

**STADT EISENACH**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5:  
"EHEMALIGES KASERNENGELÄNDE"**

---

**ENTWURF II**

---

**Begründung (gem. § 2a BauGB)**

---

einschließlich Umweltbericht

Stand: Mai 2010

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
0	Vorbemerkungen	5
I	Planungsgegenstand	7
I.1	Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit	7
I.2	Das Plangebiet	8
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
I.2.2	Reale Flächennutzung	9
I.2.3	Eigentumsverhältnisse	11
I.2.4	Erschließung	11
I.2.5	Bodendenkmale/Baudenkmale/Bodenbelastungen (Altlasten)	13
I.2.6	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen	13 13
I.2.7	Natur und Landschaft	13
I.3	Planerische Ausgangssituation	14
II	Planinhalt	16
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	16
II.2	Generelle Zielvorstellung des Plans	17
II.3	Wesentlicher Planinhalt	17
II.4	Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen, Abwägung	18 18
II.4.1	Entwickelbarkeit aus dem FNP-Entwurf	18
II.4.2	Teil A: Planzeichnung	18
II.4.3	Teil B: Text	27
III	Umweltbericht	37
III.1	Grundlagen	37
III.1.1	Vorbemerkung zur Rechtslage	37
III.1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	37
III.2	Einleitung	40
III.2.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	40
III.2.1.1	Angaben zum Standort	40
III.2.1.2	Art des Vorhabens, wichtigste Ziele des Plans	40
III.2.1.3	Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	41
III.2.2	Übergeordnete Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung	41
III.2.2.1	Fachgesetze	41
III.2.2.2	Fachplanungen	43
III.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
III.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	45 45 45

III.3.1.1	Vorbemerkung	45
III.3.1.2	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	46
III.3.1.2.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	46
III.3.1.2.2	Schutzgut Boden	50
III.3.1.2.3	Schutzgut Wasser	51
III.3.1.2.4	Schutzgüter Luft/Klima	52
III.3.1.2.5	Schutzgut Landschaft	53
III.3.1.3	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)	54 54
III.3.1.4	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	54 54
III.3.1.5	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 d)	56
III.3.1.6	Wechselwirkungen	56
III.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	57 57
III.3.2.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)	57
III.3.2.1.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	57
III.3.2.1.2	Schutzgut Boden	59
III.3.2.1.3	Schutzgut Wasser	59
III.3.2.1.4	Schutzgüter Luft/Klima	59
III.3.2.1.5	Schutzgut Landschaft	60
III.3.2.2	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	60 60
III.3.2.3	Wechselwirkungen	61
III.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	61 61
III.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	61 61
III.3.4.1	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)	62
III.3.4.1.1	Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	62
III.3.4.1.2	Schutzgut Boden	64
III.3.4.1.3	Schutzgut Wasser	65
III.3.4.1.4	Schutzgüter Luft/Klima	65
III.3.4.1.5	Schutzgut Landschaft	65
III.3.4.2	Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung	66 66
III.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	67
III.4	Ergänzende Angaben	67
III.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten	67 67
III.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	69 69
IV	Abwägung	72
IV.1	Abwägungsverlauf insgesamt	72
IV.1.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 1993/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 1993	72 72
IV.1.2	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2005/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	72 72
IV.2	Weiterführende Planänderungen	72

---

IV.3	Einzelaspekt: Umweltbericht und dessen Berücksichtigung	73
IV.4	Zusammenfassung (bisher)	73
V	Auswirkungen der Planung	74
VI	Verfahren	76
VII	Rechtsgrundlagen	78
Anlagen		
Anlage 1	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans <i>Wird bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs vervollständigt!</i>	
Anlage 2	Bestands- und Konfliktplan (Auszug aus dem Grünordnungsplan)	
Anlage 3	Aufteilung und Benennung der Flächen für Kontingentierung, Lage der Immissionspunkte, Höhe der Lärmkontingente (IFSP) (Auszug aus der "Schallimmissionsprognose 2010")	

## 0 Vorbemerkungen

### **Zur bauplanungsrechtlichen Grundlage/Umstellung auf aktuelles Recht**

Gemäß § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>1</sup> in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB werden "Verfahren für Bauleitpläne und Satzungen ..., die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt."

Da dieses Bebauungsplanverfahren erst nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen wird, besteht für die Stadt auf Grund des geltenden Bundesrechtes die Verpflichtung, das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans auf aktuelles Recht umzustellen und auf der Grundlage dessen zu Ende zu führen. Eine Möglichkeit, das Verfahren nach "altem Recht" abzuschließen, besteht nicht.

Zu den wesentlichen Konsequenzen dieser Rechtslage gehört, dass nunmehr im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

### **Zum Verfahrensablauf**

Unter Berücksichtigung der sich einerseits ergebenden notwendigen Umstellung des Verfahrens auf "neues" Recht und der sich andererseits aus der zurückliegenden Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf aus dem Jahr 2005 ergebenden Erforderlichkeit, den Planentwurf zu ändern, wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fortgesetzt. Auf Grund dessen werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung erneut eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Bebauungsplanentwurf wird erneut öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Unter Anwendung der Grundsätze des § 4a Abs. 2 BauGB erfolgen beide Verfahrensschritte gleichzeitig.

### **Zum Rechtscharakter der Begründung**

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens zurückführen:

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Darüber hinaus ist nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen."], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Begründung zum Entwurf, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird, da es sich auch hierbei letztendlich um eine Begründung handelt, die zum Zeitpunkt des Entwurfs den Planungsstand dokumentiert und beschreibt.

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Anders ist die nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung dient.

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt. Zu diesem Zeitpunkt gehört sie untrennbar zum Bebauungsplan und "... nimmt in der Folgezeit am Vollzug des Bebauungsplans teil, d. h. an der Anwendung des Plans ..." <sup>2</sup>

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter sinngemäß der Begründung nach § 2a BauGB und nimmt als solche am Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung teil.

---

2 Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 2007

## I Planungsgegenstand

### I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Das ehemalige Kasernengelände, in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts noch am Stadtrand Eisenachs errichtet, hat sich auf Grund der städtebaulichen Entwicklungen der Stadt in den zurückliegenden Jahrzehnten zu einem innerstädtischen Gebiet zwischen den großen Wohngebieten "Thälmannstraße" und "Eisenach-Nord" entwickelt. In dieser Zeit hat sich auch die ursprüngliche militärische Nutzung auf rund 50 Prozent der historischen Kasernenfläche verändert und ist in eine zivile Nutzung übergegangen, charakterisiert durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen insbesondere in den früheren westlichen und östlichen Randbereichen des Gesamtgeländes. Der "Kernbereich" des früheren Kasernengeländes, im Wesentlichen begrenzt durch den heutigen Verbindungsweg zwischen der Ernst-Thälmann-Straße und dem Wohngebiet "Eisenach-Nord" im Westen und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der gewerblichen Nutzungen (Betonmischanlage) im Osten, wurde jedoch bis Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts militärisch genutzt. Zuletzt wurde das Gelände militärisch durch die Grenztruppen der DDR ("Grenzkreiskommando Eisenach-Nord") und nach deren Auflösung kurzzeitig durch Einheiten des Bundesgrenzschutzes genutzt. Bedingt durch die politische "Wende" in der ehemaligen DDR und die Wiedervereinigung beider deutscher Staaten am 03. Oktober 1990 entfiel jedoch die innerdeutsche Grenze, so dass letztendlich aus der örtlichen Situation heraus in Eisenach kein Bedarf mehr bestand, Grenztruppen der Bundeswehr zu stationieren. Da der ehemalige Grenztruppen-Standort in der Struktur der Bundeswehr auch keiner anderen militärischen Nutzung zugeführt werden konnte, wurde diese militärische Nutzung des ehemaligen Kasernengeländes inzwischen vollständig aufgegeben.

