

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

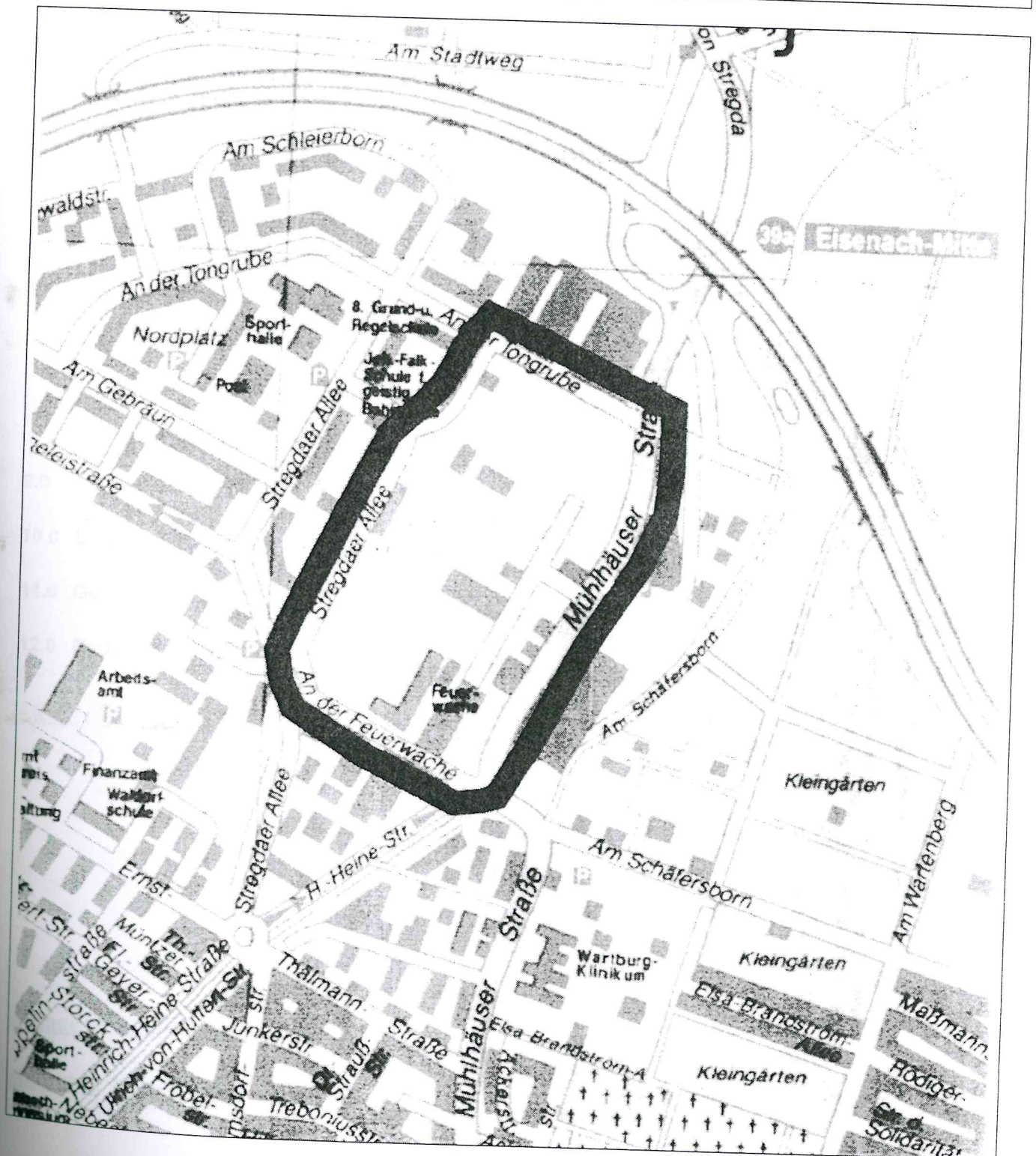
Freistaat:
Thüringen

Stadt:
Eisenach

Gemarkung:
Eisenach

Bezeichnung:

Satzung Bebauungsplan Nr. 3.2. "Obere Mühlhäuser Straße"
Stadt Eisenach



INHALTSVERZEICHNIS:

1.0	Erfordernis der Planaufstellung	Seite 03
2.0	Sicherung der Bauleitplanung	Seite 03
3.0	Die Einfügung in die Bauleitplanung, die Flächennutzung	Seite 03
4.0	Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Seite 04
5.0	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	Seite 04
6.0	Tangierende Planungen und Untersuchungen	Seite 04
7.0	Die bauliche und sonstige Nutzung und Bauweise	Seite 04
7.1	Planungsrechtliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	
7.2	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 83 ThürBO)	
7.3	Hinweise	
8.0	Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung	Seite 07
8.1	Verkehrerschließung	
8.2	Verkehrerschließung im Plangebiet	
8.3	Anlagen der technischen Infrastruktur	
9.0	Lärmschutz	Seite 08
10.0	Bodenschutz	Seite 08
11.0	Gebäudegestaltung	Seite 08
12.0	Bodenordnende Maßnahmen	Seite 09
<u>Anlage 1: textliche Festsetzungen</u>		Seite 10
<u>Anlage 2: Grünordnungsplan</u>		Seite 17

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

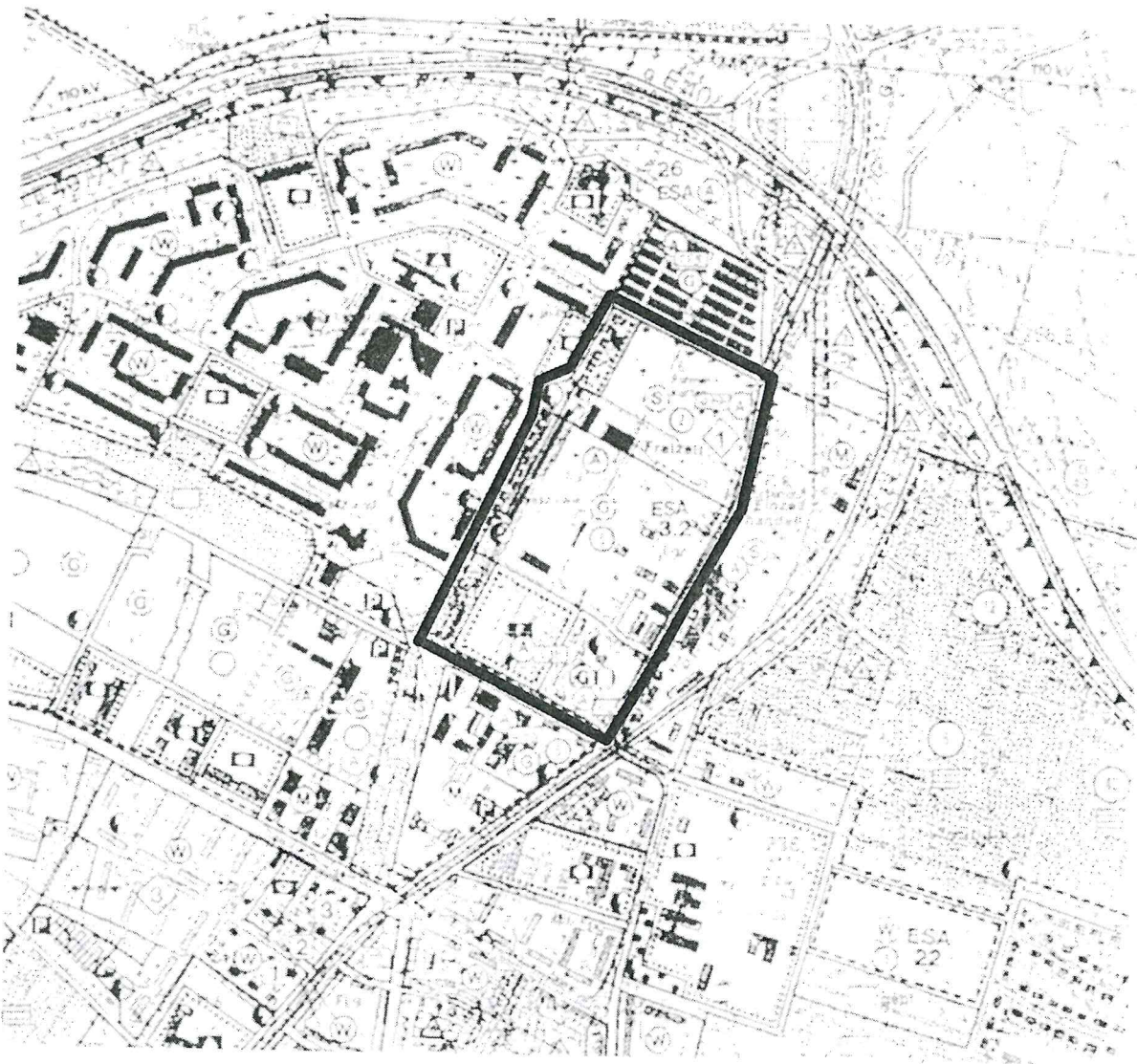
Aufgrund der beabsichtigten Unternehmenserweiterung in nördlicher Richtung ist die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3.2 "Obere Mühlhäuser Strasse" Stadt Eisenach mit integriertem Grünordnungsplan zu überarbeiten und die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der neuen Zielsetzung anzupassen. Damit ist die Planungsnotwendigkeit gegeben.

