ist am 09.02.2016 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Zu inhaltlichen Belangen des Bebauungsplanes wurde eine Stellungnahme von der Deutsche Bahn AG, Immobilien GmbH abgegeben, die unter Pkt. 11 in die Abwägung eingestellt wurde.	Kein Beschluss erforderlich
13.	<b>Eisenacher Versorgungs-Betriebe GmbH vom 11.03.2016</b>		
13.1	Dem vorliegenden Bebauungsplan wird seitens der evb prinzipiell zugestimmt. Unsere Schwerpunkte sehen wir momentan im Aufbau von zukunftssträchtigen Infrastrukturen für eine bedarfsgerechte Elektrizitäts- und Erdgasversorgung für die anstehenden bzw. in Vorbereitung befindlichen Bauvorhaben "ZOB Müllerstraße / Gabelsbergerstraße" und "Tor zur Stadt" mit angrenzendem Bereich der Waldhausstraße als wesentliche Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich

13.2	Für die weiteren im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Flächen ist derzeit die bedarfsgerechte Versorgung mit Elektrizität und Erdgas gegeben. Eine mögliche Fernwärmeversorgung für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" vom territorial nächstliegenden, kapazitätsmäßig ausreichenden Netzanschlusspunkt (Goethestraße) ist aus wirtschaftlichen Gründen auszuschließen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
13.3	<p>Bezug nehmend auf den Erläuterungsbericht, Seite 33, Punkt 7.8 Versorgungstechnische Erschließung, Absatz Elektroenergieversorgung/Gasversorgung, ist für das laufende Bauvorhaben "ZOB" die getroffene Aussage: "Dieser Bestand ist zu sichern und zu erhalten" zu relativieren. Nach Fertigstellung unserer Ausführungsplanung Strom/Gas für den ZOB, basierend auf der Ausführungsplanung Straßen- / Tiefbau, beträgt der Umverlegungsaufwand ca. 95 % unseres Bestandes. Eine zwingend erforderliche Bestandssicherung, zwangsweise verbunden mit der entsprechenden Veränderung der ausgewiesenen Bebauungsgrenzen, ist für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" sicherzustellen für:</p> <p>a) 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorstation Bahnhofstraße nebst Kabelanlagen (dinglich gesichert), Stationsstandort auf dem Flurstück Flur 56, Flurstücks-Nr. 5652/5, angrenzend an Flurstücks-Nr. 5657 und 5659/2</p> <p>b) 0,4 kV NS-Kabelanlage, ausgehend von der Ortsnetztransformatorstation Bahnhofstraße als Stichversorgung der Netzanschlusskunden in der Waldhausstraße und Dr.-Moritz Mitzenheim-Straße. Einer Überbauung dieser Bestandsanlagen bzw. einer möglichen Umverlegungsvariante durch den Neubaukomplex wird nicht zugestimmt. Weiterhin ist für die Andienung der Ortsnetztransformatorstation Bahnhofstraße die Anfahrtsmöglichkeit und ein Aufstellungsstandort für einen Mobilkran in unmittelbarer Nähe zum Trafostationsstandort sicherzustellen.</p> <p>c) ND-Erdgasleitung von der Flurstücks-Nr. 5659/2, durchgehend verlegt in der derzeitigen Waldhausstraße.</p>	<p>Die Aussagen in der Begründung unter Pkt. 7.8. werden klargestellt: „Im Rahmen der Realisierung des ZOB beträgt der Leitungsumverlegungsaufwand ca. 95 %.“</p> <p><i>Eine zwingend erforderliche Bestandssicherung, zwangsweise verbunden mit der entsprechenden Veränderung der ausgewiesenen Bebauungsgrenzen, ist für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" sicherzustellen für:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorstation Bahnhofstraße nebst Kabelanlagen (dinglich gesichert), Stationsstandort auf dem Flurstück Flur 56, Flurstücks-Nr. 5652/5, angrenzend an Flurstücks-Nr. 5657 und 5659/2</li> <li>• 0,4 kV NS-Kabelanlage, ausgehend von der Ortsnetztransformatorstation Bahnhofstraße als Stichversorgung der Netzanschlusskunden in der Waldhausstraße und Dr.-Moritz Mitzenheim-Straße. Einer Überbauung dieser Bestandsanlagen bzw. einer möglichen Umverlegungsvariante durch den Neubaukomplex wird durch den Betreiber nicht zugestimmt. Weiterhin ist für die Andienung der Ortsnetztransformatorstation Bahnhofstraße die Anfahrtsmöglichkeit und ein Aufstellungsstandort für einen Mobilkran in unmittelbarer Nähe zum Trafostationsstandort sicherzustellen.</li> <li>• die ND-Erdgasleitung von der Flurstücks-Nr. 5659/2, durchgehend verlegt in der derzeitigen Waldhausstraße.“</li> </ul> <p>Erforderliche Nebenanlagen gem. § 14 Absatz 2 BauNVO können auf der nichtüberbaubaren und bebaubaren Grundstücksfläche, in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer, errichtet werden. Eine Flächenfestsetzung für Trafostation mit geringem Flächenbedarf ist somit nicht erforderlich.</p>	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
13.4	Als Ergänzung/ Konkretisierung von Punkt 5.4. "Ver- und Entsorgung" ist der Erläuterungsbericht im ersten Absatz, nach „Telekommunikationsmöglichkeiten“, dahingehend zu erweitern, dass die getroffene Aussage die anstehenden Bauvorhaben "ZOB" und "Tor zur Stadt" für Elektroenergie und Gas ausschließt. Für die evb besteht nur in Teilbereichen der Waldhausstraße ein Erneuerungsbedarf zur Übertragungskapazitätserhöhung für die unter c) genannte NS-Kabelanlage.	Die Begründung unter Pkt. 5.4 wird entsprechend ergänzt. Auf die Kapazitätserhöhung der NS-Kabelanlage wird verwiesen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

<p><b>13.5</b></p>	<p>Mit dem Bauvorhaben "ZOB" ist neben dem bereits erwähnten hohen Umverlegungsaufwand für die evb die Elt-Versorgungskapazität für "ZOB" (perspektivische Elt-Tankstelle für Omnibusse) und für das zukünftige Bauvorhaben "Tor zur Stadt" entsprechend den uns momentan vorliegenden Versorgungsanforderungen vorzusehen. Hierzu ist u.a. eine Grundstücksfläche von ca. 3,5 m x 6 m (B x L), unmittelbar angrenzend an die Grundstücke Gabelsbergerstraße / Servicegebäude ZOB (Flurstücks-Nr. 5640 und 5638/6) als Aufstellungsfläche für eine 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorenstation in Kompaktbauweise (sichtbare Abmessungen ca. 1,2 m Breite x 2,8 m Länge x 1,6 m Höhe) zu reservieren und im Bebauungsplan auszuweisen.</p>	<p><b>Im Bebauungsplan erfolgt die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Konkretisierung „Fläche für Elektrizität – Ortsnetztransformatorenstation“.</b> Die Lage wird mit dem Versorgungsträger abgestimmt.                  In der Begründung wird der damit verbundene Flächenbedarf unter Pkt. 7.8 wie folgt ergänzt: „Im Bebauungsplan wird eine Fläche von 3,5 m x 6 m zur Errichtung einer 10/0,4 kV Ortsnetztransformatorenstation in Kompaktbauweise ausgewiesen.“</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
<p><b>13.5</b></p>	<p>Mit Realisierung des Bauvorhabens "ZOB" werden Versorgungskapazitäten, entsprechend den uns derzeit vorliegenden Versorgungsanforderungen für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" geschaffen. Die Netzanschlusspunkte zum Aufbau einer Infrastruktur Elektrizität und Gas für das Bauvorhaben "Tor zur Stadt" sind dann in der Örtlichkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erdgasversorgung: Einmündungsbereiche der Müller- und Gabelsbergerstraße auf die Bahnhofstraße</li> <li>- Elektrizitätsversorgung: Einmündungsbereich der Gabelsbergerstraße auf die Bahnhofstraße.</li> </ul> <p>Zwingende Voraussetzungen zum Aufbau einer Elt- und Erdgasversorgungsinfrastruktur auf den vorgesehenen Baugrundstücken "Tor zur Stadt" sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reservierung einer Versorgungstrasse für Elt, Datenkommunikation und Erdgas von dem Netzkoppelpunkt Einmündung Gabelsbergerstraße auf Bahnhofstraße über die ausgewiesene Freifläche zwischen den Bebauungsgrenzen Hotel und Fachmarkt zur Waldhausstraße und in dieser weiterführend zu den Lastschwerpunkten der vorgesehenen Bebauung für ein Aushubprofil von ca. 2 m Breite x 1,3 m Tiefe.</li> <li>- Reservierung einer Aufstellfläche von ca. 5 m Breite x ca. 16 m Länge im Bereich der Waldhausstraße für eine Ortsnetztransformatorenstation in unmittelbarer Nähe des Lastschwerpunktes Fachmarkt.</li> <li>- Zur Sicherstellung der Elt-Versorgung im einfachen Störfall ist weiterhin die Reservierung einer Versorgungstrasse in der Waldhausstraße (Süd / Westecke der Bebauungsgrenze Hotel) bis zur ausgewiesenen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ Eichrodter Weg, Flurstücks Nr. 5708, in einem Aushubprofil von ca. 1,2 m Breite x ca. 1,2 m Tiefe, ebenfalls zwingend erforderlich.</li> <li>- Die vorangestellten Flächenreservierungen sollten vorzugsweise in öffentlich gewidmeten Straßen- und Gehwegbereichen bzw. auf fiskalischen Grundstücken der Stadt erfolgen.</li> </ul>	<p>Eine Neuverlegung der erforderlichen Leitungsbestände ist vorzugsweise in den öffentlichen Straßenräumen/ öffentlichen Räumen vorzunehmen. Die Sicherung von Leitungsrechten ist im öffentlichen Raum nicht erforderlich.                  Die Integration von über Privatgrundstücke führenden Leitungsrechten oder von erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, hier ist eine privatrechtliche, dingliche Sicherung vorzunehmen, soweit es sich nicht um Hauptversorgungsanlagen handelt. Diese können nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechende Abstimmungen hierzu sind vorzunehmen.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

13.6	Für vorhandene Bestandsanlagen der evb in neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien sind zum gegebenen Zeitpunkt Suchschachtungen im Auftrag des Bauträgers und daraus ableitend Maßnahmen zum Schutz dieses Bestandes festzulegen .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem jeweiligen Vorhabenträger durch das zuständige Fachamt der Stadt Eisenach mitgeteilt.	Kein Beschluss erforderlich
14.	<b>Trink- und Abwasserverband Eisenach-Erbstromtal vom 24.02.2016</b>		
14.1	Nach Einsichtnahme in den Entwurf zum Bebauungsplan geben wir mit heutigem Schreiben folgende Stellungnahme ab. In den vergangenen Jahren wurden die im Geltungsbereich vorhandenen Wasserleitungen teilweise erneuert und der Bestand durch Suchschachtung mit anschließender Einmessung aktualisiert. Der aktuelle Bestand kann unter Angabe des Datenformates beim Trink- und AbwasserVerband digital abgefordert werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
14.2	Die Leitungen befinden sich teilweise im öffentlichen aber auch im privaten Bereich. Die drei Leitungen vom bzw. zu den Hochbehältern Stadtpark (HB 600 und HB 1000) mit den Nennweiten ON 250 GG, ON 250 GG und ON 350 GG verlaufen über nicht öffentliche Flächen, so dass gem. DIN 19630 ein Schutzstreifen von 6 m freizuhalten ist. Durch den Verkauf der Stadt Eisenach einer Teilfläche der Waldhausstraße befinden sich die Wasserleitungen ON 350 GG und ON 125 GG auf dem Flurstück 5659/3 auf Privatgrund, so dass auch hier der Schutzstreifen von 6 m freizuhalten ist. Die Wasserleitung ON 350 GG ist eine der Hauptzuleitungen für die Stadt Eisenach. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Eichrodter Weg wurde diese Wasserleitung im Ausbaubereich bereits erneuert. Auf dem Flurstück 5706/3 wurde in diesem Zusammenhang ein Distriktwasserzählerschacht neu errichtet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Neuverlegung der erforderlichen Leitungsbestände ist weiterhin vorzugsweise in den öffentlichen Straßenräumen/ öffentlichen Räumen vorzunehmen. Die Sicherung von Leitungsrechten ist im öffentlichen Raum nicht erforderlich. Die Integration von über Privatgrundstücke führenden Leitungsrechten oder von erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, hier ist eine privatrechtliche, dingliche Sicherung vorzunehmen, soweit es sich nicht um Hauptversorgungsanlagen handelt. Diese können nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechende Abstimmungen hierzu sind vorzunehmen, insbesondere zur Wasserleitung ON 350 GG auf dem Flurstück 5706/3.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
14.3	Mit der Umgestaltung des ZOB werden die Wasserleitungen so erneuert, dass diese sich im öffentlichen Straßenraum befinden. Mit dieser Maßnahme wird in Kürze begonnen.	Die Begründung unter Pkt. 7.8 wird wie folgt klargestellt: <i>„Mit der Umgestaltung des ZOB werden die Wasserleitungen so erneuert, dass diese sich im öffentlichen Straßenraum befinden“.</i>	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
14.4	Im Zusammenhang mit den geplanten Baumpflanzungen verweisen wir auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125- Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Generell ist eine Überbauung und Überpflanzung unseres Anlagenbestandes nicht zulässig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorschriften findet im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung Beachtung.	Kein Beschluss erforderlich
14.5	Aus der Sicht des Bereiches „Abwasserentsorgung“ ist die nachfolgende Stellungnahme zu beachten. Für den Bereich der geplanten Baumaßnahme "Tor zur Stadt": Am Schacht 82504026 (westlich der Bahnhofstraße 36) wurde bereits bei der Erneuerung des öffentlichen Kanals in der Bahnhofstraße / Gabelsberger Straße ein Anschluss ON 600 für das Baugebiet "Tor zur Stadt" vorgesehen.	Die Begründung wird wie folgt unter Pkt. 7.8 ergänzt (i.v.m. der Aussage unter Pkt. 14.6 der Abwägung): <i>Der Anschluss einer Teilfläche des Bauvorhabens "Tor zur Stadt" an den geplanten Mischwasserkanal in der Müllerstraße, welcher mit der geplanten Neugestaltung des ZOB verlegt wird, ist möglich. Am Schacht 82504026 (westlich der Bahnhofstraße 36) wurde bereits bei der Erneuerung des öffentlichen Kanals in der Bahnhofstraße / Gabelsberger Straße ein Anschluss ON 600 für das Baugebiet "Tor zur Stadt" vorgesehen.“</i>	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