Insofern war Ende des Jahres 1990 eine Situation entstanden, die dazu führte, dass mit dem Wegfall einer militärischen (Weiter-/Nach-) Nutzung des bisherigen Kasernengeländes "plötzlich" Flächen und Gebäude existierten, denen es an jeglicher Perspektive im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlte. Die besondere Problematik der Situation bestand darin, dass einerseits durch die vorhandenen Flächen, Gebäude und Strukturen bereits materiell Potentiale für eine (kurzfristige) Nachnutzung existierten, andererseits war durch den Wegfall der bisherigen Nutzung eine große zusammenhängende innerstädtische "Frei"-Fläche entstanden, deren künftige Nutzung neu bestimmt werden konnte und musste. Dabei ist die städtebauliche Bedeutung dieser Fläche besonders, da künftige Entwicklungen auf dieser Fläche geeignet sind, die städtebauliche Entwicklung des Gesamtstadtgebietes zu beeinflussen. Insofern bedurfte es grundsätzlicher städtebaulicher Planungsüberlegungen zum künftigen Umgang mit dem ehemals militärisch genutzten Bereich, auch im Hinblick darauf, dass ohne grundsätzliche Planungsüberlegungen eine große innerstädtische Brachfläche zu entstehen drohte. Dieser problematischen Grundsituation war sich die Stadt bewusst.

Eine Analyse der damaligen städtebaulichen Situation in Eisenach machte u. a. deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere auch innerhalb und in der näheren Umgebung des Wohngebietes "Eisenach-Nord", erhebliche Defizite an "stadtbedienenden" und Versorgungseinrichtungen existieren. Aus diesen Erkenntnissen erwuchs die Planungsüberlegung, dass ehemalige Militärgelände zu einem Gebiet zu entwickeln, welches u. a. gesamtstädtische (Versorgungs-) Funktionen aufnehmen soll (Verwaltung, Bildung etc.) und gleichzeitig der Entwicklung von Gewerbebetrieben (insbesondere auch des Dienstleistungssektors) dient, deren Funktion auch gesamtstädtischer Art sein kann.

Dieser letztendlich ganzheitliche Planungsansatz für das Gesamtgebiet auf der einen Seite und die Erkenntnis der Stadt, dass sich ohne eine verbindliche Gesamtplanung diese Überlegungen nicht sichern lassen, veranlassten letztendlich die Stadt, im Jahr 1990 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen.

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht gesichert werden kann. Zwar ist das Plangebiet bauplanungsrechtlich dem "im Zusammenhang bebauten Ortsteil" der Stadt Eisenach zuordenbar und somit grundsätzlich bebaubar, die angestrebte ganzheitliche Entwicklung des Gesamtgebietes kann jedoch auf der bestehenden bauplanungsrechtlichen Grundlage (unbeplanter Innenbereich/§ 34 BauGB) nicht gesichert werden. Eine Bebauung in der angestrebten Dimension und Nutzungsstruktur bedarf deshalb einer verbindlich gesicherten Planung.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis war weiterhin erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen und

dass weitere wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen erwartet werden können.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, dass mit Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach § 34 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden können, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

[Zum weiteren Verfahren siehe Pkt. VI]

## I.2 Das Plangebiet

### I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Eisenach zwischen den beiden Wohngebieten "Eisenach-Nord" (nördlich) und "Ernst-Thälmann-Straße" (südlich).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch den Parkplatz und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Wohngebietes "Eisenach-Nord", dem Weg zwischen dem "Garagenkomplex" und den Kleingartenanlagen "Landfrieden Eisenach" und "Am Moseberg" in Verlängerung der Mosewaldstraße und der ehemaligen Autobahnanschlussstelle "Eisenach-West",
- im Osten durch die öffentlichen Grünflächen westlich der Stregdaer Allee,
- im Süden durch die Ernst-Thälmann-Straße und
- im Westen durch die Kasseler Straße.

### **Korrektur des Geltungsbereiches im Verlauf des Verfahrens**

Der Geltungsbereich wurde im Verlauf des Verfahrens mehrfach geändert. Im Einzelnen wurden folgende Änderungen vollzogen:

#### 1. Änderung nach dem Aufstellungsbeschluss 1990

Mit Beschluss Nr.: 095/91 wurde der Geltungsbereich in östliche Richtung bis an die Heinrich-Heine-Straße vergrößert und in nördliche Richtung bis zur Straße "An der Feuerwache".

## 2. Änderung vor der öffentlichen Auslegung des (ersten) Entwurfs 2005

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Jahr 1993 wurde der Geltungsbereich mit Beschluss Nr. 225/04 reduziert. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wurde in den Bereich der Stregdaer Allee zurückgesetzt, so dass der Teilbereich zwischen Heinrich-Heine-Straße und Straße "An der Feuerwache" nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches war.

## 3. Änderung vor der öffentlichen Auslegung des (zweiten) Entwurfs 2010

Im Rahmen der Überarbeitung des bisherigen Entwurfs des Bebauungsplans ergab sich unter Berücksichtigung der angestrebten Planziele und der örtlichen Gegebenheiten die Erforderlichkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplans weiter zu reduzieren. Diese Reduzierungen beziehen sich auf folgende Teilbereiche:

**Nordosten:** Auf Grund der in den zurückliegenden Jahren bereits erfolgten baulichen Maßnahmen im Bereich Stregdaer Allee/Ecke "An der Feuerwache" und der Errichtung des Parkplatzes im Zusammenhang mit dem Abriss des Heizhauses besteht unter Berücksichtigung der sich veränderten Grundsatzüberlegungen zur Erschließung des Plangebietes im Inneren für diesen Bereich kein Planerfordernis mehr, so dass der Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich auf die Grundstücksgrenze der gewerblichen Nutzung zurück gesetzt wurde.

**Nordwesten:** Im Zuge der Überarbeitung der grundsätzlichen Planinhalte konnte das städtebauliche Erfordernis für die verbindliche Sicherung der im nordwestlichen Teil liegenden Zuwegung/Zufahrt zu den Garagen nicht weiter aufrecht erhalten werden, was die bisherige Festsetzungsüberlegung "Verkehrsberuhigter Bereich" rechtfertigen würde. Insofern wurde der Geltungsbereich im nordwestlichen Bereich reduziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat nach den oben beschriebenen Korrekturen eine Flächengröße von ca. 39,16 ha und umfasst letztendlich und im Wesentlichen das historische Kasernenareal der früheren Deutschen Wehrmacht, wie es in den 30er Jahren errichtet worden war.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Eine Auflistung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke erfolgt in der Anlage 1 zur Begründung.

### I.2.2 Reale Flächennutzung

Wie bereits aus der Planungsgeschichte (Pkt. I.1) ersichtlich führten die baulichen und funktionalen Entwicklungen der letzten Jahre dazu, dass sich das Plangebiet heute sehr heterogen, überwiegend unstrukturiert und vielfältig genutzt darstellt. Deutlich zu erkennen sind dabei die Bereiche, die bereits in früherer Zeit nicht mehr militärisch genutzt wurden und der "Kernbereich" des Kasernengeländes, der bis zur "Wendezeit" militärisch genutzt wurde. Im Einzelnen sind folgende Flächennutzungen charakterisierend (von West nach Ost):

#### **Westliches Teilgebiet des Geltungsbereiches bis zum Gehweg**

Östlich der Kasseler Straße besteht auf einer Tiefe bis zu ca. 300 m von der Straße aus ein stark überbauter Bereich mit heute unterschiedlichen Nutzungen. Dieser Bereich ist einer der beiden Bereiche des Geltungsbereiches, die bereits Anfang der 90er Jahre nicht mehr Bestandteil der Kaserne der Grenztruppen waren. Unmittelbar entlang der Kasseler Straße (mittlerer bis südlicher Bereich) stehen heute vier Wohngebäude. Der nördliche Bereich entlang der Kasseler Straße wird durch einen mittlerweile großflächigen Kfz-Handels- und Gewerbebetrieb (Pkw und Lkw) geprägt, der sich bis zu einer Tiefe von ca. 270 m in das Plangebiet erstreckt und ca. ein Drittel der Flächennutzung dieses westlichen Teiles des Geltungsbereiches bestimmt. Darüber

hinaus wird der nördliche Teil durch zwei große zusammenhängende "Garagenkomplexe" geprägt, die noch heute (augenscheinlich zumindest teilweise) genutzt werden.

Im mittleren Bereich dieses Teilgebietes (westlich angrenzend an die Wohngebäude) bestehen weitere gewerblich genutzte Grundstücke (Lagernutzung/Spedition) und ein bebautes Grundstück, das gegenwärtig nicht genutzt wird.