2.0 Sicherung der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ist als Satzung zu beschließen. Die Satzung ist erneut der Genehmigungsbehörde vorzulegen und nach erfolgter Genehmigung in Kraft zu setzen.

3.0 Die Einfügung in die Bauleitplanung, die Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand 06/1998) weist innerhalb des Plangebietes 3.2 folgende Nutzung aus:



im Norden: Flächen für Gewerbebetriebe aller Art

im Süden: Flächen für Versorgungsanlagen, Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" und Gemeinbedarfsfläche "öffentliche Grünfläche".

im Westen: Flächen für Gewerbebetriebe aller Art

im Osten: Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Er ist im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan zu ändern.

4.0 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Untersuchungsgebiet gehört zur Flur 8, Gemarkung Eisenach.

Flurstücks-Nr.:

449/4 ; 449/7 ; 449/10 ; 457/18 ; 457/20 ; 464/3 ; 464/4 ; 480/8 ; 480/9 ; 480/14 ; 481/13 ; 481/14 ; 481/15 ;
486/2 ; 486/3 ; 486/7 ; 487/21 ; 487/23 ; 487/24 ; 487/25 ; 487/27 ; 487/28 ; 489/4 ; 490/3 ; 490/4 ; 490/5 ;
490/6 ; 490/7 ; 490/8 ; 490/9 ; 490/11 ; 492/2 ; 492/3 ; 492/6 ; 492/7 ; 492/10 ; 492/16 ; 492/17 ; 492/18 ;
492/19 ; 497 und 9918/1

Innerhalb dieses Bereiches befindet sich die Leitwarte und die Verwaltung der TAV (Trink- und Abwasser Verband Eisenach/Erbstromtal), die Feuerwache und "öffentliche Grünflächen".
Alle Grundstücke sind von Süden her durch die Strasse 'An der Feuerwache' erschlossen.

5.0 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll durch Festsetzungen:

- die geordnete bauliche Entwicklung von Gewerbebebietsflächen (eingeschränkt) und Flächen für den Gemein-
darf unter Berücksichtigung der Belange von Lärmschutz, hier insbesondere Nachbarschutz zum
Wohngebiet Eisenach-Nord, und Landschaftspflege gewährleisten;
- das Baugebiet sorgfältig in das Landschafts- und Stadtbild integrieren. Dazu sollen vor allem die
Baukörperstellung und die grünordnerischen Maßnahmen beitragen;
- den Abstand der Bebauung des Planungsgebietes zu der bestehenden Wohnbebauung (ESA-Nord) in
ausreichendem Maß festsetzen;
- die Erschließung des Gewerbegebietes über einen Knoten Mühlhäuserstraße / Einfahrt Einkaufszentrum
und über die Strasse An der Tongrube gewährleisten;
- die vorausschauende, wirtschaftliche und zweckmäßige Planung der Ver- und Entsorgung sicherstellen;
- eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Mühlhäuser Straße und einen Fußwegeverbindung vom
Wohngebiet 'Eisenach-Nord' zum Gelände Sondergebiet 'Einkaufszentrum' vorsehen.

6.0 Tangierende Planungen und Untersuchungen

Im Umfeld des Planungsgebietes laufen folgende Planungen:

- Bebauungsplan Nr. 3.1 "Obere Mühlhäuser Straße", rechtskräftig seit 18.08.1992
- Bebauungsplan Nr. 5 "Kasernengelände", im Verfahren
- Bebauungsplan Nr. 26 "Autobahnanschlussstelle Eisenach-Mitte", im Verfahren
- "Wohnumfeldverbesserung Eisenach-Nord"
- Einschätzung der klimatischen Situation von Eisenach

7.0 Die bauliche und sonstige Nutzung und Bauweise Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes:

7.1 Planungsrechtliche Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

7.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das Betriebsgelände der Spedition und das Gebiet westlich und nördlich der Mühlhäuser Strasse wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe festgesetzt.

Im GEe 1+3 ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur entlang der Mühlhäuser Strasse zulässig und wird auf insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche beschränkt. Davon werden für das GEe 1 eine Fläche von 1.600 m² und für das GEe 3 eine Fläche von 400 m² ausgewiesen.

In den anderen Baugebieten (GEe 2,4-6) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Gemäß Liste des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Ref. VI B, 06/98 sind "innenstadtypischen Sortimente" auf insgesamt 800 m² zulässig, wobei eine Verkaufseinheit nicht größer als 400 m² Verkaufsfläche sein darf.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen, in Kraft getreten am 4.10.1999, sind "innenstadtypische Sortimente":

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Lebensmittelhandwerk
- Drogeriewaren
- Kosmetika
- Pharmazie
- Blumen
- Kleintiere
- Zooartikel
- Tierpflegeartikel
- Tiernahrung
- Reit- und Angelartikel
- Ober- und Unterbekleidung
- Kürschnerwaren
- Wolle
- Stoffe
- Sonstige Textilien und Modewaren
- Kurzwaren
- Handarbeiten
- Wäscheartikel
- Lederbekleidung
- sonstige Lederwaren
- Schuhe
- Orthopädieartikel
- Sportbekleidung
- Sportartikel
- Papier- und Schreibwaren
- Schulbedarf
- Zeitschriften
- Bücher
- Briefmarken
- Bilder
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren
- Bijouteriewaren
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik
- Kunstgewerbe
- Geschenkartikel
- Holz- und Stahlwaren
- Haus- und Heimtextilien
- Gardinen und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Phono- / Videogeräte
- Photowaren und Zubehör

- Musikalienhandel
- Tonträger
- Elektrowaren
- Unterhaltungselektronik
- Beleuchtungskörper
- Heimcomputer und Zubehör
- Baby- / Kinderartikel

7.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf 'Feuerwehr'

Es wurden Flächen für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" festgesetzt, um das bestehende Gelände der Feuerwache an der günstigen Erschließungslage zu sichern. Durch die Begrenzung der bebaubaren Fläche bis auf die bestehenden Gebäude soll erreicht werden, dass die westlichen Randbereiche der Grünzäsur zum Wohngebiet zugeordnet werden.

7.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf "öffentliche Grünfläche" und private Grünfläche

Es wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, um eine Pufferzone zwischen dem Wohngebiet Eisenach-Nord und den Bauflächen des Gebietes Nr. 3.2 zu erhalten.