14.6	<p>Der Kanal ON 300, welcher sich im Bereich des Baugebietes (Waldhausstraße) befindet, ist in einem schlechten baulichen Zustand. Auf Grund der geplanten Baumaßnahme wurde bisher keine Sanierung durchgeführt. Im Prinzip kann dieser Altkanal im Baugrundstück entfallen, wenn im Rahmen der neuen Erschließung eine abwasserseitige Anbindung der Grundstücke Waldhausstraße 26 bis 46 erfolgt. Ein Abwasseranschluss in der Bahnhofstraße zwischen Hausnummer 17 bis 33 ist nicht möglich. Die Dimension des Kanals ist hier nicht ausreichend. Der Anschluss einer Teilfläche des Bauvorhabens "Tor zur Stadt" an den geplanten Mischwasserkanal in der Müllerstraße, welcher mit der geplanten Neugestaltung des ZOB verlegt wird, ist möglich.</p> <p>Alle übrigen Flächen des Bebauungsplanes sind abwassertechnisch erschlossen.</p>	<p>Die Hinweise zur Erschließung der Sondergebietsflächen werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung für die „Maßnahme „Tor zur Stadt“ in Abstimmung mit dem TAVEE berücksichtigt. Die benannten Anbindepunkte sollen genutzt werden.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt unter Pkt. 7.8 ergänzt (i. V. m. der Aussage unter Pkt. 14.6 der Abwägung): <i>„Der Anschluss einer Teilfläche des Bauvorhabens "Tor zur Stadt" an den geplanten Mischwasserkanal in der Müllerstraße, welcher mit der geplanten Neugestaltung des ZOB verlegt wird, ist möglich. Am Schacht 82504026 (westlich der Bahnhofstraße 36) wurde bereits bei der Erneuerung des öffentlichen Kanals in der Bahnhofstraße / Gabelsberger Straße ein Anschluss ON 600 für das Baugebiet "Tor zur Stadt" vorgesehen.“</i></p> <p>Die abwasserseitige Erschließung der Sondergebietsfläche ist somit gesichert.</p>	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
14.7	<p>Im Zusammenhang mit den geplanten Baumpflanzungen verweisen wir auf das DVGW Arbeitsblatt GW 125- Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.</p> <p>Generell ist eine Überbauung und Überpflanzung unseres Anlagenbestandes nicht zulässig. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche des B-Plans befinden sich sowohl Abwasser- als auch Trinkwasserleitungen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Vorschriften muss im Rahmen der Erschließungsplanung / Ausführungsplanung Beachtung finden.	Kein Beschluss erforderlich
14.8	Für die Ver- und Entsorgungsanlagen des TAV, die sich auf Grund des Verkaufs von öffentlich städtischer Straßenflächen zukünftig auf Privatgrundstücken befinden, sind zugunsten des TAV unentgeltlich beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern .	<p>Die Begründung wird wie folgt unter Pkt. 7.8 ergänzt: <i>„Für die Ver- und Entsorgungsanlagen des TAV, die sich auf Grund des Verkaufs von öffentlich städtischer Straßenflächen zukünftig dauerhaft auf Privatgrundstücken befinden, sind zugunsten des TAV beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.“</i></p> <p>Der Belang der finanziellen Entschädigung wird in die Begründung nicht aufgenommen, da er mit den Mitteln der Bauleitplanung nicht geregelt werden kann.</p>	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
15.	<b>Ohra Energie GmbH vom 03.03.2016</b>		
15.1	<p>Bezüglich Ihrer Anfrage vom 03.02.2016 teilen wir Ihnen mit, dass sich im Planungsgebiet kein Leitungsbestand der Ohra Energie GmbH befindet. Ergänzend möchten wir Sie darüber informieren, dass die EVB Netze GmbH für das Erdgasversorgungsnetz in der Stadt Eisenach zuständig ist. Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an dieses Unternehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde die EVB beteiligt. Die Stellungnahme wurde unter Pkt. 13 der Abwägung behandelt.</p>	Kein Beschluss erforderlich
16.	<b>TEN Thüringer Energienetze GmbH &amp; Co. KG vom 08.02.2016</b>		
16.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich

<b>18.</b>	<b>Gemeindeverwaltung Hørselberg-Hainich vom 10.03.2016</b>		
18.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
<b>19.</b>	<b>Gemeindeverwaltung Wutha-Farnroda vom 15.02.2016</b>		
19.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
<b>23.</b>	<b>Verwaltungsgemeinschaft Hainich-Werratal vom 31.03.2016</b>		
23.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
<b>25.</b>	<b>Gemeinde Herleshausen vom 10.02.2016</b>		
25.1	keine Einwände / Anregungen	keine Abwägung	Kein Beschluss erforderlich
<b>27.</b>	<b>IHK Erfurt vom 08.03.2016</b>		
27.1	<p>Durch die Stadt Eisenach wurden wir seit Anfang der 90'er Jahre in die einzelnen Bearbeitungsstufen des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen und gaben entsprechende fachliche Stellungnahmen ab. Eisenach hat gegenwärtig eine Einzelhandelsfläche von ca. 138.000 m<sup>2</sup>, was etwa 3,3 m<sup>2</sup> je Einwohner entspricht (Bundesdurchschnitt 1,46 m<sup>2</sup> / Einwohner, Quelle: Statista).</p> <p>Die Einzelhandelszentralität beträgt 148 % (Bundesdurchschnitt 100 %), d. h. die Stadt bindet eine erhebliche Kaufkraft aus dem Umland. In einem Radius von ca. 25 km umfasst dieses Einzugsgebiet etwa 160.000 Einwohner. Dazu kommen die zahlreichen Besucher und Touristen aus dem In- und Ausland. Damit relativiert sich die Pro-Kopf-Verkaufsfläche wesentlich. Eisenach ist die Einkaufsstadt Westthüringens. Die geplanten 8.000 m<sup>2</sup> für ein SB-Warenhaus und Fachmärkte erhöhen die Pro-Kopf-Verkaufsfläche zwar geringfügig, setzen aber gleichzeitig einen Achsenpunkt, der unmittelbar an die Einkaufsstadt angrenzt und diese durch größere Verkaufseinheiten ergänzt. Nach Auffassung der Eisenacher Händlerschaft kommt es dadurch zu einer deutlichen Win-Win-Situation, von der insbesondere die City profitiert. Die breite Einbindung der Akteure der Innenstadt und die Orientierung am Eisenacher Zentrenkonzept verhindert, dass es zu konkurrierenden Ansiedlungen in der Bahnhofsvorstadt kommt und bestehende Strukturen bedroht werden.</p> <p>Durch die ergänzende Bebauung mit Hotel, Tagungshalle, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen werden weitere Akzente für eine attraktive Innenstadt gesetzt. Die Industrie - und Handelskammer stimmt dem vorliegenden 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhofsvorstadt“ der Stadt Eisenach zu.</p>	<p>Durch die IHK wird eine Zustimmung zum Bebauungsplanentwurf erteilt. In der Stellungnahme wird deutlich herausgearbeitet, dass mit Realisierung des Bereiches „Tor zur Stadt“ die Stadt Eisenach als Einzelhandelsstandort weiter an Bedeutung gewinnt. Durch die Stadt Eisenach wird ein erheblicher Einzugsbereich abgedeckt, die Angebotsvielfalt von Sortimenten und Betriebsformen, die größere Verkaufseinheiten benötigen, kann gesteigert werden, ohne dass für die Innenstadt konkurrierende Angebote entstehen, was insbesondere auch durch Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützt wird.</p> <p>Die Herstellung eines ergänzenden Achsenpunktes zur Einkaufsstadt wird begrüßt. Ein gegenseitiges Profitieren der Innenstadthändler und der Anbieter im „Tor zur Stadt“ wird erwartet.</p> <p>Ergänzende Angebote (Hotel, Tagungseinrichtung) tragen zur Stärkung der gesamtstädtischen Entwicklung, aber auch zur Stärkung und erheblichen Aufwertung des Areals am Bahnhof bei. Die IHK unterstützt die Planungsintentionen der Stadt Eisenach und stimmt diesen vollinhaltlich zu.</p>	Kein Beschluss erforderlich

<b>28.</b>	<b>Handelsverband Thüringen HVT vom 07.03.2016</b>		
<b>28.1</b>	<p>Nach eingehender Prüfung der vorliegenden Unterlagen zu obig angeführtem B-Plan vertritt der Handelsverband folgende Auffassung:                  Die Stadt Eisenach hat in ihrer Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Funktion überregionale Bedeutung. Als „Tor Westthüringen“ zum Freistaat Thüringen ist sie beliebtes Einkaufs- und Touristenziel und hat als Wirtschaftsstandort, insbesondere im Zusammenhang mit der Automobil- und Automobilzulieferindustrie deutliche Aufwertung zu verzeichnen.                  Mit der Wartburg als UNESCO-Weltkulturerbe und dem Wirken der historischen Persönlichkeiten wie u.a. Bach und Luther hat die Stadt Eisenach ein Alleinstellungsmerkmal, das weltweit Besucher anzieht.                  Die im Jahr 2017 anstehenden Höhepunkte „500 Jahre Reformation“ und der „117. Deutsche Wandertag“ in der Wartburgstadt werden dazu beitragen, den nationalen und auch den internationalen Bekanntheitsgrad der Stadt an sich, aber auch für das Land Thüringen deutlich auszubauen.</p>	Nebenstehende Vorbemerkungen werden zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
<b>28.2</b>	<p>Es ist nachvollziehbar, dass der B-Plan Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ in seinem nunmehr 3. Entwurf, zeitnah realisiert werden soll.                  Das Projekt ist seit den 90iger Jahren in der Planung und als „Tor zur Stadt“ immer wieder in die Kritik geraten. Von Anbeginn an haben wir aktiv in unserer Funktion als TÖB das Projekt bewertet, auch sehr kritisch.                  Begrüßens- und lobenswert stellt sich zum heutigen Zeitpunkt die Ausgewogenheit des nunmehr 3. Entwurfes dar. Die umfassende Einbindung aller Beteiligten hat sich ausgezahlt.                  Die ursprünglich geplanten Verkaufsflächenanteile wurden zugunsten eines Hotels und einer Mehrzweckhalle mit entsprechendem Stellplatzangebot deutlich reduziert. Das SO-Gebiet Beherbergungs- und Tagungsstätte im Rahmen der vorliegenden Planung wird daher uneingeschränkt unterstützt und befürwortet.</p>	Die positive Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
<b>28.3</b>	<p>Hinsichtlich der geplanten 8000 qm VF, geteilt auf „SB-Warenhaus“ (SO-Gebiet Handel 1) und SO-Gebiet 2 „Fachmärkte“ muss erwähnt werden, dass diese zu einer weiteren Erhöhung der ausgewiesenen VF führen wird, die mit rund 3,35 qm/EW schon deutlich über dem Bundesdurchschnitt mit rund 1,5 qm/EW liegt.                  Gleichzeitig bindet die Stadt Eisenach eine Einzelhandelszentralitätskennziffer von 48% über Hundert.                  Das spricht für die regionale und vor allem überregionale Bedeutung der Stadt Eisenach als Einkaufsstadt mit einem weitreichenden Einzugsgebiet und anerkannten Gäste- und Touristenmagnet im In- und Ausland. Das Für und Wider wurde einer intensiven Analyse unterzogen.</p>	Die Stadt bindet eine erhebliche Kaufkraft aus dem Umland. In einem Radius von ca. 25 km umfasst dieses Einzugsgebiet etwa 160.000 Einwohner. Dazu kommen die zahlreichen Besucher und Touristen aus dem In- und Ausland. Damit relativiert sich die Pro-Kopfverkaufsfläche wesentlich. Eisenach ist die Einkaufsstadt Westthüringens, was sich in seiner Einzelhandelszentralität widerspiegelt. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
<b>28.4</b>	Im Abwägungsergebnis stimmen wir der dem vorliegenden 3. Entwurf des B-Planes „Bahnhofsvorstadt“ zu, da in der Gesamtheit positive Auswirkungen hinsichtlich der Attraktivitätserhöhung der Eisenacher Innenstadt gesehen wer-	Die wohlwollende Bewertung des planerischen Konzepts wird zur Kenntnis genommen. Seit 1990 wurden für die Stadt Eisenach bzw. Teilbereiche der Stadt verschiedene Einzelhandelskonzepte, -	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt

<p>den. Das leidige Problem der unschönen Brachfläche wird gelöst, Eisenach hat ein Ankerquartier mit unmittelbarer Anbindung an die Eisenacher Innenstadt mit einem gut ausgebauten Parkplatzangebot und bringt eine Frequenzerhöhung, die den Facheinzelhändlern der Eisenacher Innenstadt zugutekommen wird. Allerdings sehen wir den völligen Ausschluss von konkurrierenden Ansiedlungen zur Innenstadt nicht gegeben. Wir empfehlen daher eine ergänzende aktuelle Auswirkungsanalyse zur Innenstadt und Bestandsaufnahme der für Handel nutzbaren bzw. geeigneten Verkaufsflächen, um die Kennziffer Verkaufsfläche/Einwohner ggf. korrigieren zu können.</p>	<p>gutachten und -analysen erstellt, in denen regelmäßig von einem zukünftigen Einzelhandelsstandort „Bahnhofsvorstadt“ ausgegangen wurde. In keiner der bisherigen Untersuchungen wurde der geplanten Einzelhandelsansiedlung attestiert, dass sie aus wirtschaftlicher Perspektive grundsätzlich nicht machbar, von unzweifelhaft schädlicher Wirkung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder gar städtebaulich verfehlt sei.</p> <p>Der nun vorliegende Bebauungsplan beinhaltet nun erstmals eine Planung, die am geplanten Einzelhandelsstandort statt eines Einkaufszentrums mit innenliegender Mall ein Fachmarktzentrum mit einzelnen, zur Bahnhofstraße orientierten vorsieht. Die Verkaufsfläche wurde abweichend von den bisherigen Konzepten und Analysen erstmals auf unter 10.000 m<sup>2</sup>, nämlich auf maximal 8.000 m<sup>2</sup> herabgesetzt und die Größenstruktur der Betriebe standortgerecht differenziert. Erstmals spielt die Nahversorgung eine zentrale Rolle bei der Sortimentsgestaltung (über 50% der Gesamtverkaufsfläche). Durch Reduzierung der Verkaufsfläche wird die Absicht gestärkt, keinen konkurrierenden Einkaufsstandort zum zentralen Versorgungsbereich zu schaffen, sondern diesen maßvoll zu ergänzen.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser veränderten, d. h. in vielfältiger Hinsicht „entschärften“ Planung für den Einzelhandelsstandort „Bahnhofsvorstadt“ wird davon ausgegangen, dass eine erneute Auswirkungsanalyse zu keinem anderen Ergebnis kommen kann als alle bisherigen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde vom Stadtrat auch ein Zentrenkonzept (Stand August 2013) beschlossen, welches die Entwicklungsabsichten der Stadt Eisenach für den Einzelhandel festschreibt. Es zielt darauf ab, die Einkaufsinnenstadt zu sichern und bildet die Basis dafür, den Einzelhandel im Interesse der Innenentwicklung zu erhalten und weiterzuentwickeln:</p> <p><i>„... Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche wurde <u>wiederholt gutachterlich thematisiert</u>. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die</i></p>	<p>wie nebenstehend.</p>
--	--	--------------------------

		<p><i>innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m<sup>2</sup>, während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m<sup>2</sup> erreicht wird. ...“</i></p> <p>Gleichwohl es sich nicht um ein allumfassendes, qualifiziertes Einzelhandelskonzept handelt, bestehen die seit Beschluss des Zentrenkonzepts formulierten Entwicklungsziele für den Einzelhandel fort und werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend berücksichtigt. Aus den Inhalten der diversen vorliegenden Handelnetzgutachten ist – wie erwähnt – zu entnehmen, dass eine behutsam gesteuerte Einzelhandelsagglomeration in der Bahnhofsvorstadt keine durchgreifenden oder schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erwarten lässt. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Steuerungskanon bleibt hinter den Annahmen sämtlicher vorliegender Gutachten hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen, der zulässigen Betriebsformen, Sortimentsstrukturen und seiner Zentrenrelevanz deutlich zurück. Insoweit wird das Planungsvorhaben von der Stadt Eisenach als für die städtische Handelsnetzstruktur zuträglich und zentrenverträglich eingestuft. Eine Beteiligung der Nachbargemeinden hat diesbezüglich auch keine anderen Erkenntnisse gebracht, die gewählte Fachmarktkulisse mit Schwerpunkt in der Nahversorgung lässt auch keine regionalbedeutenden Auswirkungen erwarten. Defizite bestehen nämlich insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel. Diese werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans ausgeglichen. Weitere aktuelle Defizite im zentrenrelevanten Bereich sollen durch den Bebauungsplan nicht zielgerichtet nachgesteuert werden, da gerade in Zentrumsnähe ein fortlaufender Entwicklungsprozess besteht, der nicht durch ein statisches bauleitplanerisches Instrument dauerhaft beeinflusst werden soll. Die Regelungsdichte des Bebauungsplanes muss städtebaulich begründet und in die Zukunft gerichtet angemessen bleiben.</p> <p>Wie bereits zitiert besteht in der Einkaufsinnenstadt strukturbedingt ein Defizit an bestimmten Betriebsgrößen (große Läden über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Diese fünf Läden werden in der Vorstadt ergänzend angesiedelt und werden sortimentsbedingt nicht in direkte Konkurrenz zu den typischen kleinen Läden und Betriebsformen in der Innenstadt (Boutiquen, Filialisten, inhabergeführte Läden) treten. Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nicht zu erwarten. Aufgrund vorgenannter Erwägungen wird derzeit eine Aktualisierung der Auswirkungsanalyse nicht als erforderlich erachtet.</p>	
31.	Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e.V. vom 08.03.2016		

<p><b>31.1</b></p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung TÖB möchte unser Verein folgende Stellungnahme zu o.g. Planung abgeben.                  I. Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen / Entwicklungsgebot                  1. Übereinstimmung mit dem FNP: der Verzicht auf die Ausweisung von Bauflächen (Gewerbegebiet) nördlich der M.-Mitzenheimstraße wird begrüßt. Die Ausweisung einer Mischgebietsfläche im FNP muss entsprechend herausgenommen werden.</p>	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wird von anderen Beteiligten gerade eine Bebauung der Nordseite der Moritz-Mitzenheim-Straße angeregt. Eine diesbezügliche Bebauungsüberlegung soll in den Planentwurf aufgenommen und mit der nächsten öffentlichen Auslegung zur Diskussion gestellt werden. Insoweit ist eine Anpassung des – im Übrigen derzeit noch nicht rechtskräftigen – Flächennutzungsplanes (FNP) zumindest vorläufig weder erforderlich noch zielführend. Da der FNP die Flächennutzung im Maßstab 1:25.000 stark abstrahierend darstellt, ist eine zielgerichtete Korrektur in der vom Beteiligten geforderten Konkretisierungsstufe zunächst nicht vorgesehen. Die Notwendigkeit einer Korrektur des FNPs wird jedoch im Rahmen späterer Anpassungen überprüft.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>31.2</b></p>	<p>2. Die Ausweisung des SO-Handel (großflächiger Einzelhandel) und die zulässige Verkaufsfläche der Mischgebiete MI 1 und MK widersprechen den Festlegungen des Zentrenkonzeptes von 2013. Punkt 4: „Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und / oder zentrenrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn die Größe von 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht wesentlich überschritten wird.“ Im Pkt. 7 wird auf laufende Verfahren hingewiesen, die vom Verbot der Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel ausgenommen werden können. Dennoch waren sich die Verantwortlichen zu diesem Zeitpunkt bereits bewusst, dass das SO Handel „Tor zur Stadt“ dem <b>Anliegen</b> des Zentrenkonzeptes widerspricht.</p>	<p>Das Zentrenkonzept der Stadt Eisenach begründet die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Tor zur Stadt“ auf Seite 10 wie folgt:  <i>„...Inhaltsschwerpunkt der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Bahnhofsvorstadt“ ist die räumliche Fassung der südlichen Bahnhofstraße und des Bahnhofsvorplatzes durch Bebauung der Industriebrache der ehemaligen Farbenfabrik. Die entstehende zentrumsnahe Baugebietsfläche ist u. a. wegen ihrer hohen Verkehrsgunst - besser als konkurrierende Brachflächen in Innenstadtrandlage - geeignet, zentrumsergänzende Funktionen insbesondere auch im Einzelhandel aufzunehmen. Eine nach Branchen und Ladengrößen differenzierte Verträglichkeit von bis zu 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche wurde wiederholt gutachterlich thematisiert. Der Einzelhandel in der Einkaufsinnenstadt nimmt quantitativ nur eine nachgeordnete Position ein. Zwar sind in dieser Standortlage 187 Betriebe (40 % des Gesamtbestandes) etabliert, der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtstadt beträgt jedoch nur 17 %. Die innerstädtische Einzelhandelsstruktur ist durch einen hohen Anteil kleinteiliger Betriebe gekennzeichnet. Die Durchschnittsgröße der Geschäfte liegt nur bei ca. 126 m<sup>2</sup>, während im übrigen Stadtgebiet ein Wert von ca. 410 m<sup>2</sup> erreicht wird.                  Eine Einzelhandelsansiedlung im Bereich der Bahnhofsvorstadt kann das Verhältnis der Verkaufsflächen zu Gunsten der Altstadt verschieben. Hierbei werden mittlere Ladengrößen mit differenzierten Sortimentsvorgaben präferiert, um die bekannten Strukturprobleme und Branchendefizite der Einkaufsinnenstadt ausgleichen zu können. Innerhalb des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan sind diesbezügliche Festsetzungen so zu treffen, dass sich eine ergänzende, nicht aber eine konkurrierende Einzelhandelskulisse zur Innenstadt entwickeln kann. Mit der Umsetzung der Planungsziele soll eine Stärkung der Versorgungszentralität der Stadt Eisenach und eine</i></p>	<p>Den vorgetragenen Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

		<i>Aufwertung ihrer Innenstadt einher gehen....“</i> Der mit der Bauungsplanung verfolgte Entwicklungsansatz folgt dem Ziel des Zentrenkonzeptes.	
31.3	3. Die Planung stimmt nicht mit den Zielen des geltenden Stadtentwicklungskonzeptes (SEK) überein: Die Fläche zwischen Bahnhof und Nikolaitor sollte demnach wie folgt entwickelt werden: - Neubebauung der Brachfläche / Parkplatz als Wohn- und Geschäftsstandort, - Erhalt und langfristige Sicherung des Wohnens im historischen Bestand - Erweiterung der Fußgängerbereiche aus der Karlstraße zum Bahnhof	Die vorgetragenen Argumente sind dem Stadtentwicklungskonzept 2002 (SEK 2002, Seite 10) entnommen. In der Fortschreibung des SEK 2005 wird hingegen mit Verweis auf das im gleichen Jahr beschlossene Realisierungskonzept „Tor zur Stadt“ abweichend formuliert: <i>„...Tor zur Stadt – Bahnhofstraße: Realisierungskonzept bestätigt, Altlastensanierung läuft, Vorbereitung Umsetzung der weiteren Maßnahmen, Ansiedlung Einzelhandel und ergänzende Funktionen, bessere Verknüpfung Bahn / Bus / Innenstadt, Parken im Zentrum, umfangreiche städtebauliche Neuordnung, Schaffung attraktiver Verbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt...“</i> Der Bauungsplan steht im Einklang mit dem aktuellen SEK 2005.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.4	4. Der Bauungsplan B 6 Entwurf stellt einen Interessenkonflikt dar: Investoreninteressen werden als rechtsverbindliche Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung vertreten. Die Kosten für diese Planungen müssten als Vorhaben- und Erschließungsplan mit städtebaulichem Vertrag vom Investor getragen werden.	Die Wahl des Planverfahrens obliegt allein der planenden Gemeinde, es gibt hierfür keine Vorschriften im Sinne der vorgetragenen Bedenken. Es wird die Auffassung vertreten, dass ein von der Stadt als Trägerin der Planungshoheit geführtes und finanziertes Bauungsplanverfahren dem hohen und Themen übergreifenden Mitwirkungsinteresse der Allgemeinheit bei der Formulierung von Planungszielen und -inhalten besser entspricht als ein vereinfachter Vorhabenplan des Investors. Sie sind für den Inhalt des Bauungsplanes zudem ohne Relevanz.	Den Anregungen wird nicht gefolgt, sie sind nicht planrelevant.
31.5	II. Textfestsetzungen - Städtebau 1. Art der baulichen Nutzung 1.1. Die Ausweisung des Sondergebietes Handel mit ca. 8000 m <sup>2</sup> Vklf. und drei Geschossen Parken stellt einen erheblichen Eingriff in die für das Gebiet typische Nutzungsmischung (Mischgebiet) dar.	In die vorhandene Nutzungsmischung der umgebenden Bebauung wird durch das Sondergebiet nicht eingegriffen. Mit der Planung wird eine ehemalige Industriebranche neu städtebaulich gefasst. Dies bietet der Stadt Eisenach gerade die Chance, hier eigenständige urbane Strukturen sowie zeit- und bedarfsgerechte Funktionen zu etablieren. Das Sondergebiet reagiert auf seine bauliche Umgebung baulich-räumlich ergänzend, ohne sie fortführen zu wollen. Mit Verweis auf den ausdrücklichen stadtentwicklungspolitischen Willen der mit dem Bauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele wird den hierzu vorgetragenen Bedenken widersprochen.	Den vorgetragenen Bedenken wird nicht gefolgt.
31.6	Auf die von dieser massiven monotonen Nutzungseinheit ausgehenden Störungen wird im Bauungsplan reagiert, indem einzelnen Flächen die Möglichkeit der Wohnnutzung entzogen wird. Das widerspricht dem Ziel einer vielfältigen, lebendigen Stadtentwicklung. (vergl. 1.3)	In den Bauungsplan werden mit Ausnahme der Erdgeschosszone Wohnnutzungen als allgemein zulässige Nutzungsart aufgenommen (vgl. Punkt 8 der Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf).	Der Anregung wird gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.7	1.2. Die als SO Sondergebiet ausgewiesene Fläche sollte wieder als Mischgebiet (wie im (Vorgänger-)FNP) bzw. MK (Vorentwurf B6) umbenannt werden. Damit wird eine langfristig flexiblere Nutzung des Grundstückes ermöglicht. Die Tatsache, dass Eisenach mit 3,97 m <sup>2</sup> Vfl. pro EW weit über dem Bundesdurch-	Das Baugebiet bleibt nach Vorgabe des Thüringer Landesverwaltungsamtes als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Im Entwurf des FNP von 2008 war die Fläche als Mischbaufläche (nicht als Mischgebiet!), im 2. Entwurf des Teilbauungsplanes Nr. 6.1 von 2009 als	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.