Im südlichen Bereich dieses Teilgebietes (westlich angrenzend an die Wohngebäude) besteht eine Gewerbebrache einschließlich eines ruinösen Gebäudebestandes, welche fast vollständig überbaut ist und den Standort einer früheren Großbäckerei markiert. Weiter in östliche Richtung existieren eine (in den letzten Jahren durch Abriss entstandene) unbebaute Brachfläche, ein Garagenstandort und Grundstücke, die gärtnerisch genutzt werden.

Den räumlichen "Abschluss" dieses westlichen Teilgebietes markiert ein unbefestigter Fußweg, der westlich des Bürgerhauses verläuft und eine fußläufige Durchwegung des Gebietes vom Wohngebiet "Eisenach-Nord" zur Ernst-Thälmann-Straße und dem angrenzenden Wohngebiet in Nord-Süd-Richtung ermöglicht.

### **Zentrales Teilgebiet**

Östlich des oben beschriebenen Fußweges schließt sich auf einer Tiefe von ca. 700 m in östliche Richtung der Bereich des ehemaligen Standortes der Grenztruppen an (ehemals "Theodor Neubauer Kaserne"), der bis Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts ausschließlich militärisch genutzt wurde. In Nord-Süd-Richtung wird dieser "Kernbereich" durch eine dreiteilige Nutzung geprägt, die frühere Struktur des Kasernengeländes ist noch in weiten Teilen erkennbar.

Im Norden existiert auf einer Tiefe von knapp 100 m eine überwiegend unbefestigte Frei- und Grünfläche, die bereits früher überwiegend unbebaut war.

Im Süden, unmittelbar angrenzend an die Ernst-Thälmann-Straße, wird der Bereich auf einer Tiefe von ca. 100 m von der Ernst-Thälmann-Straße aus intensiv baulich genutzt. Dieser Bereich wird noch heute durch die ehemals militärisch genutzten Gebäude strukturiert und geprägt. Diese wurden in jüngerer Zeit teilweise bereits saniert, teilweise blieben sie auch ungenutzt, so dass deren Zustand eher als ruinös zu beschreiben ist. Bestandteil dieses Bereiches ist auch das Eisenacher "Bürgerhaus" (ehemals Klubgebäude der Armee). In jüngerer Zeit wurden Teile der ehemaligen Militärbauwerke saniert, instand gesetzt und zu Verwaltungszwecken umgenutzt. Gegenwärtig sind in diesem Bereich die Polizei sowie einzelne Ämter der Stadtverwaltung, des Landratsamtes des Wartburgkreises und der Finanzverwaltung des Bundes ansässig. Zur Verkehrserschließung dieser Grundstücke und Gebäude wurden entsprechende Zufahrten und Verkehrsflächen errichtet. Darüber hinaus wird ein Teilbereich östlich des Bürgerhauses durch ein Bildungsinstitut, eine Fachschule sowie eine Schule genutzt.

Zwischen diesen beiden Bereichen erstreckt sich der Großteil des ehemaligen Kasernengeländes, der gegenwärtig sowohl teilweise intensiv bebaut und überbaut ist als auch teilweise brach liegt. In Teilen sind noch die ehemaligen Nutzungen nachempfindbar ("Sturmbahn", Exerzierplatz). Teilweise wurden jedoch auch schon umfangreiche Abrissarbeiten durchgeführt, so dass heute zwar noch flächenhafte Überbauungen bestehen jedoch keine Gebäude mehr. In letzter Zeit haben sich auch in diesem Bereich durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen erste neue Nutzungen entwickelt (Standort "Technisches Hilfswerk", Sitz der Arbeitsagentur, gewerbliche Nutzungen).

## Östliches Teilgebiet des Geltungsbereiches bis zur Grünfläche Kasseler Straße

Ähnlich dem westlichen Teilgebiet ist dieser Teil des Geltungsbereiches mit einer Tiefe von durchschnittlich 200 m von der Grünfläche aus ein stark bebauter und überbauter Bereich, der letztendlich durch die gewerbliche Nutzung der bestehenden Anlagen zur Beton- und Betonfertigteileherstellung (nördlicher und mittlerer Teil) und die bestehenden sensiblen Nutzungen (Wohnnutzungen, Schule) im südlichen Teil, unmittelbar an die Ernst-Thälmann-Straße angrenzend, geprägt wird. Dieser Bereich ist ebenso einer der beiden Bereiche des Geltungsbereiches, die bereits Anfang der 90-er Jahre nicht mehr Bestandteil der Kaserne der Grenztruppen waren. Die gewerbliche Nutzung umfasst im Bestand eine Flächengröße von ca. 3,75 ha und wird durch zwei grundsätzliche Nutzungen bestimmt - die Herstellung von Beton und die Herstellung von Betonfertigteilen. Beides sind Nutzungen, die im Verlauf der letzten Jahre durch bauliche Erweiterungen und Erneuerungen charakterisiert waren. Südlich daran angrenzend bis zur Ernst-Thälmann-Straße befinden sich 6 Wohngebäude und das Grundstück der Waldorfschule.

### I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die bestehenden Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind im Detail vielfältig strukturiert, wobei der Anteil an privatem Eigentum relativ hoch ist. Besonders unter Berücksichtigung dessen, dass die noch im Besitz des Bundes liegenden Plangebietsteile durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet und letztendlich vermarktet werden sollen ist davon auszugehen, dass sich der Privatanteil innerhalb des Geltungsbereiches weiter erhöhen wird.

### I.2.4 Erschließung

#### Stadttechnik

Auf Grund der früheren und der bestehenden Nutzungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Plangebiet im Bereich der bestehenden Bebauung stadttechnisch prinzipiell erschlossen ist. Im Einzelnen stellt sich die gegenwärtige Situation wie folgt dar:

#### Trinkwasserversorgung

Der bereits baulich genutzte Teil des Plangebietes ist an die Wasserversorgung des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal (TVA) angeschlossen.

Darüber hinaus existiert in der Stadtverwaltung für den gesamten Geltungsbereich unter Berücksichtigung der bisherigen Planung ein Vorentwurf für die Wasserversorgung des ehemaligen Kasernengeländes (Ingenieurbüro Hesse/Februar 1999). Im Rahmen der Generalwasserversorgungsplanung für die Stadt Eisenach wurde das ehemalige Kasernengelände in Teilen bereits berücksichtigt. Es wird aufgrund der Druckzonenverteilung der Hochzone "Karlskuppe" zugeordnet. Über drei Anbindungspunkte wird das Plangebiet über eine Hochzonenverteilungsleitung in der Thälmannstraße an die Wasserversorgung angebunden.

Seitens des Brandschutzamtes der Stadt Eisenach wurde für die Löschwasserversorgung eine Löschwasserentnahme von 1.600 l/min festgelegt.

Über eine Hauptringleitung DN 150/125 sowie Ringschlüsse DN 100/80 kann eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sichergestellt werden. In der Stadtverwaltung vorliegende hydraulische Berechnungen führen einen entsprechenden Nachweis.

### Abwasserableitung

Vergleichbar den Aussagen zur Trinkwasserversorgung ist der bereits baulich genutzte Teil des Plangebietes auch an das Abwassersystem des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach-Erbstromtal (TVA) angeschlossen.

Für den Ausbau des Abwasserleitungssystems in den noch zu bebauenden und erschließenden Teilen des Plangebiets liegt in der Stadtverwaltung ebenso ein Vorentwurf des Ingenieurbüros Hesse (1999) vor.

In diesem Rahmen wurde ergänzend zur Generalentwässerungsplanung der Stadt Eisenach ein Entwässerungskonzept für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes aufgestellt. Im Bereich Eisenach-Nordstadt sieht der Generalentwässerungsplan eine Entwässerung des ehemaligen Kasernengeländes im Mischsystem vor. Mit fortschreitenden Siedlungserweiterungen im Einzugsbereich des Michelsbaches (insbesondere in den Ortsteilen Stregda und Hötzelroda) wurde nach gesonderten Hochwasserschutzuntersuchungen festgelegt, dass bei bestehender Bebauung das Entwässerungssystem beibehalten werden kann. Neue Baugebiete sollen jedoch im Trennsystem mit Rückhaltung des Regenwassers entwässert werden.

Die Abwasserreinigung des aus dem Plangebiet abzuleitenden Schmutzwassers erfolgt in der Verbandskläranlage des TAV im Stadtteil Stedtfeld. Bei der Auslegung sowie der Dimensionierung wurde das ehemalige Kasernengelände bereits berücksichtigt.