7.1.4 Verkehrsfläche

Es wurden Verkehrsflächen festgesetzt, um die eingeschränkten Gewerbegebiete verkehrsmäßig an das überörtliche Verkehrsnetz anzubinden und um einen geregelten Ausbau der Straßen und Wege zu gewährleisten.

7.1.5 Da Betriebsgebäude in Gewerbegebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf oft mehr als 50 m Länge aufweisen, wurde eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m sind zugelassen.

7.1.6 Um eine geregelte städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren bzw. mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

7.1.7 Die Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers mit der Duldung von Stützbauwerken durch die anliegenden Eigentümer wurde festgesetzt, damit die erschließende Gemeinde den Straßenkörper ohne Komplikationen erstellen kann.

7.1.8 Die Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft wurden festgesetzt, damit die Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden, vermindert und ausgeglichen und die bestehenden, nicht genutzten baulichen Anlagen und Bodenbefestigungen entfernt und entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen rekultiviert werden können.

7.1.9 Die Grünordnung wird festgesetzt, damit Pflanzgebote entsprechend dem Grünordnungsplan realisiert werden.

7.2 **Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 83 ThürBO)**

7.2.1 Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu erreichen, sind für baulichen Anlagen maximale Gebäudehöhen ausgewiesen.

7.2.2 Die Aufschüttungen und Abgrabungen wurden auf maximal 1,0 m begrenzt, damit der ursprüngliche Charakter der Geländeoberfläche nicht allzu sehr überformt wird. Bei der Bebauung des vorhandenen, 3-5 m tiefen Geländes im Norden des eingeschränkte Gewerbegebiets sind größere Aufschüttungen zu den angrenzenden Strasse 'An der Tongrube' zulässig.

7.2.3 Um den Wasserhaushalt des Geländes nicht zusätzlich zu belasten, sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise vorgeschrieben.

7.2.4 Einfriedigungen wurden höhenbegrenzt und als transparente oder als bepflanzte Maschendrahtzäune festgesetzt.

7.3 **Hinweise:**

In den Textlichen Festsetzungen ergehen folgende Hinweise:

- 7.3.1 Hinweis auf die Bodenfunde gemäß § 8 und 16 ThDSchG, damit Bodenfunde umgehend gemeldet und gesichert werden.
- 7.3.2 Hinweis auf die Pflichten der Eigentümer bezüglich der Anbringung von Straßenbeleuchtung und Hinweisschildern, damit diese Anlagen auf kostengünstige und platzsparende Weise auch auf dem Grund der Anlieger durchgeführt werden können.
- 7.3.3 Hinweis auf Lärmimmission und Lärmemission, damit gewährleistet wird, dass Wohnen und Arbeiten durch Nutzung der benachbarten Gebiete nicht gestört werden.
- 7.3.4 Hinweis auf Bodenbeschaffenheit und Baugrund, damit bei geplanten Bauvorhaben auf eventuell ungeeigneten Baugrund hingewiesen wird. Eventuell sind Baugrundgutachten erforderlich.

8.0 Angaben zur Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wird über die Mühlhäuser Straße im Osten (mit Anbindung an die Anschlussstelle BAB A4 Eisenach-Mitte) über die Sammelstraßen 'An der Tongrube' im Norden und 'An der Feuerwache' im Süden an das Gebiet herangeführt.

8.2 Verkehrserschließung im Plangebiet

8.2.1 Fahrverkehr

Für das eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} wurde ein Anbindungsknoten an der Mühlhäuser Straße gewählt, welcher mit demjenigen des gegenüberliegenden Einkaufszentrums zusammenpasst. Über die Straße C, B und A gelangt der Verkehr dann ins Gebiet und kann über die angelegten Wendehämmer wieder wenden und bei Suchverkehr zurückfahren.

Zusätzlich kann im Norden das eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} über die Straße 'An der Tongrube' erschlossen werden. Die Einfahrt kann frühestens ca. 50 m nach dem Knotenpunkt Mühlhäuser Straße erfolgen, damit der stark frequentierte Einmündungsbereich entlastet wird.

Die Fläche für Gemeinbedarf "Feuerwehr" und die eingeschränkte Gewerbegebietsfläche bleiben von der Straße 'An der Feuerwache' her erschlossen. Eine zusätzliche Erschließung ist über den geplanten Erschließungsweg möglich.

Die Einfahrt auf das Gelände des Heizkraftwerkes kann frühestens ca. 40 m nach dem Knotenpunkt Mühlhäuser Straße erfolgen, damit der stark frequentierte Einmündungsbereich entlastet wird.

8.2.2 Fuß- und Radverkehr

Entlang der Mühlhäuser Straße soll ein integrierter, 2,5 m breiter Fuß- und Radweg geführt werden.

8.2.3 Ruhender Verkehr

Die ausreichende Anlage von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken ist im Rahmen der Einzelbaugesuche nachzuweisen.

8.2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr wird auf den südlich und nördlich des Plangebietes tangierenden Sammelstraßen und östlich auf der Mühlhäuser Straße geführt.

8.3 Anlagen der technischen Infrastruktur

Das Planungsgebiet verfügt über eine gute Erschließung mit allen Medien (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) der technischen Infrastruktur, welche über die verschiedenen Leitungen und Trassen aus den angrenzenden Bereichen gewährleistet ist.

9.0 Lärmschutz

Die Geräusche aus den Gewerbegebietsflächen geraten in Konflikt mit der Schutzbedürftigkeit vor Geräuschemissionen der westlich der Stregdaer Allee und im Bereich An der Tongrube benachbarten Wohnnutzung. Beim Übergangsbereich des Gewerbegebiets zum Wohngebiet, handelt es sich um eine Gemengelage, an der gewerblich bzw. hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte Flächen im Bebauungsplanbereich einerseits und zum Wohnen dienende Gebiete andererseits aneinandergrenzen. In derartigen Gemengelagen ist ein Ausgleichen der divergierenden Interessen durch Bildung eines Zwischenwerts der zumutbaren Geräuschemissionen zu treffen.

Bei der Abwägung dieser Belange sind nicht nur die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB), sondern auch die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB) und in diesem Fall insbesondere der Bestandsschutz des bestehenden Speditionsbetriebs zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Abwägung all dieser Belange wird im vorliegenden Fall die Schutzbedürftigkeit vor Geräuschemissionen an der Wohnnutzung gegenüber dem üblichen Standart um 5 dB(A) auf die Richtwerte für Mischgebiete angehoben.

Dadurch, dass die Richtwerte für Mischgebiete, in denen üblicherweise auch gewohnt wird, nicht überschritten werden, ist gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet bleiben.

In einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Piening GmbH, München, wurden zur Umsetzung dieses Abwägungsergebnisses, die Gewerbegebietsflächen hinsichtlich ihrer besonderen Eigenschaften nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgte hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen der verschiedenen Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 6 einschließlich der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr. Diese vom Ingenieurbüro vorgeschlagene Gliederung wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Beachtung und Umsetzung dieser Festsetzung im Rahmen von Genehmigungsverfahren gewährleistet, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der umliegenden Nachbarschaft nicht entstehen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ferner festgestellt, dass die der Mühlhäuser Straße naheliegenden Fassaden im Gewerbegebiet über das in Gewerbegebieten übliche Maß hinaus geräuschbelastet sein können.

Deshalb und auch unter Berücksichtigung des allgemeinen höheren Geräuschniveaus in Gewerbegebieten, wurden für Aufenthaltsräume (Büronutzungen oder Wohnungen für Büroinhaber und Aufsichtspersonal) im Bebauungsplan Festsetzungen zum baulichen Schallschutz aufgenommen.