	schnitt, die Kaufkraft um ca. 12 % unter dem Durchschnitt (Stand Dez. 2009) liegt, erfordert flexible, nachnutzungsfähige Strukturen.	Kerngebiet geplant. Dies wurde von der Höheren Verwaltungsbehörde gerügt. Da eine Wohnnutzung in Zusammenhang mit den Sanierungszielen des Freistellungsverfahrens nach dem Umweltschutzgesetz im betreffenden Plangebiet ausscheidet, ist eine Darstellung als Mischgebietsfläche unmöglich und entspricht auch nicht der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung. Auf die Ausführungen unter Nr. 31.2 (Zentrenkonzept) wird verwiesen.	
31.8	1.3. Die Nutzungsänderung der Grundstücke, die in ein Kerngebiet umgewandelt wurden (MK nordöstliche Bahnhofstraße, MK westlich Müllerstraße) bedeutet einen Vertrauensschaden nach § 39 BauGB, da ihre Nutzungsrechte eingeschränkt werden. Es ist damit zu rechnen, dass sich das Milieu von Bahnhof-, Müller-, Waldhausstraße nachteilig ändern wird durch Leerstände und fehlende Funktionsmischung.	In den Bebauungsplan werden mit Ausnahme der Erdgeschosszone Wohnnutzungen als allgemein zulässige Nutzungsart aufgenommen, die Bedenken können insoweit ausgeräumt werden. Die Nutzungsmöglichkeiten in einem Kerngebiet sind im Übrigen weitreichender als in einem Mischgebiet.	Die Bedenken werden mit Beschluss 31.6 ausgeräumt.
31.9	Die Herausnahme der Grundstücke südlich des Eichrodter Weges aus dem Geltungsbereich des B-Planes widerspricht der Anforderung der Bauleitplanung, dass ein Bebauungsplan eine <b>sinnvoll zu beplanende städtebauliche Einheit</b> bilden soll. Es dürfen keine <b>funktional oder eigentumsrechtlich problematischen Restflächen entstehen</b> . Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke, werden in ihren Rechten auf Widerspruch benachteiligt besonders hinsichtlich des Rechts auf Entschädigung durch die Folgen des B-Planes. Besonders betroffen sind die Eigentümer der Grundstücke, welche durch Änderung des Geltungsbereiches herausgenommen wurden (Flurstücke 5720, 5719, 5718), hier gilt auch §39 BauGB.	Die betreffenden Flächen wurden aus dem Plangebiet entlassen, weil hier keine erheblichen, bauleitplanerisch zu bewältigenden Planungskonflikte erkannt werden können und die in einem Mischgebiet (zwingend) zu entwickelnden <u>Nutzungsmischungen</u> auf den betreffenden Splitterflächen nur schwer verwirklicht werden können. Eine Ausweisung als Wohngebiet kam wegen der vorherrschenden Gebietskulisse nicht in Betracht. Die bestehenden Nutzungen bleiben in der umgebenden Funktionskulisse uneingeschränkt zulässig und werden nicht beeinträchtigt, insbesondere auch nicht durch veränderte Erschließungsbedingungen. Im Übrigen enden Entschädigungsansprüche nicht an der Grenze des Plangebietes. Sollte es wider Erwarten zu unzumutbaren Beeinträchtigungen kommen, so bleiben die Rechte der Anlieger selbstverständlich unberührt. <b>Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich bleibt bestehen.</b>	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.10	Die geschlossene Baumasse SO Handel nimmt keinen Bezug auf die umgebenden stadträumlichen Strukturen. Die Chance auf eine Fortschreibung der charakteristischen Quartierstrukturen wird nicht genutzt.	Mit Verweis auf Nr. 31.5 wird den Bedenken nicht gefolgt. Eine Fortsetzung kleinteiliger innerstädtischer Quartiersstrukturen ist mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes nicht umsetzbar und entspricht zudem nicht den stadtentwicklungspolitischen Zielen für dieses Areal (vgl. Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf).	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.11	Die zulässige Gebäudehöhe für das Hotel sollte nicht die Höhe der Gebäude nordöstliche Bahnhofstraße überschreiten	Die Gebäudehöhe des Hotels (21 Meter) überschreitet die Höhe der nordöstlichen Bahnhofstraße (bis zu 25 Meter) nicht.	kein Beschluss erforderlich
31.12	Die Fläche für eine Allee aus großkronigen Bäumen entlang der Bahnhofstraße inkl. Fuß und Radweg mit ausreichendem Abstand zur B 19 sollte im B-Plan dargestellt werden, eine Verschiebung der Baulinienführung scheint notwendig.	Die Baumpflanzung entlang der Bahnhofstraße einschließlich einer leicht geänderten Baulinienführung wird in Abstimmung mit der AG „Tor zur Stadt“ ohnehin in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Darstellung der Fuß- und Radwegführung ist jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

<p><b>31.13</b></p>	<p>Als Mindestforderung zur Wahrung des städtebaulichen Maßstabes wird eine deutliche bauliche Zäsur der Baumassen SO Handel, unterstützt durch eine Baumallee gefordert, als Fußgängerbereich in Fortführung der Müllerstraße Richtung Stadtpark.</p>	<p>Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich des Verlaufs der Baufluchten präzise dem mit der AG „Tor zur Stadt“ abgestimmten Projektstand folgen. Die im zentralen Eingangsbereich verlaufende Baugrenze wird den exakt gegenüber der Müllerstraße vorgesehenen Gebäuderücksprung projektgetreu widerspiegeln. Der Anregung wird somit teilweise gefolgt. Eine Baukörper trennende Zäsur mit Baumallee wird hingegen nicht vorgesehen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
<p><b>31.14</b></p>	<p><b>3. Städtebaulicher Denkmalschutz</b>          Die Eisenacher Bahnhofstraße ist geprägt von bedeutenden denkmalgeschützten Bauten. Eine Neubebauung in der Umgebung dieser Denkmale bzw. Denkmalensembles bedarf der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde. Eine Beurteilung muss nach § 13, Nr.2 ThDSchG erfolgen.          Das beeindruckende mittelalterliche Ensemble von Nikolaikirche und Nikolaitor (das eigentliche Tor zur Stadt!), gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern (KD) in Eisenach und in Thüringen. Die diesen Kulturdenkmälern benachbarten Gebäude – das Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstraße 1 und das Hotel „Kaiserhof“ – sind ebenfalls denkmalgeschützt und bilden zusammen mit Kirche und Tor einen städtebaulich dominanten und harmonischen Baukomplex am Anfang der Bahnhofstraße bzw. das Entree in die Altstadt.          Auch die Häuserzeile der nordöstlichen Bahnhofstraße mit ihrer qualitätvollen Architektur ist als Denkmalensemble ausgewiesen. Dem schließt sich das mit großem Aufwand restaurierte Bahnhofensemble an – ein KD von besonderer städtebaulicher Dominanz und künstlerischer Wirkung. Es gehört zu den schönsten seiner Art in Deutschland.          Die Ausstrahlung der Kulturdenkmale hängt wesentlich von der Gestaltung ihrer Umgebung ab. Das im Plan dargestellte Hotel mit einer zulässigen Höhe bis 22m vis-à-vis dem Bahnhof, das keinen Bezug zur Maßstäblichkeit der Umgebung aufweist, beeinträchtigt durch seine Höhe die städtebauliche und baukünstlerische Dominanz des KDs. Durch die geplanten Abbrüche von Gebäuden für den Bau eines Verkehrskreisels in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofensembles wird sich die Umgebung wesentlich verändern und damit auch das überlieferte Erscheinungsbild dieses KD.          Es ist auch in Betracht zu ziehen, dass laut ThDSchG §13 „nicht nur das optische Erscheinungsbild des Denkmals durch den Umgebungsschutz geschützt wird, sondern auch die materielle Substanz des Objektes“. Der zu erwartende enorme Zuwachs des Verkehrs und damit verbunden stark zunehmende Luftverunreinigungen und Erschütterungen werden sich negativ auf die wertvolle Substanz der KDe auswirken.          Der Blick von der Bahnhofstraße zum Weltkulturerbe Wartburg – ein wichtiger Werbeaspekt für Eisenach – wird verbaut.</p>	<p>Die hier vorgetragenen Anregungen betreffen den landesrechtlichen Denkmalschutz, welcher im übertragenen Wirkungskreis keine Angelegenheit der planenden Gemeinde darstellt. Diese Belange werden von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wahrgenommen und in den Bebauungsplan – soweit zutreffend – nachrichtlich übernommen. Es ist mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Eisenach erwünscht (vgl. Präambel zu den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt", 3. Entwurf), dass sich am Bahnhofsvorplatz veränderte städtebauliche Verhältnisse ergeben, so auch die dominante Stellung von Hotel- und Tagungsgebäude, welche entsprechend des Wettbewerbsergebnisses von 1994 neue, durch den Bebauungsplan vordefinierte Raumkanten bewirken und den Durchblick von der Bahnhofstraße / Ecke Gabelsbergerstraße über das ehemalige Betriebsgelände zur Wartburg unterbrechen wird. Weiterhin stellt die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes zur Schnittstelle der Mobilität ein wesentliches Entwicklungsziel des Realisierungskonzeptes „Tor zur Stadt“ sowie des Stadtentwicklungskonzeptes dar, welches ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen zur Folge hat.          Die Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes wurde im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange abgefragt und ist natürlich im Abwägungsverfahren an entsprechender Stelle zu thematisieren. Den Anregungen kann an dieser Stelle jedoch nicht gefolgt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>

31.15	4.1 Die Festsetzungen des B-Planes im Bereich Tor zur Stadt führen zu einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, welche Konsequenzen sich daraus für die angrenzenden gesamtstädtischen Bereiche ergeben.	Es ist nicht originäre Aufgabe eines Bebauungsplanes, gesamtstädtische Verkehrsauswirkungen zu thematisieren, wohl aber die angrenzenden Bereiche zu betrachten. Es liegen Verkehrsbelegungs- und Verkehrsprognosewerte vor, welche keine Anhaltspunkte dafür bieten, dass durch die beabsichtigte Planung geräumigere Verkehrskonflikte entstehen. Eine nachträgliche Erweiterung des Untersuchungsraumes wird für nicht erforderlich erachtet. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Erschließungssystems des Bebauungsplangebietes wird jedoch einschließlich seiner gesamtstädtischen Verkehrsauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan schlüssiger kommentiert werden.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Der Anregung in Satz 2 wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.16	4.2 Da es bisher keine klaren Aussagen über den zukünftigen Verlauf der B 19 gibt, müssen vor der Errichtung eines EKZ die notwendigen verkehrstechnischen Voraussetzungen geschaffen werden, die eine verträgliche Situation ermöglichen, auch unter Beibehaltung des jetzigen Trassenverlaufes.	Vor der Errichtung baulicher Anlagen müssen gesicherte Erschließungsbedingungen nachgewiesen und geschaffen werden. Dies ist für bauliche Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in § 30 Absatz 1 des Baugesetzbuches generell geregelt und bedarf keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan.	Der Aussage wird zugestimmt, eine Planänderung ist nicht erforderlich.
31.17	Die AG Tor zur Stadt hatte zwei Mindestvoraussetzungen für die Funktionalität des Komplexes Einkaufszentrum und Parkhaus genannt: die Fertigstellung des Busbahnhofs und die direkte Erreichbarkeit des Parkhauses von der Wartburgallee aus. Letztere Voraussetzung ist nach vorliegender Planung nicht mehr möglich. Mit der einseitigen Erreichbarkeit wird die Funktionalität des Komplexes (nunmehr erweitert durch Hotel und Kongresshalle) erheblich eingeschränkt, zudem besteht ein Sicherheitsrisiko	Die AG „Tor zur Stadt“ ist kein normsetzendes Gremium und kann insoweit keine bauleitplanerischen Bedingungen stellen. Der ZOB wird im Mai 2017 vor der Umsetzung des Bauprojektes fertiggestellt sein. Dieser Anregung wird damit gefolgt. Eine direkte Erreichbarkeit der Parkierungsanlage südlich von der Wartburgallee her ist planerisch wünschenswert, aber in Zusammenhang mit den vorgenommenen Entkontaminationsmaßnahmen im Zuge des Freistellungsverfahrens mittelfristig <u>umweltfachlich nicht umsetzbar</u> . Der Plan beinhaltet einen entsprechenden Freihaltekorridor, um eine zukünftige Verwirklichung nicht unmöglich zu machen. Weiterhin bleibt eine zweite Anbindung von Nordwesten ermöglicht. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
31.18	4.3. Die Verkehrserschließung, einschließlich Darstellung der Rad- und Fußwegführung muss im Bebauungsplan gesichert und dargestellt werden.	Die Verkehrserschließung ist im Bebauungsplan durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Geh- und Fahrrechten bestimmt. Eine weitergehende Differenzierung nach Verkehrsarten sieht die Bauleitplanung nicht vor.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.19	5. Grünordnung - Einordnung in den Landschaftsraum Der Bebauungsplan lässt eine schlüssige Einordnung in die Umgebung, gerade in Bezug auf die strategische Entwicklung der Stadt Eisenach vermissen.	In der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere im Umweltbericht, ist die Einordnung des Plangebiets in seine bauliche und landschaftliche Umgebung außerordentlich umfänglich beschrieben und die Entwicklungsziele sind begründet. Insoweit ist der pauschalen Aussage auch pauschal zu widersprechen.	Den Bedenken wird nicht gefolgt.
31.20	Die Chance, durch entsprechende Wegegestaltung, eine attraktive Verbindung von der Bahnhofstraße zum Stadtpark zu schaffen und diesen auch als Naherholungsgebiet für die Bahnhofsvorstadt anzubieten, bleibt ungenutzt.	Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Wegeverbindungen zum Stadtpark im östlichen Bereich der Bahnhofstraße sowie die Sandgasse als verkehrsberuhigten Bereich. Eine weitere Verbindung über private Flächen befindet sich in Prüfung und wird bei Machbarkeit in den	Die Bedenken werden durch nebenstehend beschriebene

		Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren soll durch Spreizung des Baukorridors zwischen den Sondergebietsflächen SO-H2 und SO-BT die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes verbessert werden. Weitere Möglichkeiten bietet die Verwirklichung der städtebaulichen Konzeption mit Hinweis auf die Präambel zur Abwägung jedoch nicht.	Maßnahmen teilweise ausgeräumt, Beschluss wie nebenstehend
31.21	Der B-Plan verhindert eine landschaftlich einmalige Verbindung vom Eisenacher Bahnhof in Richtung Thüringer Wald. Touristisch wird so ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Eisenach zerstört, dass gerade für die Bewerbung der stark wachsenden Zielgruppen Städte- und nachhaltiger Tourismus infrage käme.	Die landschaftliche Verbindung vom Bahnhof zum Thüringer Wald wird – soweit überhaupt vorhanden - nicht zerstört. Die Blickbeziehungen zur Landschaft werden durch die direkt vor dem Bahnhof gelegene Stadthalle und den sich westlich anschließenden Baukorridor nicht unterbrochen, eine faktische Verbindung besteht auch heute nur über das vorhandene Wegesystem, welches nicht verändert wird. Die Einbindung der Stadt in das Landschaftsbild wird beim Heraustreten aus dem Bahnhof wahrnehmbar bleiben.	Den Bedenken wird widersprochen.
33.	<b>Tauber Delaborierung GmbH Vom 04.08.2015</b>		
33.1	Für unsere Stellungnahme zur Kampfmittelgefährdung des o. g. Objektes wurde in den Unterlagen des ehemaligen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Bezirks Erfurt und des eigenen Firmenarchivs recherchiert. Des Weiteren wurden alliierte Kriegsluftbilder von 1944 bis 1945 aus unserem Bestand recherchiert und auf Kampfmittel relevante Bildinhalte (z.B. Bombenrichter) gesichtet. Die von Ihnen angefragte Fläche befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Die gesichteten Unterlagen und/oder Luftbilder zeigen Einwirkungen des Luftkriegs in diesem Bereich. Für den angefragten Bereich sind uns keine Kampfmittelräumungen bekannt und es ist von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen. Wir empfehlen Ihnen eine Sondierung auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma. Um evtl. erforderliche Sondierarbeiten durchführen zu lassen, sollten Sie rechtzeitig vor Baubeginn einen schriftlichen Auftrag an eine Kampfmittelräumfirma erteilen; einschl. Zusendung eines Lageplans oder einer Flur- bzw. Katasterkarte mit Einzeichnung der zu räumenden Fläche(n). Wir bitten Sie, uns die Ergebnisse ggf. durchgeführter Kampfmittelerkundungs- bzw. Kampfmittelräumarbeiten zur Erfassung zur Verfügung zu stellen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung/ Umweltbericht wird unter Pkt. 12.3 wie folgt ergänzt: <i>„Kampfmittelgefährdung: Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Kampfmittelräumungen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Es ist von einer Kampfmittelgefährdung auszugehen. Sondierungen auf Kampfmittel durch eine zugelassene Kampfmittelräumfirma werden im Zuge der Durchführung baulicher Vorhaben empfohlen.“</i> Auf der Planzeichnung wird unter „Hinweise“ o.g. Text ebenfalls eingefügt, um die Vorhabenträger/ Bauherrn von diesem Fakt in Kenntnis zu setzen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
34.	<b>Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Umwelt, Untere Wasserbehörde (UWB) vom 11.03.2016</b>		
34.1	Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde Im Bereich der Müllerstraße Busbahnhof (ZOB) befinden sich Teilflächen im Überschwemmungsgebiet der Hörsel, welches gemäß § 76 (3) WHG vom Thüringer Landesverwaltungsamt am 01.02.2013 vorläufig gesichert wurde (ThürStAnz Nr.18/2013 S.734). Die Mitteilung der vom Überschwemmungsgebiet betroffenen Flächen erfolgte per E- Mail an das Stadtplanungsbüro Helk.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich

	Die Flächen wurden bereits in den B-Plan aufgenommen.		
<b>34.2</b>	Das anfallende Abwasser ist gemäß § 58 (2) ThürWG dem Beseitigungspflichtigen (Trink und AbwasserVerband Eisenach- Erbstromtal) zu überlassen. Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine weiteren Anmerkungen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
<b>35.</b>	<b>Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Umwelt, Untere Abfallbehörde/ Untere Bodenschutzbehörde (UAB, UBB)</b> <b>11.03.2016</b>		
<b>35.0</b>	Der Geltungsbereich des B-Plan Entwurf umfasst sechs bekannte Altlastenflächen bzw. Verdachtsflächen: - Ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co." in der Bahnhofstraße/ Waldhausstraße - Busplatz/ Bahnhof in der Bahnhofstraße - Müllerstraße Busbahnhof (ZOB) - ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3 - Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst - Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG (Teilfläche) in der Bahnhofstraße Die nachfolgenden bodenschutzrechtlichen Anmerkungen bitte ich zu beachten und entsprechend aufzunehmen:	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
<b>35.1</b>	1. Ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff & Co." Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mails vom 02. und 05.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch so aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Der kontaminierte Bereich in der Sanierungszone II der ehem. Farbenfabrik erstreckt sich nicht auf die gesamten Flächen der Flurstücke 5674/2 und 5674/3 (angrenzend an die Moritz-Mitzenheim- Straße; oberer Hangbereich). Die Kennzeichnung (Flächen mit kontaminierten Böden) dieser beiden Flurstücke könnte, insofern eine Notwendigkeit gesehen wird, um einen Streifen beginnend ab dem Gehweg der M.-M.-Straße von Osten her um 25 m bis zur westlichen Seite um 30 m reduziert werden (siehe Lageplan). Diese Flächen sind nicht in relevanter Höhe mit Schadstoffen belastet. Eine Bebauung ist dennoch ohne Weiteres derzeit nicht zulässig. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 16.01.2012.	Eine Korrektur von Planzeichnung und Begründung wird vorgenommen. Die kontaminierten Bereiche werden gemäß Vorgabe der UBB auf das tatsächlich erforderliche Maß begrenzt. Insbesondere die Kennzeichnung der Flächen mit kontaminierten Böden in den Flurstücken 5674/2 und 5674/3 wird entsprechend angepasst. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt für den Bereich abhängig vom übrigen Abwägungsergebnis, ggf. wird die Darstellung von Teilgrundstücken als Baufläche geprüft. Hierbei sind die Inhalte der angeführten Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 16.01.2012 zu berücksichtigen. Das Ergebnis ist mit dem nächsten Planentwurf zur öffentlichen Diskussion zu stellen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
<b>35.2</b>	Die vorhandene und auch im beigefügten Lageplan dargestellte Baustraße muss erhalten bleiben und zusätzlich ist ein Schutzstreifen von ca. 2 m Breite zu erhalten. Aktuell bindet die Baustraße an die Moritz-Mitzenheim-Straße an. Eine zukünftige Anbindung an die Sandgasse, insofern diese für Baufahrzeuge befahrbar ist, wäre denkbar.	Der Bereich der Baustraße befindet sich in der privaten Grünfläche. Eine Überbauung des Bereiches ist ausgeschlossen. Bis zur Anbindung der Baustraße an die Sandstraße ist diese bereits jetzt befahrbar und wird durch den vorherrschenden Anliegerverkehr zu den Grundstücken bzw. zu den privaten Stellplätzen genutzt. Eine Anbindung der Baustraße an die Sandgasse ist dabei als zukunftsfähige Lösung zu präferieren. Es wird geprüft, inwieweit die Aufnahme eines Fahrrechtes in die Plandarstellung zu integrieren ist, um die Trasse zu sichern.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend

35.3	Die weiteren Festsetzungen zu dem B-Plan Teilbereich der ehem. Farbenfabrik entsprechen den bodenschutzrechtlichen Regelungen der Bescheide zur Sanierung der ehem. Farbenfabrik vom 12.05.2006 (Sanierungsanordnung mit Sanierungszielen) und 26.10.2006 (Verbindlichkeitserklärung Sanierungsplan; Az. 36503-63/120-24) sowie der Abnahmebescheide vom 20.12.2012 und 11.04.2013 [Sanierungszone I Nutzung Industrie- und Gewerbe; Sanierungszone II Nutzung Park und Freizeitanlage (Grünfläche)].	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
35.4	Hinweise/ Anmerkungen zu Begründung und Umweltbericht - Pkt. 7.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Der letzte Satz in diesem Absatz sollte wie folgt ergänzt werden: „...der gemäß Sanierungsplan entkontaminierten / gesicherten Flächen zu verhindern...“.	Es wird eine Ergänzung des Pkt. 7.10 der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen wie folgt: <i>„Um eine Bebauung der gemäß Sanierungsplan entkontaminierten / gesicherten Flächen zu verhindern, soweit diese zur Gefahrenabwehr (Mobilisierung von Schadstoffen) eine Flächenabdichtung erhielten, sind diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als von Bebauung freizuhalten bestimmt.“</i>	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.5	- Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Boden, Seiten 48/ 49 Den Punkt Ergebnis zur Fläche der ehem. Farbenfabrik Arzberger, Schöpf & Co bitte ich wie folgt detaillierter neu zu fassen: Eine Bodensanierung der Flächen der ehem. Farbenfabrik wurde auf Grundlage der Sanierungsanordnung vom 12.05.2006 und der hierzu festgesetzten Sanierungsziele und Sanierungszielwerte durchgeführt. Die verbliebenen Restkontaminationen sollen im Bereich der Sanierungszone I (Flst. 5648/4, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5) mit einer gewerblichen Nachnutzung und einer damit einhergehenden Flächenversiegelung durch Bebauung gesichert werden. Die Fläche der Sanierungszone II (Flst. 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/5 je teilweise sowie 5659/3, 5674/4, 5674/1) wurden teilsaniert und mit Asphalt dichtungen bzw. mit einem technischen Dichtungs- und Drainagesystem (Hang) zur Sicherung der verbliebenen Restbelastung versehen.	Es wird eine Ergänzung des Pkt. 12.2.1 des Umweltberichtes vorgenommen wie folgt: <i>„Ergebnis: Eine Bodensanierung der Flächen der ehem. Farbenfabrik wurde auf Grundlage der Sanierungsanordnung vom 12.05.2006 und der hierzu festgesetzten Sanierungsziele und Sanierungszielwerte durchgeführt. Die verbliebenen Restkontaminationen sollen im Bereich der Sanierungszone I (Flst. 5648/4, 5652/2, 5652/3, 5652/4, 5652/5) mit einer gewerblichen Nachnutzung und einer damit einhergehenden Flächenversiegelung durch Bebauung gesichert werden. Die Fläche der Sanierungszone II (Flst. 5674/1, 5674/2, 5674/3, 5674/5 je teilweise sowie 5659/3, 5674/4, 5674/1) wurden teilsaniert und mit Asphalt dichtungen bzw. mit einem technischen Dichtungs- und Drainagesystem (Hang) zur Sicherung der verbliebenen Restbelastung versehen.“</i>	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
35.6	2. Busplatz / Bahnhof in der Bahnhofstraße Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch so aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Weitere zusätzliche Anmerkungen liegen nicht vor.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
35.7	3. Müllerstraße Busbahnhof (ZOB) Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch so aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Weitere zusätzliche Anmerkungen liegen nicht vor.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich

<p><b>35.8</b></p>	<p>4. ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3                  Die Flurstücke 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3 der Flur 56 zu dem ehem. Betriebsteil des VEB FER wurden entsprechend der Mitteilung vom 02.11.2015 in die Entwurfsplanung aufgenommen.                  Im Zuge der Rückbauarbeiten der baulichen Anlagen im Zeitraum Feb./ März 2016 wurde eine begleitende Begutachtung der anstehenden Böden nach ihrer Entsiegelung vorgenommen. Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung konnte durch die Begutachtungen (organoleptische Ansprache) vom 19.02., 02. und 07.03.2016 ausgeräumt werden. Die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, entbehrt sich nun (§ 9 Abs. 5 BauGB). Dennoch ist unterhalb der anstehenden Böden mit einer Grundwasserkontamination (u.a. MKW, BTEX, PAK) welche durch den jahrzehntelangen Betrieb der ehem. benachbarten betrieblichen Tankstelle (VEB Kraftverkehr/ KVG) herrührt, zu rechnen.                  Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt. Ebenso ist bei Tiefbauarbeiten, welche in die grundwassergesättigte Bodenzone eingreifen, mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen.</p>	<p>In der Planzeichnung wird die Darstellung des genannten Bereiches gemäß (§ 9 Abs. 5 BauGB) entfernt.                  Die Begründung (Teil Umweltbericht) wird inhaltlich wie folgt korrigiert:                  → unter Pkt. 12.2.1:                  „<i>THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsbergerstr. 3</i>  <i>Flur: 56, Flst.: 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3</i>  <i>Ergebnis:</i>                  - <i>Im Zuge der Rückbauarbeiten Erarbeitung von begleitende Begutachtung der anstehenden Böden nach Entsiegelung (Gutachten vom 19.02., 02. und 07.03.2016), Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung konnte ausgeräumt werden</i>                  - <i>Mit Grundwasserkontaminationen (u. a. MKW, BTEX, PAK) ist zu rechnen, Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt.“</i></p> <p>→ unter Pkt. 12.2.3                  „<i>Die tankstellentypischen Verunreinigungen des Bodens und des oberflächennahen Grundwasserkörpers, sowie Rückbau und Sanierung der Tankstelle im Bereich Müllerstraße/ Busbahnhof (Thalis: 08330) wurde im Frühjahr 2016 durchgeführt..</i></p> <p>Auf der Planzeichnung wird unter dem Punkt „HINWEISE“ folgendes ergänzt:                  „<i>6. Grundwasser:</i>  <i>Im Bereich der Flurstücke 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3 der Flur 56 ist mit Grundwasserkontamination zu rechnen. Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt.“</i></p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
<p><b>35.9</b></p>	<p>Hinweise/ Anmerkungen zum Umweltbericht                  - Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Boden, Seiten 49/ 50                  Die Eintragungen zu dem Pkt. „THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsberger Straße 3“ kann m. E. vollständig entfernt werden.</p>	<p>In der Begründung (Umweltbericht) wird unter Pkt. 12.2.1 die Aussage wie folgt korrigiert.                  „<i>THALIS: ohne Eintragung – ehem. Betriebsteil VEB FER, Gabelsbergerstr. 3</i>  <i>Flur: 56, Flst.: 5627/6, 5628/4, 5629/4, 5629/3, 5629/2, 5628/2, 5628/3</i>  <i>Ergebnis:</i>                  - <i>Im Zuge der Rückbauarbeiten Erarbeitung von begleitende Begutachtung der anstehenden Böden nach Entsiegelung (Gutachten vom 19.02., 02. und 07.03.2016), Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung konnte ausgeräumt werden</i></p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

		<p>- Mit Grundwasserkontaminationen (u. a. MKW, BTEX, PAK) ist zu rechnen, Nutzungseinschränkungen hinsichtlich einer Grundwassernutzung sind hier angezeigt.“</p> <p>Auf diese Weise kann nachvollziehbar dargestellt werden, dass der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde. Da dennoch Nutzungseinschränkungen zum Grundwasser bestehen, wird eine klarstellende Aussage zu diesem Bereich in der Begründung enthalten bleiben.</p>	
35.10	<p>5. Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst</p> <p>Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch wie mitgeteilt aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
35.11	<p>Hinweise/ Anmerkungen zum Umweltbericht</p> <p>- Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Boden, Seite 50</p> <p>Unter dem Pkt. „THALIS: 08358 – Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst“ ist im Abschnitt Ergebnis folgende Ergänzung vorzunehmen:</p> <p>„...Handlungsbedarf wurde abgeleitet.“ Einfügen: Im Rahmen einer Flächenentsiegelung hin zu der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und dem damit verbundenen Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen, ist spätestens eine Abklärung der Schadstoffbelastungen vorzunehmen. Das gleiche gilt auch bei Umnutzungen sowie anderweitigen Tiefbaumaßnahmen innerhalb der betroffenen und gekennzeichneten Flächen.</p>	<p>Der Pkt. 12.2.1 der Begründung wird unter dem Thema „THALIS: 08358 – Bahnhofstraße 54 – ehem. PGH Kraftfahrzeugdienst“ wie folgt ergänzt:</p> <p><u>„Ergebnis:</u></p> <p><i>An drei Probenahmepunkten verteilt über das Gelände wurden Bodenproben entnommen, die Bohrungen wurden im Anschluss zu GW-Messstellen ausgebaut; die Analytik der drei Bodenproben ergab keine Hinweise auf eine übermäßigen Schadstoffbelastungen; in den GW-Proben hingegen konnten sehr hohe Gehalte an Chlorkohlenwasserstoffen sowie Kohlenwasserstoffverbindungen nachgewiesen werden.</i></p> <p><i>Im Rahmen einer Flächenentsiegelung hin zu der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und dem damit verbundenen Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen, ist spätestens eine Abklärung der Schadstoffbelastungen vorzunehmen. Das gleiche gilt auch bei Umnutzungen sowie anderweitigen Tiefbaumaßnahmen innerhalb der betroffenen und gekennzeichneten Flächen.“</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
35.12	<p>6. Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG (Teilfläche)</p> <p>Die Mitteilung der von der Altlast betroffenen Flurstücke erfolgte bereits mit E-Mail vom 02.11.2015 an das Stadtplanungsbüro Helk in Mellingen. Die Flurstücke wurden auch wie mitgeteilt aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Weitere zusätzliche Anmerkungen liegen nicht vor.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
35.13	<p>Allgemeines zum Umweltbericht</p> <p>- Umweltbericht, Bestandsaufnahme, Wasser, Seite 50/ 51</p> <p>Den dritten Absatz bitte wie folgt ersetzen:</p> <p>Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch einen hohen Versiegelungsgrad, Schadstoffeinträge durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Kontaminationen von Altstandorten. Insbesondere durch die frühere Nutzung mehrerer Flurstücke als Farbenfabrik ist es nicht nur zu massiven schädlichen Bodenveränderungen durch Schwermetallverbindungen sondern auch zu einer</p>	<p>Der dritte Absatz auf Seite 50/51 unter Pkt. 12.2.1 des Umweltberichtes wird wie folgt ersetzt:</p> <p><i>„Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch einen hohen Versiegelungsgrad, Schadstoffeinträge durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Kontaminationen von Altstandorten. Insbesondere durch die frühere Nutzung mehrerer Flurstücke als Farbenfabrik ist es nicht nur zu massiven schädlichen Bodenveränderungen durch Schwermetallverbindungen sondern auch zu einer hohen Verunreini-</i></p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

	<p>hohen Verunreinigung des ersten und zweiten Grundwasserstockwerkes, vor allem mit Arsenverbindungen, gekommen. Die mit der Bodensanierung überwiegend entfernte Kontamination mit Arsenverbindungen wies eine hohe mobile Verfügbarkeit auf. Hierdurch ist es im Laufe der Jahre zu starken Mobilisierungseffekten und damit eingehenden Schadstoffverschleppungen innerhalb der ersten beiden Grundwasserstockwerke, ausgehend von der Sanierungszone II (Hang) in nördliche bis nordwestliche Richtung, gekommen. Die Grundwasserkontamination innerhalb beider Grundwasserstockwerke konnte mittels eines Grundwassermessnetzes erfasst werden. Um das Ausmaß der Grundwasserkontamination insgesamt feststellen zu können, gilt es dieses Messnetz umgehend innerhalb des zweiten Grundwasserstockwerkes zu erweitern und nachfolgend ein mehrjähriges Grundwassermonitoring aufzunehmen. Im Anschluss schließt sich eine Entscheidung über hydraulische Grundwassersanierungsmaßnahme zur Verminderung der Arsenkontamination an.</p>	<p>gung des ersten und zweiten Grundwasserstockwerkes vor allem mit Arsenverbindungen, gekommen.  <i>Die mit der Bodensanierung überwiegend entfernte Kontamination mit Arsenverbindungen wies eine hohe mobile Verfügbarkeit auf. Hierdurch ist es im Laufe der Jahre zu starken Mobilisierungseffekten und damit eingehenden Schadstoffverschleppungen innerhalb der ersten beiden Grundwasserstockwerke, ausgehend von der Sanierungszone II (Hang) in nördliche bis nordwestliche Richtung, gekommen. Die Grundwasserkontamination innerhalb beider Grundwasserstockwerke konnte mittels eines Grundwassermessnetzes erfasst werden. Um das Ausmaß der Grundwasserkontamination insgesamt feststellen zu können, gilt es dieses Messnetz umgehend innerhalb des zweiten Grundwasserstockwerkes zu erweitern und nachfolgend ein mehrjähriges Grundwassermonitoring aufzunehmen. Im Anschluss schließt sich eine Entscheidung über hydraulische Grundwassersanierungsmaßnahme zur Verminderung der Arsenkontamination an.</i></p>	
<p><b>35.14</b></p>	<p>- Umweltbericht, Pkt. 12.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie Pkt. 12.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkung Ergänzung zu den Schutzgütern/ Abschnitten „Mensch und Gesundheit“, „Boden“ und „Wasser“ mit Bezug auf die Altlastenflächen ehem. Farbenfabrik sowie den Busplatz – Bahnhofstraße, welcher vormals ebenfalls Betriebsteil der Farbenfabrik war:  <i>(Die folgenden Ausführungen sind als Hinweise und ggf. zur Einarbeitung hinsichtlich der Entwicklung des Umweltzustandes gedacht.)</i>                  Die in den Jahren 2006 bis 2009 und 2012 durchgeführten Sanierungsarbeiten dienen hauptsächlich dem Schutz bzw. der Gefahrenabwehr/ -minderung der von diesen Flächen beeinträchtigten Schutzgüter Mensch, Boden und Grundwasser. Im Rahmen der bisher durchgeführten Sanierungsarbeiten wurde dem Boden und somit auch dem Grundwasser ein sehr hohes Schadstoffpotential entzogen und durch die anschließende Abdichtung der Restkontaminationen, zumindest in der Sanierungszone II (Hang, ehem. B19 Trasse sowie Teilflächen der Waldhausstraße), eine weitere Verschleppung von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert. Durch die Versiegelung der mit Restbelastungen versehenen Bereiche, wurde zudem ein direkter Kontakt von Schadstoffen mit Menschen unterbunden. Im Bereich der Sanierungszone I (derzeit Baugruben sowie Teilflächen Waldhausstraße) sind ebenfalls weiterhin Restkontaminationen vorhanden. Ebenso liegt derzeit der Grundwasserleiter in diesem Bereich nahezu ungeschützt offen. Ein wesentlicher Bestandteil des mit der durchgeführten Sanierung verfolgten Sanierungszieles, ist die gewerbliche Nachnutzung der Flächen, einhergehend mit einer weitestgehenden Versiegelung zur Unterbin-</p>	<p>Die unter Pkt. 12.2.2 und 12.2.3 getroffenen Aussagen werden geprüft und ggf. durch die vorgebrachten Hinweise ergänzt.                  Die Begründung wird entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