Nach dem genannten Vorentwurf des Ingenieurbüros Hesse wird entsprechend dieser Vorgaben der weitgehend bebaute Teil des Plangebiets über ein zum Teil vorhandenes und neu anzulegendes Entwässerungsleitungssystem zur Thälmannstraße hin entwässert. Dieser Teil wird auch weiterhin im Mischsystem entwässert. Alle neu zu bebauenden Flächen südlich der Grünfläche sollen hingegen im Trennsystem entwässert werden. Die von dort kommenden Schmutzwasserkanäle binden an das Mischwassersystem der vorhandenen Bebauung an. Der Regenwasserkanal für das Oberflächenwasser leitet dieses nach Nordosten hin ab.

Eine flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers ist auf Grund der Untergrundverhältnisse sowie des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Zur Rückhaltung des abzuleitenden Regenwassers soll daher innerhalb der Grünfläche ein Regenwasserrückhaltebecken zugelassen werden. Das benötigte Einstauvolumen wurde auf 1.700 kbm berechnet.

### **Verkehr**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig fast ausschließlich über die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Ernst-Thälmann-Straße und die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Kasseler Straße. Lediglich der "Gewerbstandort" im östlichen Randbereich des Plangebietes wird direkt über eine Zufahrt von der Stregdaer Allee aus verkehrlich erschlossen. Die Garagen im Nordwesten des Plangebiets sind über die Zufahrt in Verlängerung der Straße "Am Gebräun" angebunden.

Auf Grund der das Plangebiet unmittelbar begrenzenden innerstädtischen Haupterschließungsstraßen ist die Situation so zu beurteilen, dass das Plangebiet als verkehrlich erschlossen zu betrachten ist.

### I.2.5 Bodendenkmale/Baudenkmale/Bodenbelastungen (Altlasten)

#### **Bodendenkmale/Baudenkmale**

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass innerhalb des Plangebietes Denkmale zu berücksichtigen sind.

#### **Bodenbelastungen (Altlasten)**

Bedingt durch die das Plangebiet charakterisierende zurückliegende Nutzung als Kasernengelände wurde bereits zum Beginn der Planungen Anfang der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts damit begonnen, das Plangebiet auf die Existenz von Böden zu untersuchen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dazu liegen der Stadt mittlerweile mehrere Gutachten vor, die die unterschiedlichen Bodenbelastungen dokumentieren. Im Ergebnis dessen erfolgte bereits in der Planzeichnung des ersten Planentwurfs die Kennzeichnung von insgesamt 5 Flächen, deren Böden entsprechend belastet sind.

Im Rahmen der Entwurfsänderung und Überarbeitung der Planinhalte erfolgten aktuelle Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Eisenach. Daraus resultierend wurde seitens der Behörde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebiets begründet aus dem Verdacht der Bodenbelastung weitere Flächen zu kennzeichnen sind, deren tatsächliche Belastung im Verlauf der Umsetzung der Planinhalte (im Zuge anschließender Verfahren) abschließend zu klären ist.

[Weitere Einzelheiten zu dieser Thematik siehe Pkt. II.4 und Pkt. III.3.1.2.]

### I.2.6 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Stadträumlich liegt das Plangebiet im nordwestlichen Teil des Eisenacher Stadtgebietes. Im Norden (Wohngebiet "Eisenach-Nord") und Süden (Wohngebiet "Ernst-Thälmann-Straße") wird das Plangebiet von zwei Wohngebieten umgeben. Die westlich das Plangebiet begrenzende Kasseler Straße ist eine Bundesstraße und als Hauptverkehrsstraße mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung zu charakterisieren, deren überörtliche Bedeutung daraus resultiert, dass sie eine der stadtauswärts/stadteinwärts führenden Straßen ist, die die Stadt an das Umland und das überörtliche Verkehrsstraßensystem (Bundesstraße, Bundesautobahn) anbindet. Die südlich des Plangebiets angrenzende Ernst-Thälmann-Straße ist eher als örtliche Hauptverkehrsstraße mit Verbindungsfunktion zu charakterisieren und stellt eine wesentliche Ost-West-Verbindung innerhalb des nördlichen Stadtgebietes von Eisenach dar.

Östlich und westlich des Plangebietes schließen sich überwiegend gemischte und gewerbliche Nutzungen an.

### I.2.7 Natur und Landschaft

Die Situation bezüglich Natur und Landschaft wird hinreichend im Umweltbericht (Pkt. III.2) beschrieben.

#### **Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Eisenach**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach. Danach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches geschützt.

Im Plangebiet gilt der Schutz für Laubbäume und Nadelbäume ab 35 cm Stammumfang; bei mehrstämmigen Bäumen und baumartigen Sträuchern, wenn mindestens zwei Stämme einen Umfang von 35 cm aufweisen und bei ortsbildprägenden Obstbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm. Gemessen wird in 1,0 m Höhe über dem Boden.

Geschützte Bäume dürfen nicht beseitigt oder geschädigt werden. Ausnahmen sind nach § 6 der Satzung zulässig, wenn eine sonst zulässige Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird. Für den Verlust geschützter Bäume ist gemäß § 6 Abs. 4 der Satzung eine Ersatzabgabe zu zahlen, wenn auf dem Grundstück keine oder keine ausreichenden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (ökologischer Ausgleich). Den Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen bzw. einer Ersatzzahlung regeln § 6 Absatz 4 und Absatz 5 der Satzung.

#### Berücksichtigung

Einer gesonderten Berücksichtigung der Baumschutzsatzung im Rahmen der Umweltprüfung bedarf es nicht.

### I.3 Planerische Ausgangssituation

#### **Ziele der Raumordnung**

In der Stellungnahme vom 10. Mai 2005 hat das zuständige Thüringer Landesverwaltungsamt im Rahmen der damaligen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass das Planvorhaben grundsätzlich mit den Zielen und Inhalten des Regionalen Raumordnungsplans Südthüringen (RROP-ST) vom 06.08.1999 übereinstimmt. Danach soll die zivile Nachnutzung im Innenbereich gelegener militärischer Liegenschaften unter Berücksichtigung arbeitsmarkt-, sozialpolitischer, ökologischer, landschaftsgestalterischer und städtebaulicher Belange angestrebt werden. Diesem grundsätzlichen raumordnerischen Ziel folgt der Plan auch nach seiner Änderung, so dass die Stadt zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgeht, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung auch weiterhin angepasst ist.

#### Sonstige planrelevante Hinweise

Mit der o. g. Stellungnahme wurde u. a. angemerkt, dass weitergehende Aussagen zur inhaltlichen Untersetzung der geplanten Nutzungen durch Qualifizierung der Begründung erforderlich sind. Dies erfolgt mit vorliegender Begründung unter Berücksichtigung des sich zwischenzeitlich geänderten Entwurfs des Bebauungsplans. Weitergehend wurde angemerkt, dass zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit höchstens 600 qm Verkaufsfläche in den einzelnen Gewerbegebieten (gemäß den damaligen Festsetzungsüberlegungen des Entwurfs) erhebliche Bedenken bestehen. Da die Stadt mit Vorlage des geänderten Entwurfs die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet und in den eingeschränkten Gewerbegebieten grundsätzlich ausschließt, hat sich eine entsprechende Reaktion auf diesen Teil der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes erübrigt.

#### **Flächennutzungsplanentwurf 2010**

Die Stadt Eisenach besitzt derzeit noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Es gibt seit dem März 2010 einen geänderten Entwurf zum Flächennutzungsplan, der vom 26. April bis einschließlich 26. Juni 2010 öffentlich ausliegt und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben wurde.

Im Entwurf des Flächennutzungsplans werden die Inhalte dieses Bebauungsplanentwurfs bereits berücksichtigt und die Darstellungen des Flächennutzungsplans geben die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wieder. Insofern erfolgt im FNP-Entwurf die Darstellung von Gewerbegebietsflächen, gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen entspre-

chend der Inhalte des Entwurfs. Die geplante Straßenverkehrsverbindung von der Ernst-Thälmann-Straße Richtung Wohngebiet "Eisenach-Nord" ist im FNP-Entwurf als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Durch die FNP-Darstellungen ist gesichert, dass dieser Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eisenach nicht entgegenstehen wird.