10.0 Bodenschutz

Zur Umsetzung der Zielsetzungen der Bodenschutzklausel im § 1 BauGB wurden im Rahmen des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen ergriffen:

1. Anstatt neue Fläche für die Ansiedlung der Gewerbeflächen zu erschließen, wurden bereits gewerblich genutzte Flächen und teilweise Brachflächen zur Umnutzung ausgewiesen;
2. Die Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft wie z.B. Rekultivierung der befestigten und teilweise bebauten Flächen, Bepflanzungen und Begrünungen und im besonderen die wasserdurchlässigen Beläge sollen dem Boden- und Wasserschutz dienen.

11.0 Gebäudegestaltung

Im geplanten Gebiet sind unterschiedliche Nutzungen geplant, wo sich steil geneigte Dächer und aufwendige Fassadengestaltungen aus statischen, funktionalen und wirtschaftlichen Gründen nur sehr schwer durchsetzen lassen.

Aus diesem Grund sind die grünplanerischen Maßnahmen, wie z.B. Eingrünung und Baumpflanzungen besonders wichtig.

12.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Geländes befinden sich zum Teil in Privatbesitz und zum Teil in kommunalem Besitz.

Den Kaufverträgen wird von Seiten der Stadt Eisenach nur unter dem Vorbehalt der Anerkennung der Inhalte des Bebauungsplanes zugestimmt.

Gefertigt: Juli 2005

Dipl.-Ing. Peter Bläß
Büro für Industrieplanung
Statik und Konstruktion im Bauwesen
Heinrich-Lanz-Ring 49 68519 Viernheim
Tel. 0 62 04 / 97 74 - 0
Fax 0 62 04 / 64 60
E-Mail info@blaess.de



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung Bebauungsplan Nr. 3.2. "Obere Mühlhäuser Straße" Stadt Eisenach

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs.1 BauGB)

(§ 9 BauGB i.d.F. der Bekanntgabe vom 27.09.1992, zuletzt geändert 27.07.2002 sowie BauNVO i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993)

1. Bauliche und sonstige Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung : (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO;

Die festsetzten „eingeschränkten Gewerbegebiete“ (**GEe 1-6**) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach §8 Abs.1 BauNVO.

Zusätzliche Nutzungseinschränkungen werden bei der Größe von Einzelhandels-verkaufsflächen bzw. zum Ausschluß „innenstadttypischer Warensortimente“, der zulässigen Nutzfläche für Spielhallen sowie zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen durch Lärm festgesetzt.

Für die einzelnen Baugebiete werden folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1.1.1 im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (**GEe 1**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

Zusätzlich werden folgende Einschränkungen festgesetzt:

Einschränkung der Einzelhandelsflächen:

Im GEe 1 ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur entlang der Mühlhäuser Strasse zulässig und wird auf insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche beschränkt. In den anderen Baugebieten (GEe 2,4-6) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Gemäß Liste des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Ref. VI B, 06/98 (Auflistung siehe Begründung Pkt. 9.1.1) sind "innenstadttypischen Sortimente" auf insgesamt 800 m² zulässig, wobei eine Verkaufseinheit nicht größer als 400 m² Verkaufsfläche sein darf. Grund der Nutzungseinschränkung: Die städtische Funktion der Innenstadt mit einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben soll nicht negativ beeinträchtigt werden.

Einschränkung der Spielhallen:

Innerhalb des GEe 1 wird die Zulässigkeit der Aufstellung von Spielautomaten und Geldspielgeräten ausschließlich auf die Erdgeschosszone und eine insgesamt max. zulässige Nutzfläche (NF) von 300 m² beschränkt.

Weiterhin sind Bordellbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (**GEe 2**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach §8 Abs.2 Nr. 3+4 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §8 Abs.3 Nr. 1-3 BauNVO.

1.1.3 im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (**GEe 3**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

Zusätzlich werden folgende Einschränkungen festgesetzt:

Einschränkung der Einzelhandelsflächen:

Im GEe 3 ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur entlang der Mühlhause Strasse zulässig und wird auf insgesamt 400 m² Verkaufsfläche beschränkt.

In den anderen Baugebieten (GEe 2,4-6) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Gemäß Liste des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Ref. VI B, 06/98 (Auflistung siehe Begründung Pkt. 9.1.1) sind "innenstadttypischen Sortimente" zulässig.

Grund der Nutzungseinschränkung:

Die städtische Funktion der Innenstadt mit einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben soll nicht negativ beeinträchtigt werden.

Weiterhin sind Bordellbetriebe nicht zulässig.

1.1.4 im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (**GEe 4 und 5**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe (Spedition, Logistik), Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
2. Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

Ausnahmsweise sind Nutzungen nach §8 Abs.3 Nr.2 BauNVO

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke (Jugendclub)

zulässig.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach §8 Abs.2 Nr. 3+4 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §8 Abs.3 Nr. 1+3 BauNVO.

1.1.5 im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (**GEe 6**) sind nach §8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie
2. Büro- und Verwaltungsgebäude

zulässig.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach §8 Abs.2 Nr. 3+4 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §8 Abs.3 Nr. 1+3 BauNVO.

1.2

Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" nach § 9 Abs, 1, Nr. 5 BauGB

b) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

In den „eingeschränkten Gewerbegebieten“ (GEe) 1-6 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grund- bzw. Geschossflächenzahlen (GRZ / GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Teilfläche (Baugebiet)	Nutzungsart	Nutzungsmaß		Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
		GRZ	GFZ		
1	GEE	0,7	1,4	a	II
2	GEE	0,7	2,4	a	V
3	GEE	0,7	2,4	a	III
4	GEE	0,6	1,2	a	II
5	GEE	0,8	1,4	a	IV
6	GEE	0,7	1,2	a	III
7	Gemeinde- bedarfsfläche "Feuerwehr"	0,8	1,8	a	III

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten nicht überschritten werden.

Gebäudehöhen:

Im GEE 1

II

TH = FH = 12,0 m = 244,0 m ü. NN

Im GEE 2

V

TH = FH = 22,0 m = 254,0 m ü. NN

Im GEE 3

III

TH = FH = 12,0 m = 244,00m ü. NN

Im GEE 4

II

TH = FH = 12,0 m = 244,0 m ü. NN

Im GEE 5

IV

TH = FH = 14,0 m = 246,00m ü. NN

Im GEE 6

III

TH = FH = 14,0 m = 246,00m ü. NN

Gemeindebedarfsfläche Feuerwehr

III

TH = FH = 12,0 m = 244,0 m ü. NN

jeweils gemessen zwischen der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Flachdach.

Als Bezugspunkt wird im GEE 5 der Eingangsbereich zum Bürogebäude mit einer Höhe von ca. 232m ü. NN genommen.

Von der Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen wird der Schornstein im Gewerbegebiet GEE 2.

Bei untergeordneten Bauteilen wie z.B. Lüftungen, Belichtung und Aufzüge kann die zugelassene Gebäudehöhe überschritten werden.

2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise a (§22 Abs.4), im Sinne der offenen Bauweise, das heißt Gebäude von mehr als 50 m sind zulässig.

Im Gewerbegebiet GEe 5 wird für den westlichen Bereich (Stregdaer Allee) die Bebauung zwingend auf die Baulinie festgelegt.

Im Gewerbegebiet GEe 6 wird für den nördlichen Bereich (An der Tongrube) die Bebauung zwingend auf die Baulinie festgelegt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs. 1+2 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen: Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind wie folgt in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen:

Einfriedigungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften
Spielgeräte

Im GEe sind Lagerflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Stellplätze: Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 u. 22 BauGB)

Garagen: Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

4. Grünordnung: (§9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Zur Verminderung der negativen klimatischen Auswirkungen von abstrahlenden Fassadenflächen sind mind. 30% der gesamten Fassadenabwicklungslänge mit mind. einem Rank-, Schling- oder Klettergewächs pro 10 lfm zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eingegangene Pflanzen sind durch neue zu ersetzen. Es wird empfohlen, die Pflanzungen durch vorgehängte Klettergerüste aus Holz oder Metall zu unterstützen.