	<p>dung von Sickerwassereinträgen. Ebenso liegt im Bereich des heutigen Busbahnhofes ein Schadstoffpotential unterhalb der vorhandenen Asphaltbefestigung vor</p> <p>Eine Nutzung der Flächen ist hier ebenso nur mit einer Totalsanierung (Entnahme des gesamten Schadstoffinventars) oder aber eben mit einer neuen Versiegelung bspw. durch Bebauung (aktuell Hotel und Tagungshalle vorgesehen) möglich. Eine Versiegelung dient hier ebenfalls der Unterbindung des Pfades Direktkontakt sowie auch dem Sickerwassereintrag.</p>		
<b>35.15</b>	<p>- Umweltbericht, Pkt. 12.2.3, Seite 58, 5. Absatz</p> <p>Dieser Absatz betrifft die Flächen in der Gabelsberger Straße 3 (ehem. VEB FER). Der Absatz kann m. E. gänzlich entfernt werden, da im Rahmen der Rückbauarbeiten im Feb./ März 2016 der Verdacht einer Altlast durch eine baubegleitende Begutachtung ausgeräumt werden konnte.</p>	<p>Die Aussagen zu den Flächen in der Gabelsbergerstraße 3 (ehem. VEB FER) werden gestrichen, da mittels Gutachten der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt werden konnte. Unter Pkt. 12.2.1 erfolgt eine Aussage zu diesem Bereich (Gutachten, Grundwasserbetroffenheit), so dass die Thematik an anderer Stelle ausreichend abgehandelt ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
<b>35.16</b>	<p>- Umweltbericht, Pkt. 12.5.2 - Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring), ab Seite 61, letzter Absatz Seite 61 wie folgt ergänzen: Grundwassermonitoring THALIS: 08359 - Standort ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff &amp; Co."</p> <p>Gemäß rechtskräftigem Bescheid des Staatlichen Umweltamtes Suhl Az: 36503-63/120-24 vom 12.05.2006 in Änderungen des Bescheides Az: 36.7/B9/Arzberger/EA vom 25.05.2011 ist der Sanierungsverantwortliche verpflichtet ein Grundwassermonitoring als Eigenkontrollmaßnahme durchzuführen.</p> <p>Es sind sowohl die Einträge von Kontaminanten vom Sanierungsgrundstück in das Grundwasser als auch die Ausbreitung der Kontaminanten über das Grundwasser zu erfassen. Vor der Durchführung der Maßnahme ist eine Planung über Inhalt und Umfang des Grundwassermonitorings dem zuständigen Umweltamt vorzulegen und abzustimmen.</p> <p>Im Monitoringplan ist u. a. vorzusehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stichtagsbeprobung jeweils im meteorologischen Frühling und Herbst</li> <li>- Verdichtung des Messzyklus während der Sanierungsdurchführung</li> <li>- Vorläufiger Untersuchungszeitraum 10 Jahre, beginnend mit dem meteorologischen Frühling 2006</li> <li>- Überprüfung und Ergänzung des Messnetzes</li> <li>- Vorläufiger Mindestparameterumfang (siehe Seite 8 des o. a. Bescheides, Tabelle 6)</li> </ul> <p>Es sind Zwischenberichte im Abstand von jeweils 1 Jahr zu erstellen und der zuständigen Behörde vorzulegen. Im Verlauf der Monitoringphase ist über die notwendigen Gefahrenabwehrmaßnahmen im Grundwasser zu entscheiden. Gegebenenfalls ist eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich. Aktuell endet das Monitoring mit Ablauf des Mai 2016. Auf Grund der vorliegenden Datenlage ist die Erweiterung des bestehenden Grundwassermessnetzes mindestens innerhalb des zweiten Grundwasserstockwerkes sowie die Verlängerung des</p>	<p>Die Begründung unter Pkt. 12.5.2 wird hinsichtlich der Aussagen zum Grundwassermonitoring klargestellt bzw. gemäß der Anregung der UBB ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

	Monitoringprogrammes um weitere fünf Jahre vorgesehen. Im Anschluss schließt sich die Entscheidung über weiterführende hydraulische Maßnahmen sowie sonstige Maßnahmen zum Umgang mit der bestehenden Grundwasserkontamination an.		
<b>35.17</b>	<p>Folgendes ist inhaltlich neu einzufügen:                  THALIS: 08330 – Müllerstraße Busbahnhof (ZOB)                  Im Bereich des neu zu bauenden ZOB in der Müllerstraße kam es durch die vormalige Tankstellennutzung der früheren Busplatzbetreiber zu einer Schadstoffeintragung in den Boden und folgend in die grundwasserführende Bodenschicht. Im Zuge des ZOB Neubaus wird parallel eine Bodensanierung durchgeführt. Im Zuge der Planung wurde zur Erfassung der Grundwasserbeeinträchtigung ein Grundwassermessnetz bestehend aus 5 Messstellen (zweimal Anstrom, dreimal Abstrom) errichtet. Während der Baumaßnahmen und auch nachfolgend ist ein Grundwassermonitoring wie folgt durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1. Messkampagne vor Beginn der Tiefbauarbeiten zur Bodensanierung (Be-weissicherung vorher)</li> <li>- 2. und 3. Messkampagne während der Tiefbauarbeiten zum Zwecke der Bewertung von Einflüssen der Tiefbaumaßnahmen.</li> <li>- auf den Grundwasserzustand</li> <li>- 4. bis 9. Kampagne im halbjährlichen Abstand (Frühjahr/ Herbst) über einen Zeitraum von drei Jahren beginnend nach Ende der Baumaßnahmen. Zur Bewertung der Grundwasserdynamik werden zu jeder Kampagne die Wasserstände gemessen</li> </ul> <p>Zur Bewertung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgt die Messung der Vor-Ort-Parameter sowie die laboranalytische Untersuchung auf MKW (&lt;C10 und C10 bis C40), PAK16 (EPA) inkl. Methyl-naphthaline, BTEX sowie die Standard-Schwermetalle.</p> <p>Die jeweiligen Kampagnen werden in Kurzberichten ausgewertet. Nach Abschluss des geplanten Monitoringzeitraumes (3 Jahre nach Sanierung) erfolgt eine Bewertung in der Gesamtschau aller bis dahin gewonnenen Daten in einem Abschlussbericht. Die jeweiligen Kurzberichte sowie der Abschlussbericht ist der zuständigen Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p>	<p>Die Begründung wird unter Pkt. 12.2.1 im Absatz THALIS: 08330 – Müllerstraße Busbahnhof, Flur: 56 / Flst: 5623/1, 5624, 5625, 5626, 5627/4 wie folgt ergänzt.                  „Im Bereich des neu zu bauenden ZOB in der Müllerstraße kam es durch die vormalige Tankstellennutzung der früheren Busplatzbetreiber zu einer Schadstoffeintragung in den Boden und folgend in die grundwasserführende Bodenschicht. Im Zuge des ZOB Neubaus wird parallel eine Bodensanierung durchgeführt. Im Zuge der Planung wurde zur Erfassung der Grundwasserbeeinträchtigung ein Grundwassermessnetz bestehend aus 5 Messstellen (zweimal Anstrom, dreimal Abstrom) errichtet. Während der Baumaßnahmen und auch nachfolgend ist ein Grundwassermonitoring durchzuführen.“</p> <p>Die Aussagen zum Grundwassermonitoring werden unter Pkt. 12.5.2 der Begründung dargestellt und speziell für den Bereich des Busbahnhofes Müllerstraße gemäß der Vorgabe der UBB (Punkte 1 bis 9) aufgezeigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>
<b>35.18</b>	<p>Nachsorge- und Kontrollprogramm                  Betrifft: THALIS: 08359 - Standort ehem. Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff &amp; Co."                  Innerhalb der Sanierungszone II (Hang sowie ehem. B19 Trasse und Teilfläche Waldhausstraße) sind die bestehenden Restkontaminationen gegen jeglichen Eintritt von Niederschlagswasser gesichert bzw. abgedichtet wurden. Der Bereich des Hanges (SZ IIa) wurde mit einem technischen Drain- und Dichtsystem sowie mit einer Niederschlagswasserfassung und -ableitung versehen.</p>	<p>Die Aussagen zur Nachsorge und dem Kontrollprogramm werden unter Pkt. 12.5.2 der Begründung dargestellt und speziell für den Standort der ehemaligen Farbenfabrik "Arzberger, Schöpff &amp; Co." aufgezeigt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

	<p>Der Bereich der ehem. B19 Trasse wurde mit einer Asphaltabdichtung in Straßenbauweise gesichert. Die Ränder wurden mit Heißbitumen ausgegossen.</p> <p>Der Bereich der Waldhausstraße (SZ II b), welche unmittelbar nördlich an die ehem. B19 Trasse angrenzt, wurde ebenfalls mit einer Asphaltabdichtung zur Unterbindung des Sickerwassereintritts versehen. Die Randstöße wurden auch hier mit Heißbitumen abgedichtet.</p> <p>Die vorhandenen Sicherungseinrichtungen sind dauerhaft zu erhalten und nach notwendigen Eingriffen in den Untergrund wieder gleichwertig herzustellen. Die zuständige Bodenschutzbehörde ist vorher über jegliche Maßnahmen zu informieren und entsprechend einzubinden.</p> <p>Mit den Bescheiden vom 20.12.2012 (Az. Abn. Entscheidung/36.11/DMT/Arzberger/EA) und vom 11.04.2013 (Az. Abn. Entscheidung/36.11/DMT/Arzberger/EA) der unteren Bodenschutzbehörde wurde zur Überwachung der o.g. Sicherungseinrichtung ein Nachsorge- und Kontrollprogramm angeordnet.</p> <p>Das Nachsorgeprogramm umfasst folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Drän- und Dichtsystem erfordert eine jährliche Begehung im Frühjahr nach erfolgter Schneeschmelze mit Kontrolle auf Rissbildungen und Erosionen.</li> <li>- Mahd des Bewuchses einmal jährlich im Spätsommer außerhalb der Vogelbrutzeiten, um das Ansiedeln von tiefwurzelnden Büschen und Bäumen und den Wurzelwuchs in die Drainageschicht zu verhindern.</li> <li>- Die Dränagen des Entwässerungsgrabens sind jährlich zu überprüfen.</li> <li>- Die Dränagen zur Oberflächenentwässerung sind alle 3 Jahre zu spülen und zu kontrollieren. Nach 6 Jahren ist über die weiteren Kontrollintervalle zu entscheiden.</li> <li>- Jährliche Begehung der abgedichteten Flächen (ehem. B19 Trasse, SZ IIb - Waldhausstraße) zur optischen Kontrolle des Zustandes der Asphaltabdichtung (Risse an den Fugen, Abplatzungen, Hebungen durch Blasenbildung (Ablösung der Asphaltdeckschicht von der Asphalttragschicht))</li> <li>- Die Vorlage der Ergebnisse hat bis spätestens zum 31.12. des jeweiligen Kontrolljahres zu erfolgen. Die Durchführung der Kontroll- und Nachsorgemaßnahmen ist vorher der zuständigen Behörde anzukündigen. Das Nachsorge- und Kontrollprogramm ist derzeit unbefristet durchzuführen. Änderungen bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Bodenschutzbehörde.</li> </ul>		
35.19	<p>Die genannten Punkte bitte ich zu beachten und insofern möglich aufzunehmen sowie die jeweiligen Kapitel der Begründung und des Umweltberichtes zu ergänzen.</p>	<p>Der Umgang mit den einzelnen Hinweisen / Anregungen ist in den Punkten 35.1 – 35.18 der Anlage 1 zur Abwägung dargestellt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>
35.20	<p>Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen zum 3. Entwurf keine Anmerkungen.</p>	<p>Die Aussage der UAB wird zur Kenntnis genommen. Änderungen / Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich</p>

<b>36.</b>	<b>Stadtverwaltung Eisenach, Bau-und Umweltamt, Abt. Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) vom 28.01.2014</b>		
<b>36.1</b>	<p>Im Zusammenhang mit dem Neubau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen sind die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) mit den darin enthaltenen Immissionsgrenzwerten als abwägungsrelevante Kriterien für die städtebauliche Planung zu Grunde zu legen.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll anfangs bereits darauf hingewiesen werden, dass bestehende akustische Sanierungsfälle im Rahmen der Neuplanung hinsichtlich Minimierung der Belastungssituation und gem. Vorsorgegebot in der Planung zu untersuchen und reduzieren sind.</p> <p>Sanierungsfälle gem. VlärmSchRL für Bundesfernstraßen sind gegeben, wenn Beurteilungspegel wie folgt überschritten sind (Tag/ Nacht):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen, in reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebieten 70 dB(A)/ 60 dB(A)</li> <li>- in Kern-, Dorf- und Mischgebieten 72 dB(A)/ 62 dB(A)</li> <li>- in Gewerbegebieten 75 dB(A)/ 65 dB(A)</li> </ul> <p>Das ist bei 7 IP der Fall.</p> <p>Hierzu sind detailliertere Aussagen erforderlich.</p> <p>Gemäß Pkt. 9. des o. a. Gutachtens ist die 16. BImSchV anzuwenden, wenn bei einem baulichen Eingriff der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) auf 70 dB(A) nachts bzw. 60 dB(A) tags erhöht wird. Nach § 1 Abs. 2 der 16. BImSchV ist die Änderung jedoch wesentlich, wenn durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Es ist zu untersuchen, inwieweit sich hierdurch Änderungen hinsichtlich Schallschutz ergeben.</p> <p>Hierbei sollten auch Verkehrswege außerhalb des B-Planbereiches untersucht werden, wenn sie durch geänderte Verkehrsführung/ Belegung als Folge des Planvorhabens in den Geltungsbereich der 16. BImSchV fallen. Demzufolge ist die aktuelle Situation hinsichtlich Geräuschbelastung innerhalb und angrenzend am Plangebiet der geplanten Entwicklung gegenüberzustellen. Bei Überschreitung von Grenzwerten sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nach der 24. BImSchV im Bebauungsplan konkret festzuschreiben. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit bei einer erheblichen Grenzwertüberschreitung (z .B. IP 07 nachts 11,7 dB(A)) ausreichender passiver Schallschutz möglich ist.</p>	<p>Das Gutachten LG 108/15 zur Verkehrslärmbelastung wird nach Maßgabe und in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) überarbeitet vorgelegt. Insbesondere werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Untersuchungsraum des Gutachtens und der Geltungsbereich der 16. BImSchV abgeglichen,</li> <li>• für die sieben angeführten Sanierungsfälle gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie Lösungsansätze erarbeitet und - vom überarbeiteten Gutachten abgeleitet - verbindlich in den Bebauungsplan übernommen,</li> <li>• geänderte Anforderungen an den Schallschutz überprüft und verbindliche Festsetzungen zu Maßnahmen getroffen, soweit sich eine Erforderlichkeit ergibt,</li> <li>• ergänzende Hinweise und Empfehlungen zum Schallschutz direkt in den Bebauungsplan aufgenommen,</li> <li>• Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert.</li> </ul> <p>Hierdurch können im Bedarfsfalle alle aufgezeigten Konflikte hinsichtlich des Straßenverkehrslärms noch planerisch bewältigt werden. Der Bebauungsplan wird in der Folge erneut zur öffentlichen Auslegung gebracht. Damit werden alle geänderten Parameter der Verkehrslärmbetrachtung einer neuerlichen Abwägung zugänglich. Unrechtmäßige Lärmzustände, die zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Grundeigentums führen können, werden in jedem Falle vermieden, alternativ werden Maßnahmen zu deren Ausgleich festgelegt. Die Stadt Eisenach wird als Trägerin der Planungshoheit ihrer Verantwortung und ihren Verpflichtungen diesbezüglich vollumfänglich gerecht werden.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
<b>36.2</b>	<p>Zur Minderung der Lärmbelastung wird die Begrenzung der Maximalgeschwindigkeit auf 30 km/h vorgeschlagen. Die Geschwindigkeitsreduzierung ist für die konkret zu benennenden Straßenabschnitte im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Geschwindigkeitsreduzierungen, veränderte Verkehrsführungen oder optimierte Ampelschaltungen können geeignete Maßnahmen darstellen, um Straßenverkehrslärm zu mindern. Es wird in Abstimmung mit der UIB eine geeignete Verfahrensweise zum Umgang mit solchen ergänzenden Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Solche Festsetzungen sind nicht städtebaulich determiniert und dürfen nicht</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