Hinsichtlich der Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans auf seine erforderliche Entwickelbarkeit aus dem FNP (§ 8 Abs. 2 BauGB) stellt sich die Situation zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt dar:

Einerseits ist auf Grund des Fehlens eines wirksamen Flächennutzungsplans der Bebauungsplan als "vorzeitiger Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Danach kann ein Bebauungsplan "aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird". Dabei sind aus Sicht der Stadt die Gründe, die die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlassten und die eine Aufstellung erforderlich machten (vgl. Pkt. I.1 der Begründung), hinreichend genug, um als dringende Gründe für die "vorzeitige" Aufstellung des Bebauungsplans zu gelten.

Andererseits wird der Flächennutzungsplan gegenwärtig aufgestellt. Von einem "Parallelverfahren" bei der Aufstellung des Bebauungsplans (§ 8 Abs. 3 BauGB) kann jedoch nicht ausgegangen werden, da der vorliegende Bebauungsplanentwurf nicht gleichzeitig (zeitgleich) mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird (das FNP-Verfahren läuft derzeit dem Bebauungsplanverfahren zeitlich vorgelagert), so dass rein formell die Erfordernisse an ein Parallelverfahren nicht erfüllt sind.

Letztendlich kann zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sogar die Situation eintreten, dass der Flächennutzungsplan bereits wirksam ist.

Insofern lässt sich die rein verfahrenstechnische Situation im Hinblick auf die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP nicht ganz eindeutig beurteilen. Dies ist jedoch aktuell nicht von vordergründiger Relevanz für das Bebauungsplanverfahren, da unabhängig von der (theoretischen) verfahrenstechnischen Beurteilung durch die Stadt sichergestellt wurde, dass die Inhalte des Bebauungsplans auf die Ebene der Flächennutzungsplanung transferiert und in den vorliegenden Entwurf des FNP integriert wurden. Somit wird sichergestellt, dass die Inhalte beider Verfahren bezogen auf das Plangebiet aufeinander abgestimmt sind und sich gegenseitig nicht widersprechen.

Zum Abschluss des Verfahrens ist die verfahrenstechnische Situation aktuell erneut zu beurteilen.

### **Landschaftsplan, Stand 2000**

Die Darstellungen des Landschaftsplans (Stand: 2000) für den Geltungsbereich der Planung werden im Umweltbericht (Pkt. III) aufgeführt.

## II Planinhalt

### II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Wie bereits aus der Planungsgeschichte (Pkt. I.1) ersichtlich wird, waren die anfänglichen Grundüberlegungen zu den künftigen Planinhalten frühzeitig von dem Ziel geprägt, das Plangebiet zu einem "stadtbedienenden" Gebiet zu entwickeln. Auf diesem Grundgedanken aufbauend wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel gefasst, das Plangebiet als "Sondergebiet" im Sinne § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. An diesem grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Ziel wurde in den Folgejahren nicht festgehalten, was in erster Linie auf eine Änderung der geplanten Nutzungen (Neubau eines Krankenhauskomplexes, Ansiedlung der Stadtwerke und Wohnungsbau) zurückzuführen war. Städtebaulich wurden jedoch die grundsätzlichen Ziele (Sicherung und Schaffung von Baugebieten mit stadtbedienenden Funktionen und Versorgungsfunktionen, Festsetzung von gewerblich nutzbaren Grundstücken zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Schaffung von Grundstücken zu Wohnzwecken) aufrechterhalten. Deren bauplanungsrechtliche Sicherung erfolgte im ersten Entwurf im Jahr 2005 durch Planfestsetzungen, die detailliert die planungsrechtlichen Möglichkeiten und Zulässigkeiten der BauNVO ausnutzten. In Folge dessen wurde in Abkehr von der ursprünglichen Idee eines zusammenhängenden "Sondergebietes" ein unterschiedlich strukturiertes Plangebiet entwickelt, welches letztendlich durch vielfältige Flächenfestsetzungen geprägt wurde.

#### **Erster Entwurf**

Die Planungsüberlegungen des ersten Entwurfs lassen sich wie folgt zusammenfassen: "Ausbildungs- und Verwaltungseinrichtungen verschiedener kirchlicher und öffentlicher Träger, dem Gebietscharakter angepasste Gewerbebetriebe und gemischte Baugebiete, die mit den in verdichteter Bebauung geplanten Wohngebieten in Einklang stehen, bilden das Grundgerüst der festgesetzten Arten der baulichen Nutzung. Der bereits bestehende Grünbereich entlang des St. Annen-Bachs südlich des Wohngebiets Eisenach-Nord wird als Erholungsbereich und für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich entwickelt. Diese ca. 5 ha große Fläche wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Hier soll ein Naherholungsbereich sowohl für die Bewohner des Wohngebiets als auch für die neu auszuweisenden Gebiete entstehen. ... Westlich des Bürgerhauses wird die Anbindung einer Straßenquerverbindung von der Thälmannstraße zum Wohngebiet Eisenach-Nord geplant. Im mittleren Bereich des Planungsgebietes soll eine Verbindung wie oben, als verkehrsberuhigter Bereich, vornehmlich für Fußgänger/Radfahrer entstehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Gebiet mit städtischen Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen konzentriert und bürgernah geschaffen werden. Es werden Bereiche sowohl für besondere Wohnformen (altersgerechtes Wohnen, Behindertenwohnungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf) als auch für allgemeines Wohnen in verdichteten, mehrgeschossigen Anlagen festgelegt. Die Flächen für die Unterbringung städtischer oder übergeordneter Verwaltungseinheiten werden ebenso gesichert wie die Abschnitte für gewerbliche Bebauung und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei stehen Aspekte der Sicherung städtischer Funktionen, Schaffung von Arbeitsplätzen und Stärkung der Wirtschaftskraft auf der einen, Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie siedlungsklimatische Erfordernisse auf der anderen Seite." (Auszug aus der Begründung zum ersten Entwurf)

#### **Entwurfsänderung**

In der Folgezeit nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Behördenbeteiligung (im Jahr 2005) wurde im Ergebnis der durchgeführten Abwägung der zum ersten Entwurf eingegangenen Stellungnahmen sowie insbesondere unter Berücksichtigung der in diesem Zeitraum stattgefundenen bundesrechtlichen (Baurecht), wirtschaftlichen und stadtpolitischen

Entwicklungen deutlich, dass die Inhalte des Planentwurfs nicht mehr den städtebaulichen Zielen und Erfordernissen der Stadtentwicklung entsprechen, und es wurde erforderlich, den Planentwurf zu ändern. Wesentliche Grundsatzelemente der Planänderung sind:

- Reduzierung des Geltungsbereiches auf den aktuell städtebaulich erforderlichen Umfang,
- Verzicht auf die geplante Festsetzung von (neuen) Wohngebieten auf Grund fehlender städtebaulicher Erfordernisse,
- Aktualisierung der Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes (Lärmschutz) im Planverfahren,
- bauplanungsrechtliche Neustrukturierung und Aktualisierung einzelner geplanter Gebietsfestsetzungen,
- Reduzierung geplanter innergebietslicher Verkehrsflächenfestsetzungen,
- Umstellung und Anpassung des gesamten Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, auf aktuelles Baurecht.

## II.2 Generelle Zielvorstellung des Plans

Ungeachtet der in einzelnen Details aktualisierten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt besteht die generelle Zielvorstellung des Plans auch weiterhin darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Gebietes zu schaffen, welches letztendlich "stadtbedienende" Funktionen wahrnehmen kann und der Ansiedlung von solchen Nutzungen dient, die die inhaltlichen Ziele der ursprünglichen Planaufstellung helfen umzusetzen und zur Vitalisierung des Gesamtgebietes beitragen. Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindliche Grundlage für die vollständige und planmäßige Umstrukturierung und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung eines historisch prägenden Stadtteilgebietes herstellen, in deren Ergebnis sowohl die privaten Belange als auch die bestehenden öffentlichen Belange ihren entsprechenden Niederschlag finden. Zur Umsetzung dieser generellen Zielvorstellung sind folgende grundsätzlichen Festsetzungen geplant:

- Festsetzung von Mischgebieten für ein bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemischt genutztes Teilgebiet im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße,
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen zur Sicherung und Entwicklung bereits bestehender derartiger Nutzungen und zur Schaffung zusätzlicher möglicher Entwicklungspotentiale,
- Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Gewerbegebiet, dessen Nutzung gemäß der Typik eines Mischgebietes eingeschränkt werden soll,
- Festsetzung eines Sondergebietes "Autohandel" zur Sicherung und Entwicklung bereits bestehender derartiger Nutzungen und zur Schaffung zusätzlicher möglicher Entwicklungspotentiale,
- Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche im Norden des Plangebietes,
- Festsetzung von Verkehrsflächen zur inneren Verkehrserschließung des Plangebietes und zu dessen Anbindung an das Stadtgebiet.