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

4.2 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Die Stellplätze südlich (an der Mühlhäuserstrasse) des HKW (GEe2) sind mit mindestens 1 Laubbaum / 200 m² Grundfläche zu begrünen. Ferner sind die Stellplätze durch eine geschnittene Laubhecke (z.B. Hainbuchenhecke) einzugrünen.

5. Schallimmissionsschutz:

5.1 Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm

Die Gewerbeflächen im Bebauungsplan sind hinsichtlich der zulässigen Geräuschabstrahlung nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je Quadratmeter Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Teilfläche	Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) je Quadratmeter in Schallausbreitungsrichtung nach			
	Westen		Norden / Osten / Süden	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1, GE 2, GE 3	65	50	70	55
GE 4	65	50	65	50
GE 5	65	52	70	55
GE 6	65	52	70	55
Fläche Feuerwehr	65	50	65	50

Die Berechnungen der sich auf Basis der Festsetzung ergebenden zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück an maßgeblichen Immissionsorten, ist nach DIN ISO 9613-2, Entwurf 1997, für freie Schallausbreitung über ebenem Gelände durchzuführen, wobei als Höhe der Geräuschquelle 4 m über dem Gelände und $C_{met} = 0$ dB anzusetzen ist.

Als geräuschemittierende Fläche ist jeweils nur der Flächenanteil innerhalb der Baugrenzen anzusetzen.

Maßgebliche Immissionsorte für die Schallausbreitungsrichtung nach Westen sind Fenster von Aufenthaltsräumen in den Wohngebäuden Stregdaer Allee 1 bis 32 sowie An der Tongrube 48.

In Bezug auf die Schallausbreitungsrichtung Süd ist die nächst gelegene Baugrenze im Mischgebiet des Bebauungsplans "Kasernengelände" sowie Fenster von Aufenthaltsräumen am Wohnhaus Mühlhäuser Straße 95 d heranzuziehen.

Maßgebende Immissionsorte sind nur Baugrenzen oder Fassaden mit Fenstern von Aufenthaltsräumen außerhalb des Bebauungsplanumgriffes.

Die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gilt nicht in Bezug auf Immissionsorte innerhalb der Gewerbegebiete.

Innerhalb der Gewerbegebiete ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweils unmittelbaren Nachbargrundstücken innerhalb der Gewerbegebiete an den nächst gelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächst gelegenen Baugrenzen, die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1d der TA Lärm eingehalten werden.

Mit dem Bauantrag oder dem Antrag auf Nutzungsänderung kann die Genehmigungsbehörde im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens den Nachweis fordern, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch das zu genehmigende Vorhaben nicht überschritten werden.

Auf den Nachweis kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden geräuscharmen Betrieb (z.B. Büronutzung) handelt.

5.2 Baulicher Schallschutz

An allen Fassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (November 1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist in allen Gewerbegebieten Lärmpegelbereich IV gemäß Zeile 4 in Tabelle 8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Innerhalb eines Abstandes von 30 m von der Mittenachse der Mühlhäuser Straße ist Lärmpegelbereich V gemäß Zeile 5 in Tabelle 8 der DIN 4109 zu beachten. In diesem Randstreifen sollen sich keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen befinden.

6. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche: (§ 9 Abs.1, Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Eisenach für die Anlage eines Gehweges und Einlage von Ver- und Versorgungsleitungen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 9 Abs.1, Nr.17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Im GEe 3, 4+6:

An den nördlichen und östlichen Grundstücksrandflächen sind entlang den öffentlichen Straßen größere Aufschüttungen bis zum bestehenden Straßenniveau zugelassen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß Thüringer Bauordnung ThürBO i.d.F. vom 3. Juni 1994)

1. Dachform und Dachneigung: (§ 83 Abs.1, Nr. 1 ThürBO)

Innerhalb des gesamten Gebietes 3.2 sind für Haupt- und Nebengebäude:
entweder
Satteldächer mit einer Neigung von mind. 20 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung,
oder
Flachdächer mit einer Neigung bis 3 Grad und einer senkrechten Attika zulässig.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (§ 83 Abs.1, Nr.1 ThürBO)

Bei Satteldächern sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

3. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten: (§ 83 Abs.1, Nr.4 ThürBO)

PKW-Stellplätze und deren direkte Zufahrten:
Flächen privater Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke) herzustellen. Bei senkrecht aufgereihten PKW-Stellplätzen sind pro 8 unmittelbar nebeneinander und 8 unmittelbar hintereinander liegenden PKW-Stellplätzen mindestens 1 groß- bis mittelkroniger Baum einzupflanzen.

Feuerwehzufahrten:

Feuerwehzufahrten, die nicht als Zufahrten zu Stellplätzen, Gebäuden etc. genutzt werden, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Rasen etc.).

5. Einfriedungen: (§83 Abs.1, Nr.4 ThürBO)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf und im GEe 1-6:
Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
Die Freihaltung der Sichtfelder auch bei privaten Zu- und Ausfahrten sind zu gewährleisten.

6. Anlagen der Außenwerbung: (§ 83 Abs. 1, Nr.1+2 ThürBO)

Für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) gelten die Bestimmungen der Thüringer Bauordnung (§13 ThürBO):

Firmenwerbung ist im gesamten Plangebiet nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an Gebäudeaußenwänden zulässig.

Ausnahmsweise ist im GEE 6 zur Produktenwerbung eine Werbeanlage (Pylon) mit einer max. Gesamthöhe vom 20,0m = 252,0m ü.NN zulässig. Die Werbeanlage ist Eckbereich von der „Mühlhäuser Straße“ und „An der Tongrube“ aufzustellen

Marken- und Produktwerbung auf großflächigen Werbeanlagen ist nur an der Mühlhäuser Strasse (im Gewebegebiet GEE 1-3) und in den darin ausgewiesenen Standorten zulässig.

Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig.

C HINWEISE DURCH TEXT

1. Hinweis auf Bodenfunde gemäß ThDSchG, im besonderen. § 8 und § 16:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Baurechtsbehörde der Stadt Eisenach anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 29 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

3. Hinweis auf Bodenbeschaffenheit und Baugrund (vgl. Thüringer Landesanstalt für Geologie)

Das Planungsgelände ist durch mannigfaltige Bautätigkeit und durch ehemals umgegangenen Tonabbau überprägt worden, Es ist damit zu rechnen, dass inhomogene Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit im Gelände vorhanden sind (0,5 - 2m, im NO bis 8 m). Die Auffüllungen weisen besonders hohe Mächtigkeiten in Nähe des Kreuzungspunktes Weg an der Tongrube / Alte Mühlhäuser Straße auf. Sie sind nicht als Baugrund geeignet.