		per Bebauungsplan festgesetzt werden.	
<b>36.3</b>	2. Erläuterungsbericht LG 107/15 des Ing.büros Frank & Apfel Schallimmissionsprognose zur Lärmkontingentierung Das angewandte Kontingentierungsverfahren ist nachvollziehbar. Der Lage und Anzahl der Immissionspunkte wird zugestimmt. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Änderungen / Ergänzungen zum Belang Anlagenlärm sind nicht erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
<b>37.</b>	<b>Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (UNB) vom 11.03.2016 und 18.04.2016</b>		
<b>37.1</b>	Die untere Naturschutzbehörde stimmt der Planung unter Beachtung folgender Hinweise zu: 1. In der Begründung zum B-Plan unter Punkt 12.2 wird dargestellt, dass insbesondere Vorkommen von Fledermäusen und Turmfalken untersucht wurden. Es wurden in den Aufnahmen allerdings auch Aussagen zu anderen vorkommenden Vogelarten gemacht, sodass der Begriff Turmfalken durch Vögel ersetzt werden sollte.	Die Begründung unter Punkt 12.2 wird wie folgt ergänzt: <i>„Im Plangebiet wurden insbesondere die Vorkommen der Fledermäuse und der Vögel untersucht.“</i>	Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
<b>37.2</b>	2. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Abrisses der Bahnhofstraße 38 werden derzeit getätigt, da der Ausgleich in zeitlichem Zusammenhang mit dem Eingriff stehen muss, sodass die Erhaltung der ökologischen Funktionalität gegeben bleibt (es darf z. B. eine Lebensstätte erst entfernt werden, wenn schon eine neue angeboten wird) Allerdings konnten aufgrund des Mangels an Gebäuden keine gleichwertigen Quartiere bereitgestellt werden. So werden die Nistkästen für Turmfalken an Bäumen angebracht (11. KW 2016). Da diese aber bevorzugt Nischen in Gebäuden besetzen, ist das bereitgestellte Nistangebot nicht optimal. Die im Bebauungsplan geforderten Maßnahmen zum allgemeinen Artenschutz als Kompensation für den Eingriff (nicht nur Entfernung des Gebäudes in der Bahnhofstraße 38, sondern auch Fällung von Bäumen, die Fledermäusen häufig auch als Quartier dienen,) sollten daher, wie im B-Planentwurf dargelegt, an den neuen Gebäuden im Sondergebiet mindestens im genannten Umfang realisiert werden.	Der Anregung wird mit dem Bebauungsplan bereits entsprochen. An den textlichen Festsetzungen (Pkt. 6.2) zum Artenschutz wird festgehalten. Erläuternde Darstellungen zum Inhalt der Maßnahme werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 13.2.3 entsprechend der Stellungnahme der UNB ergänzt.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
<b>37.3</b>	Hinweis: Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Gehölze scheint in Bezug auf die entfernten Gehölze sehr gering. Hier ist noch einmal Rücksprache mit dem Baumschutz nötig.	Im Bebauungsplan sind lediglich die Baumstandorte verortet bzw. mit einer Stückzahl untersetzt, die im Zuge der Grünordnung des Bebauungsplanes als planungsverbindlich anzusehen sind (Pflanzverpflichtung). Generell kann aus heutiger Sicht nicht abschließend definiert werden, wie viele Bäume im Zuge von baulichen Maßnahmen entfallen werden und somit gemäß "Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach" ausgeglichen werden müssen. Im Falle von Baumrodungen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach anzuwenden. Standorte für die Ersatzpflanzungen sind fortlaufend in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. in Rücksprache mit dem Baumschutz festzulegen. Dies erfolgt in	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>Folgeverfahren, nicht aber im Bebauungsplanverfahren. Die Anregung ist insoweit für die Abwägung nicht relevant.</p> <p>Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb von Baufeldern sowie im Bereich von Verkehrsflächen werden im Rahmen der konkreten Objekt- und Ausführungsplanungen diverse Standortmöglichkeiten für Baumpflanzungen entstehen.</p>	
<b>37.4</b>	<p>Ergänzung zur Stellungnahme der UNB vom 18.04.2016:</p> <p>Es gibt im Bereich Artenschutz neue Erkenntnisse über Vorkommen geschützter Arten im B-Plan-Gebiet. Im Bereich Busplatz / Waldhausstraße wurde eine Vielzahl überfahrener Erdkröten entdeckt. Die Baugruben wurden daraufhin von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf Amphibienlaich untersucht. Innerhalb der Gruben haben Erdkröten in die Nassbereiche abgelaicht. Das Gebiet stellt somit eine Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes dar.</p> <p>In der Folge muss nun durch ein Gutachten geklärt werden, wie mit den diesjährigen Jungtieren umgegangen wird. Des Weiteren sind Erdkröten standorttreue Laicher. Sie wandern jährlich in das gleiche Laichgewässer zurück. Daher müssen in dem Gutachten ebenso Aussagen zur zukünftigen Verfahrensweise gegeben werden. Es muss ein Konzept zum Ausgleich des Eingriffes erstellt werden. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen werden der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Der Ausgleich muss vor der nächsten Laichzeit erfolgen, da es sonst auf der Baustelle zu massiven artenschutzrechtlichen Problemen kommen wird.</p> <p>Mit Schreiben vom 18.04.16, vorbehaltlich der Unterschrift durch den Amtsleiter, wird .... [der Investor].....über diese Forderungen informiert.</p> <p>Ich bitte darum, den betreffenden Belang in die Abwägung zum Bebauungsplan einzustellen.</p>	<p>Die Erstellung des geforderten Gutachtens ist zu veranlassen. Das Ergebnis des Gutachtens ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Die festgelegten Maßnahmen sind in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und im Umweltbericht zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan ist erneut zur öffentlichen Auslegung zu bringen, so dass die hinzutretenden Belange in den neuerlichen Beteiligungsprozess (umweltrelevante Informationen) eingebunden werden können und einer erneuten Abwägung zugänglich werden. Entscheidungen hinsichtlich der Planreife nach § 33 des Baugesetzbuches können zwischenzeitlich nur getroffen werden, soweit die vorgetragenen Belange bereits konfliktfrei in die Planung eingestellt werden können. Das ist der Fall, wenn gesichert wird, dass die Umsetzung der gutachterlich geforderten Maßnahmen zugesichert, von der zuständigen Naturschutzbehörde begleitet und entsprechend abgenommen wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend.</p>
<b>38.</b>	<b>Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) vom 05.02.2016</b>		
<b>38.1</b>	<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde nimmt zum Bebauungsplan Nr. 6 wie folgt Stellung:</p> <p>Die denkmalfachlichen Bedenken und Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen. Alle Kulturdenkmale sind im Bebauungsplan nachrichtlich zu kennzeichnen. Vorbehaltlich der Prüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege sind nach Durchsicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde alle Denkmale im Plangebiet enthalten.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen / Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zu den einzelnen Fachbereichen aufgefordert. Die Stellungnahmen wurde in die Abwägung der Stadt Eisenach eingestellt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
<b>38.2</b>	<p>Die Denkmalausweisung zum Verkehrspavillon, Bahnhofstraße 34 vom 2.6.2015 sende ich Ihnen im Anhang. Hinsichtlich des geplanten Abrisses desselben ist eine Klärung mit der Denkmalfachbehörde herbeizuführen. Alle anderen Denkmalausweisungen dürften Ihnen vorliegen.</p>	<p>Dem Hinweis wird mit Verweis auf Punkt 38.1 gefolgt. Eine Entscheidung wird im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren herbeigeführt.</p>	<p>Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend</p>

<b>39.</b>	<b>Stadtverwaltung Eisenach, Bau- und Umweltamt, Abteilung Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 04.01.2012</b>		
<b>39.1</b>	Bedenken: Der Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung "Innenstadt und Georgenvorstadt" ist mit dem B-Plan abzugleichen und Festlegungen für Werbeanlagen sind zu definieren, da die Umsetzung von Werbekonzeptionen für konkret abgestimmte Bereiche (siehe Markscheffelshof) wenig praktikabel sind.	Dem Hinweis wird mit dem Bebauungsplan bereits gefolgt. Der in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellte Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung "Innenstadt und Georgenvorstadt" entspricht der Darstellung der Anlage 01 - Karte des Geltungsbereiches der o.g. Satzung vom 06.03.2002. Eine Korrektur ist somit nicht erforderlich.  Unter Pkt. 3 der der bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Sondergebietsflächen diverse Festlegungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Vorgaben existieren somit für diesen Bereich bereits. Für die übrigen Teilbereiche besteht kein besonderes Regelungsbedürfnis, hier werden keine Festsetzungen getroffen.	Der Stadtrat beschließt wie nebenstehend
<b>39.2</b>	Hinweis: Das Gebäude Bahnhofstraße 5g. Flur 56. Flurstück 5614 ist katastermäßig nicht erfasst (siehe Anlage).	Die Grundlage für den Bebauungsplan stellt ein aktueller Katasterplan dar. Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde eine Prüfung der Plangrundlage durchgeführt und Ergänzungen/ Korrekturen eingebracht. Diese werden in die Überarbeitung des Bebauungsplanes integriert. Die Plangrundlage entspricht dann dem derzeit aktuell Stand des Liegenschaftskatasters.	Der Anregung wird ohnehin gefolgt. Kein Beschluss erforderlich.
<b>40.</b>	<b>Stadtverwaltung Eisenach, Ordnungsamt, Untere Straßenverkehrsbehörde vom 04.02.2016</b>		
<b>40.1</b>	Nach Sichtung der aktuellen Unterlagen und nachfolgender persönlicher Besprechung am 04.02.2016, ergeben sich zum Bebauungsplan Nr. 6 "Bahnhofsvorstadt" keine Bedenken in Bezug auf die geplante Verkehrsführung.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.	Kein Beschluss erforderlich
<b>40.2</b>	Mit Verlegung des Kreisverkehrs vor das derzeitige Gebäude der Bahnhofstraße 38 wird dieser aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde soweit in Richtung Osten verschoben, dass die Bedenken der vorherigen Stellungnahmen ausgeräumt sind. Der Hauptfußgängerstrom wird sich im Bereich zwischen dem Bahnhofsgebäude und den Einkaufsmärkten bewegen. Die dort geplante Lichtsignalanlage für Fußgänger und die geplanten Querungshilfen im o. g. Kreisverkehr werden als ausreichend erachtet.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Änderungen/ Ergänzungen sind nicht erforderlich. Die Übernahme der Verkehrsstrassen basiert auf den in Abstimmung mit den zuständigen Stellen erarbeiteten Erschließungsplanungen (ZOB, Müllerstraße, Kreisel Waldhausstraße, Kreisel Eichrodter Weg) sowie der Verkehrsbegleitplanung zum Bebauungsplan.	Kein Beschluss erforderlich
<b>40.3</b>	Die geplante Zufahrtsstraße, welche zur Belieferung des Hotels oder zum Einchecken für Hotelgäste geplant ist, könnte ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Dazu sollte diese, wie andere gleichartige Bereiche auch, niveaugleich ausgebaut werden und keine Trennungen zwischen den einzelnen Verkehrsarten aufweisen. Wir schlagen vor, diese Straße nur aus Richtung Waldhausstraße anzubinden und die Ein- bzw. Ausfahrt auf die Bahnhofstraße zu sperren.  Das hätte den Vorteil, dass diese Fläche vorrangig dem Fußgängerverkehr zur Verfügung stünde. Für die Belieferung des Hotels bzw. zum kurzzeitigen Halten, zur Anmeldung der Hotelgäste, wäre diese Straße trotzdem nutzbar.	Da es sich bei diesen Verkehrsflächen um Verkehrsflächen der inneren Erschließung handelt, die durch den jeweiligen Vorhabenträger realisiert werden, sind die genannten Regelungen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen bzw. mit den Straßenverkehrsbehörden hinsichtlich der Aufbindung auf die Bahnhofstraße abzustimmen.  Die Festlegung verkehrsorganisatorischer Belange obliegt der zuständigen Behörde und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Abstimmungen zur Straßenraumgestaltung sind demnach auch zwischen Vorhabenträger und Fachbehörde direkt vorzunehmen.	Kein Beschluss erforderlich

	Der Fahrverkehr wäre jedoch auf ein Minimum reduziert, was sicherlich auch den Hotelgästen zu Gute käme.	Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.	
--	--	---	--