[siehe ergänzend Pkt. II.3]

## II.3 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan soll die künftige Art der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt werden, was die Umsetzung der generellen Zielvorstellung des Plans sichern soll. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt:

- im südöstlichen Teil des Plangebietes (entlang der Ernst-Thälmann-Straße) Mischgebietenutzungen festzusetzen,
- den überwiegenden Teil der Grundstücke als Gewerbegebiet festzusetzen, dessen Nutzungsmöglichkeiten jedoch auf die eines Mischgebietes eingeschränkt werden sollen,
- eine Teilfläche als "normales" Gewerbegebiet festzusetzen,

- ein Sondergebiet "Autohandel" zur Sicherung dieses Standortes festzusetzen und
- zwei bereits bestehende gewerbliche Nutzungen gesondert zu sichern.

Weiterhin ist es im Wesentlichen beabsichtigt:

- im zentralen Teil des Plangebietes Flächen für den Gemeinbedarf festzusetzen,
- die Entwickelbarkeit der bereits im nördlichen Teil des Plangebietes bestehenden Frei- und Grünfläche durch Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zu sichern,
- Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes und dessen Anbindung an das Stadtgebiet festzusetzen (einschließlich der Planung von Nord-Süd-Querungen),
- das Maß der künftigen baulichen Nutzung der Grundstücke und deren überbaubarer Grundstücksflächen zur Qualifizierung der Planung festzusetzen,
- Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung zu treffen,
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen und
- Textfestsetzungen vorzunehmen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen und konkretisieren sollen.

#### II.4 Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen, Abwägung

##### II.4.1 Entwickelbarkeit aus dem FNP-Entwurf

Wie bereits unter Pkt. I.3 dieser Begründung erläutert, werden dieser Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach nicht im "klassischen" Parallelverfahren aufgestellt. Durch die gegenwärtig gegebene zeitliche Nähe beider Verfahren zueinander und die seitens der Stadt vorgenommenen inhaltlichen Abstimmungen der das Plangebiet betreffenden Festsetzungen bzw. Darstellungen innerhalb beider Bauleitpläne kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass sich beide Planungen inhaltlich für den Bereich des Plangebietes nicht grundlegend widersprechen.

[Ist im Verlauf des weiteren Verfahrens ggf. in Abhängigkeit des FNP-Verfahrens weiter auszuführen!]

##### II.4.2 Teil A: Planzeichnung

#### **Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet/eingeschränkte Gewerbegebiete**

Der generellen Zielvorstellung des Bebauungsplans folgend, die Inhalte des ersten Planentwurfs aufgreifend und bereits (in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt für das Plangebiet) bestehende gewerbliche Nutzungen sichernd werden große zusammenhängende Flächen festgesetzt, die möglichst flexibel für künftige wirtschaftliche Entwicklungen geeignet sind. Deshalb soll auf eine "innere Strukturierung" der Gewerbegebietsfläche, beispielsweise durch innere Erschließungsstraßen, verzichtet werden, so dass die künftige Flächeninanspruchnahme bedarfsabhängig erfolgen kann.

Die räumliche Verteilung der Flächen innerhalb des Plangebietes orientiert sich am ersten Planentwurf.

### Entwurfsänderung (räumliche Ausdehnung)

Gegenüber dem ersten Planentwurf hat sich die räumliche Ausdehnung der Gewerbebegebietsflächen insgesamt wesentlich erhöht. Dies resultiert aus zwei Planänderungen:

- A der Verzicht der Stadt auf die Festsetzung von Wohngebietsflächen und
- B die Neuordnung und Umstrukturierung der Mischgebietsflächen einschließlich deren Reduzierung.

Beide Entwurfsänderungen resultieren aus den sich in den zurückliegenden Jahren veränderten gesamtstädtischen Bedürfnissen und Ansprüchen, besonders hinsichtlich des Bedarfs an Wohnraum. Hauptsächlich auf Grund des erkennbaren Rückganges des Bedarfs an größeren, zusammenhängenden innerstädtischen Wohnbauflächen sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des Plangebietes im Einzelnen (ehemaliges Kasernengelände, Lageattraktivität für Wohnzwecke subjektiv nicht gegeben, umgebende Nutzungen etc.) schätzt die Stadt im Plangebiet eine Umsetzbarkeit der ursprünglich geplanten Wohngebiete für nicht mehr realistisch ein. Ebenso sind auf Grund dessen keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass eine Umsetzung sämtlicher ursprünglich geplanter Mischgebiete zu erwarten ist, so dass auch deren Flächengröße im Zuge der ersten Planänderung reduziert wurde.

Der darüber hinausgehende Verzicht der gesonderten Planfestsetzung "Fläche für Gemeinbedarf/Zweckbestimmung "THW" resultiert aus der im Zuge der Entwurfsänderung seitens der Stadt vorgenommenen Überprüfung der aktuellen Erforderlichkeit einzelner Planfestsetzungen. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass es einer gesonderten Flächenfestsetzung der bisherigen Art nicht bedarf. Die Nutzung dieser Fläche für die Zwecke des Technischen Hilfswerkes ist auch innerhalb der (aktuell) beabsichtigten eingeschränkten Gewerbebegebietsfläche zulässig und für die (unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten) verbindliche Sicherung einer Fläche für das Technische Hilfswerk an dieser Stelle besteht städtebaulich kein Erfordernis.

### Entwurfsänderung (Reduzierung der "allgemeinen" Gewerbebegebietsanteile zu Gunsten der eingeschränkten Gewerbegebietsteile)

Auf Grund der mit der Entwurfsänderung grundsätzlich beabsichtigten Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebiete (siehe hierzu Pkt. II.4.3) ist es erforderlich, diese Änderungen in der Planzeichnung deutlich zu machen. Ausgenommen von diesem Grundsatz ist die bereits gewerblich genutzte Teilfläche (Kfz-Reparatur/Autohandel) im nordwestlichen Teil des Plangebietes. Auf Grund der Randlage dieser Nutzung innerhalb des Gebietes und der Absicht der Stadt, die bestehenden Nutzungen zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, ist hier einerseits eine "allgemeine" Gewerbebegebietsfestsetzung beabsichtigt und andererseits die Festsetzung eines Sondergebietes "Autohandel".

### Entwurfsänderung ("Fremdkörperfestsetzung" nach § 1 Abs. 10 BauNVO)

Damit die Gebietsteile, für die auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO im Teil B des Bebauungsplans nähere Bestimmungen getroffen werden, auch örtlich bestimmbar sind, erfolgt zur besseren Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen innerhalb der Planzeichnung eine eindeutige Abgrenzung (Kenntlichmachung) dieser Gebietsteile (siehe hierzu auch Pkt. II.4.3).

### **Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet**

In einem südöstlichen Teilbereich des Plangebietes, vom gegenwärtigen Standort der Polizei in östlicher Richtung entlang der Ernst-Thälmann-Straße, haben sich bereits in den zurückliegenden Jahren unterschiedliche Nutzungen entwickelt (Verwaltung, Schule, Wohnen etc.), die diesem Gebietsteil bereits im Bestand den Charakter eines Mischgebietes verleihen. Diese gemischte Nutzung soll in ihrer gegenwärtigen räumlichen Ausdehnung verbindlich gesichert werden.

### Entwurfsänderung

Auf die im ersten Entwurf enthaltene detaillierte Strukturierung einzelner Baugebietstypen und deren klare Abtrennung untereinander wird mit der Entwurfsänderung verzichtet. Mit der beabsichtigten Festsetzung eines größeren, städtebaulich auch zusammenhängenden Mischgebietes erhofft sich die Stadt mehr Flexibilität und eine gesicherte Genehmigungsfähigkeit bezüglich unterschiedlichster künftiger Nutzungsabsichten bzw. -änderungen. Die begonnene Mischnutzung soll in diesem Bereich gesichert werden.