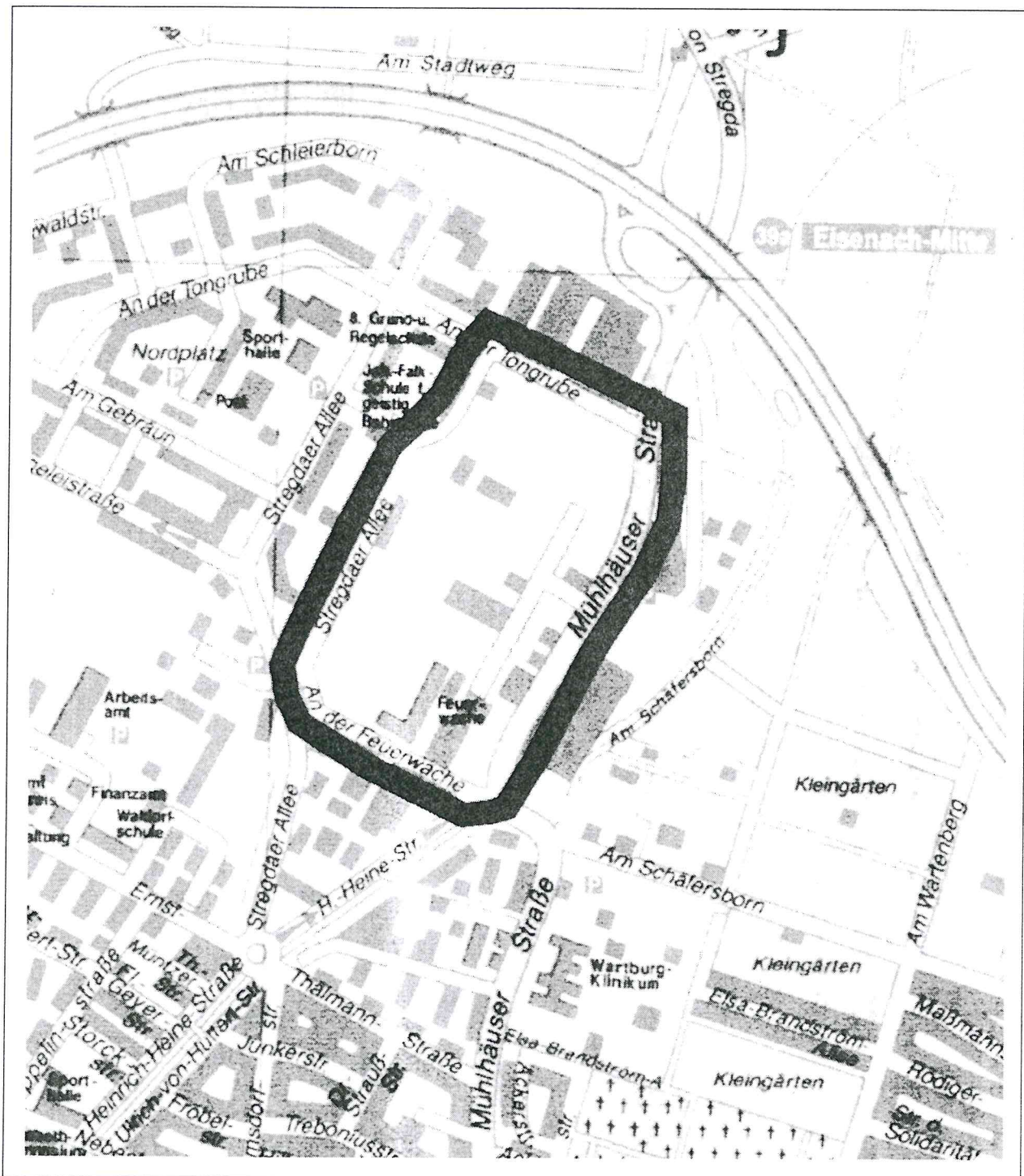
4. Hinweise auf Gestaltung:

Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Trockenmauern, Geländemodellierung sowie der sonstigen unbebauten Flächen und die Einhaltung der Pflanzgebote ist in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab M 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Grünordnungsplan

Satzung Bebauungsplan Nr. 3.2 "Obere Mühlhäuser Straße"

Stadt Eisenach



Grünordnungsplan

Satzung Bebauungsplan Nr. 3.2."Obere Mühlhäuser Straße"

Stadt Eisenach

Textteil

Auftraggeber: Stadt Eisenach
 Stadtplanungsamt
 99817 Eisenach
 Tel. 03691 / 670 0
 Fax. 03691 / 670 900

Bearbeitung: Landschaftsarchitekturbüro
 Katrin Preuß
 Hörselbergblick 1
 99819 Hörselberg
 Tel. 036920 - 72992
 Fax. 036920 - 72990

Datum: 03/2004

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3.2. "Obere Mühlhäuser Straße" Stadt Eisenach (2.Entwurf)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	Seite 22
1.1 Zielsetzung und Anliegen des Grünordnungsplanes	
1.2 Lage des Gebietes	
2 Bestandsaufnahme und -bewertung	Seite 22
2.1 Naturhaushalt	
2.1.1 Relief	
2.1.2 Geologische Verhältnisse, Boden	
2.1.3 Geländeklima	
2.1.4 Gewässer, Niederschlagsableitung, Grundwasser	
2.1.5 Flora und Fauna und deren Lebensräume	
2.2 Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, schützenswerte Lebensräume	
2.3 vorhandene Nutzungen, Beeinträchtigungen und Vorhaben	
2.4 Landschaftsbild und –struktur, Ortsbild	
2.5 Zusammenfassung	
3 Analyse und Bewertung der geplanten Baumaßnahmen	Seite 25
3.1 Auswirkungen auf die Geologie und den Boden	
3.2 Auswirkungen auf das Klima	
3.3 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	
3.4 Auswirkungen auf die Vegetationsbestände und die Tierwelt	
3.5 Auswirkungen auf das Landschafts- und das Ortsbild	
4 Maßnahmen des Grünordnungsplanes	Seite 26
4.1 konkrete Maßnahmen	
4.2 Pflanzgebote	
4.3 Pflanzlisten	
5 Quellenangaben	Seite 30
6 Bestandteile des Grünordnungsplanes	Seite 30

1. Aufgabenstellung

1.1. Zielsetzung und Anliegen des Grünordnungsplanes

Die Stadt Eisenach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 3.2. „Mühlhäuser Straße“ beschlossen, um eine geordnete Bauentwicklung zu ermöglichen und Ziel Naturschutz und Landschaftspflege umzusetzen.

Der Bebauungsplan wird vom Büro Dipl. Ing. Peter Bläß aus Viernheim bearbeitet. In diesen sind die Darstellungen des Grünordnungsplanes als Festsetzungen aufzunehmen.

1.2. Lage des Gebietes

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Eisenach.

Es wird begrenzt durch die Straße ‚An der Tongrube‘ im Norden, die Stregdaer Allee im Westen, Grundstücke der Feuerwehr und der Eisenacher Versorgungsbetriebe im Süden und Gewerbefläche der Mühlhäuser Straße bzw. die Mühlhäuser Straße selbst.

Nördlich der Straße ‚An der Tongrube‘ befindet sich ein Garagengelände, westlich der Stregdaer Allee grenzt das Wohngebiet ‚Eisenach-Nord‘ an das Bearbeitungsgebiet und östlich der Mühlhäuser Straße grenzen Gewerbeflächen an.

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um das Gelände der Feuerwehr Eisenach, das Gelände der Eisenacher Versorgungsbetriebe (Bürogebäude und Stellflächen), das Gelände eines KFZ - Betriebes eines Handelsunternehmens, ein Firmengelände einer Spedition und eine angrenzende Brachfläche.

Verkehrsmäßig wird das Gebiet von der Mühlhäuser Straße, der Stregdaer Allee sowie den Straßen ‚An der Tongrube‘ und ‚An der Feuerwache‘ erschlossen.

In unmittelbarer Nähe ist das Gebiet durch die Autobahnauffahrt ‚Eisenach Mitte‘ an die A4 angeschlossen.

2. Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1. Naturhaushalt

Die Landschaft zeigt sich bezüglich des Naturhaushaltes als naturfremd und stark anthropogen überformt. Es ist von hohen Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugehen.

2.1.1. Relief

Das Gelände befindet sich am nördlichen Talhang der Hörsel. Teilweise wurde das Gebiet auch durch den Michelsbach mitgeformt.

Das Untersuchungsgebiet ist leicht nach Südwesten geneigt und steigt von ca. 225 m NN im Südwesten bis ca. 240 m NN im Nordosten (Mühlhäuser Straße / An der Tongrube) an.

Das Gebiet wurde im Zuge vergangener Baumaßnahmen stark überformt. Der natürliche Charakter ging dadurch verloren.

Für den Straßenbau wurden Dämme aufgeschüttet, das Gelände wurde mit der Anlage der Gewerbeflächen geebnet, nicht genutzte Flächen wurden als Ablagerungsstätte genutzt.

Die Brachefläche wird zu der Straße ‚An der Tongrube‘ und der Mühlhäuser Straße durch mehrere Meter hohe Dammböschungen begrenzt, nach Südwesten und Nordwesten sind keine Höhenversprünge zum übrigen Gelände vorhanden.

2.1.2. Geologische Verhältnisse, Boden

Geologisch ist das Gebiet zum Muschelkalk zu rechnen, mit der Störungszone des Creuzburger Grabens, der quer durch das Stadtgebiet von Eisenach verläuft. Das Gebiet der Mühlhäuser Straße wird von Keuper- und Diluvium-Schichten sowie teilweise von Lias-Schichten geprägt.

Aus den geologischen Bedingungen haben sich Lehm, Schotter, Löß bzw. Lößlehme entwickelt. Natürlicherweise wäre im Gebiet mit Feinsand und Schluff zu rechnen.

Natürliche Böden sind aufgrund der vielfältigen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie des hohen Anteils an überbauten und versiegelten Flächen im Bearbeitungsgebiet praktisch nicht mehr vorhanden.

Aus der vegetationstechnischen Bestandsaufnahme lässt sich im Gebiet der Brachefläche entnehmen, dass der hier vorhandene Boden einen hohen Anteil an Feinteilen enthält. Große Teile der Fläche sind vernässt, was auf wasserstauende Schichten im Boden schließen lässt.

2.1.3. Geländeklima

Das Klima im weiteren Untersuchungsgebiet wird sowohl von ozeanischem als auch von kontinentalem Klima beeinflusst, wobei keines der beiden Extreme erreicht wird. Charakteristisch ist ein häufiger Wechsel von Tief- und Hochdruckwetter.

Das Klima der Stadt Eisenach ist durch die Ost-West gerichtete Tallage bestimmt, die bei Inversionswetterlagen in Verbindung mit Luftverschmutzung zur Smogbildung neigt. Das Michelsbachtal und damit der östliche Teil des Bearbeitungsgebietes haben außerdem eine besondere Bedeutung für Kalt- und Frischluftzufuhr in die Innenstadt.

Die vorherrschende Windrichtung ist WNW bis SW.

Die Jahresmitteltemperatur im Stadtgebiet Eisenach beträgt 7,9°C bis 8,4°C.

Die Vegetationsperiode (Tage mit einem Tagesmittel der Lufttemperatur >5°C) dauert durchschnittlich 230 Tage pro Jahr.

In Eisenach fallen (bedingt durch die Leewirkung des Thüringer Waldes) im Mittel 640 mm Niederschlag.

2.1.4. Gewässer, Niederschlagsableitung, Grundwasser

Ständig fließende und stehende Gewässer sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

Den Hauptvorfluter für das Gebiet stellt der Michelsbach dar.

Der Grundwasserstand konnte im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht ermittelt werden. Es ist aber anzunehmen, dass der Höchstgrundwasserstand in enger Beziehung mit dem Höchstwasserstand des Michelsbaches steht.

Der anstehende Lehmboden ist als gut wasserspeicherfähig einzustufen, die Fläche neigt zur Vernässung durch Staunässe.

2.1.5. Flora und Fauna und deren Lebensräume

Die potentielle natürliche Vegetation im Bearbeitungsgebiet wäre Wald, in diesem Fall eine Form des Perlgras-Buchenwaldes sowie Hainsimsen-Buchenwaldes.

Die Fläche nördlich des Speditionsgeländes liegt seit Jahren brach.

Die natürliche Vegetation ist hier nicht vorhanden. Da die Fläche offensichtlich keinerlei Pflege unterzogen wurde, entwickelte sich hier eine junge Sukzessionsfläche mit Krautfluren der Nass- und Frischwiesen und beginnendem Gehölzaufwuchs aus *Caragana arborescens* (Gemeiner Erbsenstrauch), *Salix* ssp. (Weide), *Betula pendula* (Weißbirke), in Gehölzgruppen zusätzlich *Populus* ssp. (Pappel), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche) und *Cornus* ssp. (Hartriegel).

Ursprünglicher, naturnaher Baumbestand ist auf dem Gelände nicht anzutreffen.

An der ca. 2 m hohen Böschung an der Mühlhäuser Straße entwickelten sich Gehölzstrukturen, sie bildet heute eine geschlossene Gebüschfläche aus vor allem: *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn).

Die Böschungskrone an der Straße ‚An der Tongrube‘ wurde mit Straßenbäumen verschiedener Arten und Sorten bepflanzt.

Um die westlichen Hallen auf dem Speditionsgelände haben sich in den Randbereichen Sukzessionsflächen aus Gehölzen und krautigen Pflanzen gebildet.

Eine mehrere Meter hohe Bodenmitte wurde mit *Quercus rubra* (Roteiche), *Betula pendula* (Weißbirke), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Rosa canina* (Hundsrose), *Buddleja* (Sommerflieder) und *Berberis* ssp. (Berberitze) bepflanzt, unter welchen sich eine Krautschicht natürlich angesiedelt hat.

Im weiteren Verlauf wurde eine Rasenfläche mit verschiedenen Bäumen (*Acer*, *Fraxinus*, *Salix*) bepflanzt.

Verbleibende Randflächen auf dem Speditionsgelände wurden teils mit Baumpflanzungen, teils bodendeckenden Gehölzen begrünt.

An einer Halle findet sich eine Fassadenbegrünung aus Parthenocissus, allerdings in schlechtem Zustand.

Die Fläche östlich des Trailerabstellplatzes wurde bis zur Grundstücksgrenze ca. 60 cm hoch aufgefüllt und mit Kulturrasen begrünt.

Westlich trennt den Trailerplatz ein ca. 10 m breiter, mit Birken und Weiden bewachsener Grünstreifen.

Die Stellflächen auf dem Gelände der Eisenacher Versorgungsbetriebe wurden mit bodendeckenden Sträuchern und Kleinbäumen durchgrünt.

Die Randstreifen zwischen den Geländen der EVB und der Feuerwehr und den angrenzenden Straßen zeigen sich als Rasenflächen, welche teilweise mit Bäumen (Acer, Picea) bestanden sind.

Seltene oder geschützte Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.

Während der Bestandsaufnahme konnten keine seltenen oder gefährdeten Tierarten festgestellt werden.

2.2. Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, schützenswerte Lebensräume

Schutzgebiete sind auf dem Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

Geschützte Landschaftsbestandteile existieren nicht.

In wie weit die sich in der Entstehung befindliche Feuchtwiese einen schützenswerten Lebensraum darstellt, kann im Moment nicht abschließend beurteilt werden. Während der Bestandsaufnahme von Vegetation und Fauna im Dezember 2003 konnten keine geschützten oder seltenen Pflanzen- und Tierarten festgestellt werden, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass solche Pflanzen- und Tierarten im Untersuchungsgebiet existieren. Eine entsprechende Untersuchung hierzu sollte während der Vegetationsperiode noch einmal durchgeführt werden.

2.3. Vorhandene Nutzungen, Beeinträchtigungen und Vorhaben

Das Bearbeitungsgebiet ist im Bereich der Nutzungen durch Feuerwehr, TAV (Trink- und Abwasser-Verband Eisenach/Erbstromtal, Handels-Unternehmen und Spedition nahezu vollständig versiegelt.

Nördlich des Speditionsgeländes liegt im Moment eine Brachfläche. Diese wird bereits seit Jahren nicht genutzt und wird landschaftspflegerisch nicht gepflegt.

Für den gewerblichen Betrieb nicht notwendige Flächen sind begrünt.

Teilweise werden die öffentlichen Grünflächen zu Sport- und Erholungszwecken genutzt.

Durch die bereits jetzt vorhandene starke Flächenversiegelung auf den vorhandenen Gewerbeflächen sind die durch die Versiegelung üblichen Auswirkungen, wie Entzug des Wasserkreislaufes und Niederschlagswasser durch erhöhten Abfluss, möglich Verschmutzung des abfließenden Wassers durch den Fahrverkehr und negative Auswirkungen auf das Kleinklima zu verzeichnen.