### **Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet "Autohandel"**

#### Entwurfsänderung

Diese Art der baulichen Nutzung stellt eine Entwurfsänderung dar, da diese Nutzungsart im bisherigen Entwurf nicht enthalten war. Städtebaulich resultiert diese Änderung aus der Tatsache, dass die Stadt die bereits bestehende Nutzung in diesem Bereich sichern und ihr gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten einräumen will. Planungsrechtlich sollen entsprechende Textfestsetzungen erfolgen, die dieses Ziel näher bestimmen. Zur eindeutigen Zuordnung der geplanten Inhalte erfolgt die Abgrenzung (Kenntlichmachung) dieses Gebietsteils innerhalb des Geltungsbereiches (siehe hierzu auch Pkt. II.4.3)

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ..."/§ 19 Abs. 2 BauNVO) werden darf. Der Zweck der Festsetzung der GRZ liegt in der Regelbarkeit der Bebauungsdichte.

Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung durch Zahlenangabe. Dabei berücksichtigen die beabsichtigten Grundflächenzahlen den bestehenden Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen bereits überdeckt ist und der bisher auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen innerhalb des gesamten Geltungsbereiches maßgeblich war und der auch bei der Erteilung von Baugenehmigungen für die bisher nicht bebauten Teile als Beurteilungsmaßstab herangezogen worden wäre (§ 34 - Situation des gesamten Plangebietes). Insofern erfolgt mit den beabsichtigten Grundflächenzahlen eine Festsetzung der Zulässigkeit der Überbaubarkeit der Grundstücke, die bereits vor dieser Planung zulässig war.

#### Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse künftiger baulicher Anlagen als Höchstmaß durch römische Ziffer innerhalb der Mischgebietsteile und der Gemeinbedarfsflächen. Dabei gelten Geschosse als Vollgeschosse im Sinne dieser Festsetzung, "wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. In Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gelten Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für die Nutzung als Aufenthaltsraum in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse (§ 85 Abs. 2. ThürBO<sup>3</sup>).

Innerhalb der o. g. Baugebietsteile dient die Festsetzung der Obergrenze der Zahl der Vollgeschosse im "Zusammenspiel" mit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen einer eindeutigen dreidimensionalen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Beschränkung der Vollgeschossezahl auf die Mischgebietsteile und die Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt dabei die

3 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juli 2009 (GVBl. S. 592)

Tatsache, dass auf diesen Flächen (im Gegensatz zu den Gewerbegebietsteilen und dem Sondergebiet) bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, deren Zweck dem Wohnen oder vergleichbaren Nutzungen dient, so dass unter Berücksichtigung auch dessen, dass der Vollgeschossbegriff als Maßbestimmungsfaktor im Städtebaurecht weit verbreitet ist, seine Anwendung im Plan der besseren Plausibilität und Verständlichkeit der Planfestsetzungen dient. Die dadurch auftretende "Überbestimmung" des Maßes der baulichen Nutzung auf Grund der gleichzeitigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist dabei aus Sicht der Stadt unschädlich, da sich daraus kein Widerspruch ergibt.

Sowohl bei den Gewerbegebieten als auch beim Sondergebiet ist eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht angebracht, da sich diese Festsetzungsmöglichkeit als unzweckmäßig erweisen kann. Zum einen trifft die Zahl der Vollgeschosse nur auf Gebäude zu, wodurch die in diesen Baugebieten auch zu erwartenden sonstigen baulichen Anlagen (wie z. B. Schornsteine, technische Anlagen etc.) nicht beurteilt werden können. Zum anderen ist der Vollgeschossbegriff zwar landesrechtlich normiert, die Höhe der Vollgeschosse kann jedoch (insbesondere in diesen benannten Baugebieten) gemäß der Spezifik der Nutzung unterschiedlich sein. Somit lässt sich die Höhenentwicklung aller baulichen Anlagen nicht genau bestimmen, was jedoch zu den städtebaulichen Zielen der Planung im Hinblick auf das Ortsbild gehört. Diese Bestimmung wird erst durch die Festsetzung der Höhe aller baulichen Anlagen innerhalb der Baugebiete möglich.

#### Höhe baulicher Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes erachtet es die Stadt für erforderlich, die zulässige Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. In Anwendung der gegebenen Möglichkeiten der Planzeichenverordnung erfolgt innerhalb der Planzeichnung die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß durch Angabe einer Meterzahl der Oberkante baulicher Anlagen über der Oberkante des Geländes als erforderlicher Bezugspunkt. Maßgebend ist dabei die tatsächliche Geländeoberfläche. Unter Geländeoberfläche ist in Anwendung der VollzBekThürBO<sup>4</sup> die natürliche Geländeoberfläche zu verstehen. Als Anhaltspunkt wurden die in der Topografischen Karte TK 10 enthaltenen Höhenlinien informativ in die Planzeichnung übernommen.

Die zur Festsetzung kommenden 14 m der baulichen Anlagen über der Oberkante des Geländes respektieren den gegenwärtigen Bestand der (genutzten) baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes und der umgebenden Gebäude außerhalb des Plangebietes und sollen dazu führen, dass sich die künftige Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes harmonisch in das Ortsbild einfügt.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 der BauNVO zulässig sind. Innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung als Höchstmaß durch das erforderliche Planzeichen. Unter Berücksichtigung des sich aus § 17 BauNVO ergebenden grundsätzlichen Erfordernisses der Einhaltung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist aus Sicht der Stadt die Festsetzung einer GFZ bei den Mischgebieten erforderlich. Diese Erforderlichkeit ergibt sich aus der beabsichtigten Höhenfestsetzung baulicher Anlagen (14 m) und der geplanten GRZ von 0,6, wonach theoretisch Geschossflächenzahlen von 2,4 erreicht werden könnten. Diese Werte würden eine erhebliche Überschreitung der Obergrenze für Mischgebiete (1,2) ergeben, die sich städtebaulich nicht rechtfertigen lässt. Die Einhaltung der Obergrenze der GFZ führt beispielsweise dazu, dass bei Ausnutzung der möglichen Höhe baulicher Anlagen (14 m - z. B. vergleichbar vier Vollgeschosse im Wohnungsbau) die sich aus der GRZ nach

4 Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO) vom 13. Juli 2004

§ 19 BauNVO theoretisch ergebende zulässige Grundfläche nicht ausgeschöpft werden kann. Diese zulässige Grundfläche muss dann (dem v. g. Beispiel der vier Vollgeschosse folgend) soweit reduziert werden, dass rechnerisch die GFZ von 1,2 eingehalten wird, was letztendlich zu einem höheren Freiflächenanteil innerhalb der Baugrundstücke führt und die künftigen Arbeits- und Lebensbedingungen letztendlich positiv und nachhaltig prägen soll.

#### Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Mit den beabsichtigten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und Höhe baulicher Anlagen) werden die vorgegeben Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO weitestgehend eingehalten. Folgendes ist hinsichtlich der Obergrenzen anzumerken:

Innerhalb des **Gewerbegebietes** und der **eingeschränkten Gewerbegebiete** stellt sich die planerische Situation wie folgt dar: Ausgehend von der Annahme, dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 14 m eine Bebaubarkeit der Grundstücke mit höchstens 4 Vollgeschossen ermöglicht (angelehnt an den Prinzipien des Wohnungsbaus), kann bei der festgesetzten GRZ von 0,6 eine theoretische GFZ von 2,4 erreicht werden, wodurch die Obergrenze der BauNVO eingehalten ist. Gleiches trifft auf die Einhaltung der Obergrenze der Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 zu. Die planerische Ausnahme hiervon stellen die beiden eingeschränkten Gewerbegebiete GEE/1 und GEE/2 dar. Hier sind unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichsrechnung theoretische Überschreitungen der Obergrenzen der GFZ (möglicher Wert 3,2) und auch der BMZ möglich. Unter Berücksichtigung der speziellen Art der festgesetzten Nutzungen und des sich daraus ergebenden hohen Anteils an erforderlicher Lagerfläche/Freifläche innerhalb des jeweiligen Baugebietes geht die Stadt davon aus, dass diese theoretischen Überschreitungen in der Praxis nicht erreicht werden. Insofern bedarf es keiner weiteren vertiefenden Untersuchungen dazu.