Die nördliche Brachfläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Grund hierfür ist wahrscheinlich die frühere Nutzung der Fläche als Kohlelagerstätte des Heizkraftwerkes und die augenscheinliche Ablagerung von Erdmassen auf dieser Fläche, welche auch jetzt noch deutlich sichtbar sind. Es wurden während der vegetationstechnischen Bestandsaufnahme dieser Fläche keine verdächtig scheinenden Masse und Güter entdeckt.

Im Rahmen des vorliegenden Grünordnungsplanes wird von der Annahme ausgegangen, dass sich auf dem Gelände keine Massen befinden, von denen eine unmittelbare Gefahr für Natur und Umwelt ausgeht.

Die Verkehrsbelastungen an Hauptausfallstraßen (Mühlhäuser Straße, Autobahnanschlussstelle ‚Eisenach Mitte‘) werden durch die ungünstige Lage der jetzigen Zufahrt zum Speditionsgelände verstärkt. Dadurch erhöht sich das Verkehrsaufkommen an dem besonders stauanfälligen Straßenabschnitt von der Kreuzung ‚An der Feuerwache‘ / Mühlhäuser Straße bis zur Zufahrt zum Marktkauf. Durch lange Standzeiten der Fahrzeuge an den Ampeln und in Stauzeiten erhöhen sich der Schadstoffausstoß und die Lärmbelastung.

Durch die Schaffung der neuen Zufahrt in der Straße ‚An der Tongrube‘ wird diese Situation entschärft.

Weitere Belastungen erfährt das Untersuchungsgebiet durch:

- die Autobahn A4: Belastung mit Lärm und Abgasen
- (ehemalige) Müllhalden: latente Gefährdung des Grundwassers etc.
- Industrie- und Gewerbegebiete: Belastung mit Lärm und Abgasen, latente Gefährdung des Grundwassers etc.
- Erdstoffablagerungen

2.4. Landschaftsbild und -struktur, Ortsbild

Der Norden Eisenachs ist allgemein von städtebaulichen Negativeinrichtungen beeinträchtigt. Das Wohngebiet (Plattenbau) Eisenach-Nord grenzt unmittelbar westlich an das Untersuchungsgebiet. Die Autobahn A4 mit dem Autobahnanschluss ‚Eisenach Mitte‘ gestaltet das Stadtbild in diesem Bereich ebenso wie Gewerbeflächen und Garagenanlagen.

Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch, der ästhetische Wert gering.

Die im Norden des Untersuchungsgebietes vorhandene Grünfläche (im Entstehen begriffene Nass- bzw. Feuchtwiese) stellt sich aus stadtplanerischer Sicht als Baulücke dar.

Zwischen den fünf- bis siebengeschossigen Plattenbauten im Westen des Untersuchungsgebietes und der ein- bis dreigeschossigen Bauweise der Gewerbeflächen östlich der Mühlhäuser Straße (Marktkauf, Tankstelle) eignet sich der dazwischen liegende Garagenkomplex nur bedingt, die räumliche Begrenzung des nördlichen Stadtrandes Eisenachs in diesem Gebiet herzustellen.

Während dieser Komplex das Stadtgebiet in der Fläche gut begrenzt, ist er als Bindeglied zwischen fünf- und dreigeschossiger Bebauung eher ungeeignet. Es fehlt eine entsprechend hohe Bebauung in diesem Bereich.

Durch die fehlende Bebauung der Grünfläche wird der Garagenkomplex isoliert, eine deutliche Eingangssituation in die Stadt ist nicht erkennbar.

2.5. Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet liegt inmitten von Gewerbeflächen und grenzt an eine Wohnsiedlung an (Plattenbauten) und eines Garagenkomplexes.

Es wurde in der Vergangenheit ständig vom Menschen genutzt und umgestaltet, so dass nichts mehr von seinem natürlichen Zustand erhalten blieb.

Der nördliche Bereich der Fläche zeigt sich als nicht gepflegtes Wiesengebiet, welches einen aus Sicht des Naturschutzes relativ hohen Wert hat, sich stadtplanerisch aber nicht in das Gebiet einfügt.

Da die Vegetation und die Tierwelt starken Belastungen aus der Umgebung ausgesetzt sind (Lärm- und Schadstoffemissionen durch Autobahn, Gewerbeflächen und Verkehrswegen), ist eine weitgehend ungestörte Entwicklung dieses Biotops nicht möglich.

Das Gebiet ist als hoch vorbelastet einzustufen.

3. Analyse und Bewertung der geplanten Baumaßnahmen

Durch die Umsetzung der Planung sind folgende Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft zu erwarten:

3.1. Auswirkungen auf die Geologie und den Boden

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird die bis jetzt offene Bodenoberfläche versiegelt und somit reduziert.

Daraus resultiert

- ein dauerhafter Bodenverlust und damit
- ein dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen
- eine Verdichtung des Bodengefüges unter der Fläche

Durch den zu erwartenden erhöhten Fahrverkehr kann der Eintrag von Schadstoffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden.

3.2. Auswirkungen auf das Klima

Eine Bebauung des Standortes verstärkt die Tendenz der Erhöhung der Jahresmitteltemperaturen in der unmittelbaren Umgebung des Standortes.

Erhöhte Emissionswerte durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen verschärfen die Situation bei Inversionswetterlagen.

Die Errichtung von Gebäuden kann zu einer vertikale Durchwirbelung von Luftmassen führen und hat somit Einfluss auf das Kleinklima.

Eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ist durch die Beseitigung von Grünflächen zu erwarten. Insbesondere die unmittelbare Umgebungstemperatur wird sich bei intensiver Sonneneinstrahlung erhöhen.

3.3. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Durch die geplante Erhöhung der Versiegelungsrate wird die Versickerungsrate und somit die Rückhaltung von Niederschlagswasser verringert.

Die teilweise Einleitung von Niederschlagswasser in Grünflächen bedingt, dass diese Flächen eine größere Menge Wasser als bisher zu filtern haben. Somit können bei Erschöpfung der Filterkapazität in Zeiten hoher Niederschläge Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Überschüssiges Wasser fließt oberirdisch ab und kann somit nicht gespeichert und gleichmäßig an die Vorflut abgegeben werden.

3.4. Auswirkungen auf die Vegetationsbestände und die Tierwelt

Beeinträchtigungen auf Vegetationsbestände und Tierwelt sind durch den Verlust von Lebensräumen zu erwarten.

Die vernässte Feuchtwiese geht als Lebensraum für Vegetation und Tiere vollständig verloren, ebenso ein Teil der Grünflächen um die Abrisshallen.

Zur Umsetzung des Bauvorhabens müssen eine Reihe von Gehölze gefällt werden:

Zum Bau der Zufahrt zum Gelände ist es notwendig, mindestens 3 der erst vor wenigen Jahren gepflanzten Straßenbäume ‚An der Tongrube‘ umzusetzen.

Als neuer Standort sollte die Straßenbegleitbegrünung an der Mühlhäuser Straße gewählt werden.

3.5. Auswirkungen auf das Landschafts- und das Ortsbild

Mit dem geplanten Bau von Industriegebäuden und Verkehrsflächen wird die in der Umgebung bestehende Gewerbebebauung ergänzt, das bestehende Landschafts-, insbesondere aber das Ortsbild wird dadurch verändert.

Eine sinnvolle Gebäudebebauung der nördlichen Grünfläche ist nicht als Eingriff im Sinne einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu werten, da die unter Punkt 2.4. beschriebenen Konflikte gemildert werden.

4. Maßnahmen des Grünordnungsplanes

4.1. konkrete Maßnahmen

M 1 Erhalt und Komplettierung von öffentlichen Grünflächen