Innerhalb des **Sondergebietes "Autohandel"** stellt sich die planerische Situation wie folgt dar: Auch im Sondergebiet besteht auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,8 und der Höhe baulicher Anlagen eine theoretische Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenzen der GFZ (bis zu einem Wert von 3,2) und der BMZ. Unter Berücksichtigung der speziellen Art der festgesetzten Nutzungen und des daraus zu erwartenden hohen Anteils an erforderlicher Präsentationsfläche für die Kraftfahrzeuge außerhalb von Gebäuden innerhalb des Baugebietes geht die Stadt auch beim Sondergebiet davon aus, dass diese theoretischen Überschreitungen in der Praxis nicht erreicht werden. Insofern bedarf es keiner weiteren vertiefenden Untersuchungen dazu.

Innerhalb der **Mischgebiete** stellt sich die planerische Situation so dar, dass bei der angestrebten GRZ von 0,6 und der Höhe baulicher Anlagen von 14 m gemäß dem o. g. Berechnungsmodell eine rechnerische GFZ von 2,4 erreichbar wäre, wodurch die Obergrenze der GFZ (1,2) erheblich überschritten werden könnte. Da es für diese Überschreitung aus Sicht der Stadt keine städtebauliche Begründung und Erforderlichkeit gibt wird bei den Mischgebieten die Obergrenze der Geschossflächenzahl im Plan festgesetzt. Dadurch kann gesichert werden, dass auch in den Mischgebieten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten werden können.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

##### Bauweise

Unter Berücksichtigung der das Plangebiet umgebenden städtebaulichen Strukturen, besonders aber im Hinblick auf eine künftige "aufgelockerte" Bebauung innerhalb des Plangebietes insgesamt soll innerhalb der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche

In Anwendung § 23 Abs. 1 BauNVO soll die überbaubare Grundstücksfläche der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt werden. Dem Prinzip der weitestgehenden Flexibilität der künftigen Planinhalte und der Reduzierung der Festsetzungen auf ein städtebaulich erforderliches Mindestmaß sollen dabei die Baugrenzen im Regelfall bezogen auf die Randbereiche der jeweiligen Gebiete festgelegt werden. Im Ergebnis dessen kann im Inneren der jeweiligen Gebiete eine bedarfsorientierte Bebauung erfolgen. Ausnahme von diesem Prinzip bildet die Baugrenzenanordnung innerhalb des Mischgebietes östlich des gegenwärtigen Polizei-Standortes. Hier soll zur Sicherung einer späteren Durchwegung (Lückenschluss des Nord-Süd-Weges) eine Fläche innerhalb des Baugebietes nicht überbaubar sein.

Die Abstände der Baugrenzen zu den maßgeblichen Bezugslinien orientieren sich am ersten Planentwurf und sind mit grundsätzlich 5 m Abstand im Sinne eines einheitlichen Grundprinzips geplant. Ausnahmen von diesem konzeptionellen Grundsatz bilden die Bereiche, in denen auf Grund von beabsichtigten grünordnerischen Festsetzungen (u. a. auch aus Gründen des Bestandsschutzes der natürlichen Situation) von diesem Grundsatz abgewichen werden soll.

### **Flächen für Gemeinbedarf**

Die Ausdehnung und Lage der beabsichtigten Flächen für den Gemeinbedarf folgt den Inhalten des ersten Planentwurfs. Diesem ersten Planentwurf folgt auch die weiterhin beabsichtigte Zuordnung der Zweckbestimmungen "Schule", "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" zu den Gemeinbedarfsflächen.

Mit der bauleitplanerischen Sicherung dieser Flächen respektiert die Stadt die bereits in den zurückliegenden Jahren in diesen Plangebietsteilen teilweise stattgefundenene Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes zu Gemeinbedarfszwecken, erklärt diese auch zu den eigenen städtebaulichen Entwicklungszielen und bietet diesem Planungsansatz folgend zusätzlich die Möglichkeit an, dass sich die Gemeinbedarfsnutzungen über den Bestand hinaus räumlich entwickeln können.

Obwohl die Flächen für den Gemeinbedarf nicht als Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung gelten, beabsichtigt die Stadt zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche auch für diese Flächen entsprechend zu übernehmen und festzusetzen.

### **Verkehrsflächen**

Die Anordnung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung greift im Wesentlichen die Inhalte des ersten Planentwurfs auf. Danach orientiert sich die beabsichtigte Verkehrserschließung unter Berücksichtigung der folgenden Grundsätze:

- weitestgehende Ausnutzung der vorhandenen Straßen im ehemaligen Kasernengebiet,
- Schaffung einer Querverbindung von der Thälmannstraße zum Wohngebiet Eisenach-Nord zur besseren Erschließung dieses Gebietes

an folgenden konzeptionellen Ansätzen (Übernahme aus dem ersten Entwurf):

### Straßenverkehr

- Die Planung zielt darauf ab, das Gebiet weitestgehend von innen zu erschließen. Die Basis dafür bilden die vorhandenen Straßen. Durch Nutzung und Ausbau der parallel zur Thälmannstraße verlaufenden Straßen lässt sich die Anzahl der Einmündungen von der Thälmannstraße von ehemals 5 auf 4 reduzieren.
- Die Querverbindung vom Wohngebiet Eisenach-Nord beginnt im Norden in der Mosewaldstraße (Höhe Johannis-Kirche). Die Trasse verfolgt in etwa den derzeitigen Weg um die Kleingartenanlage "Moseberg" herum und verläuft dann im sanften Schwung über das ehemalige Ausbildungsgelände bis zur Thälmannstraße. Zusammen mit der Einmündung der Rudolf-Breitscheid-Straße kommt es zur Bildung eines eindeutigen Verkehrsknotens.
- Die weiteren neu zu schaffenden Verkehrswege sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Das Teilgebiet zwischen Kasseler Straße und Schwarzem Weg wird weiterhin über die vorhandenen zwei Zufahrten von der Kasseler Straße erschlossen.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Ergänzend zu möglichen straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen ist eine zentrale Nord-Süd-Verbindung beabsichtigt, die zusätzlich zur geplanten Straße Fußgängern und Radfahrern eine zweite Möglichkeit bietet, auf kurzem Weg das Gebiet in Nord-Süd-Richtung zu queren bzw. in das Gebiet zu gelangen. In der Planzeichnung erfolgt die Sicherung der Planabsicht durch Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg".
- Die erforderliche Gebietserschließung des östlichen Mischgebietsteils soll durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" gesichert werden.

### Entwurfsänderung

Im Zuge der grundsätzlichen Entwurfsänderung ergab sich auch die Erforderlichkeit, das ursprüngliche Verkehrserschließungskonzept zu ändern. Diese Änderung war im Wesentlichen auf die deutliche Neustrukturierung der Planinhalte (Verzicht auf Wohngebiete, Planung größerer zusammenhängender Gebiete) und auf die Geltungsbereichsänderung (Reduzierung) im Nordosten des Plangebietes zurückzuführen. Besonders die mit der Neustrukturierung des Plangebietes angestrebte Sicherung (und damit Bereitstellung) größerer zusammenhängender Baugebiete und die damit erreichbare Flexibilität, künftig auf unterschiedlichste Nutzeransprüche durch bedarfsorientierte Flächenbereitstellung reagieren zu können, führten dazu, dass die festzusetzenden Straßenverkehrsflächen nach dem Erforderlichkeitsprinzip minimiert wurden. Darüber hinaus ist weder ein städtisches noch ein städtebauliches Erfordernis erkennbar, die ursprünglich geplante "Ost-West-Querung" des Plangebietes aufrecht zu erhalten, so dass im Rahmen der Entwurfsänderung darauf verzichtet wurde. Positiv einzuschätzender Nebeneffekt dieses Verzichts ist der Ausschluss von zusätzlichem Verkehr innerhalb des Gebietes, der diese Querungsmöglichkeit lediglich nutzt, um die Ernst-Thälmann-Straße zu umfahren.

Auf Grund der oben beschriebenen Änderungen ergab sich das Erfordernis, die Verkehrerschließung eines Teils des eingeschränkten Gewerbegebietes im Osten durch eine zusätzliche Zufahrt zu sichern. Dies soll durch die beabsichtigte "Stichstraße" von der Ernst-Thälmann-Straße aus erfolgen. Die ausreichende Verkehrserschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes im Westen des Plangebietes soll unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse auch in diesem Bereich die beabsichtigte "Stichstraße" sichern.

### **Grünflächen**

Die räumliche Ausdehnung der Grünflächen im Norden des Plangebietes übernimmt die Inhalte des ersten Entwurfs und orientiert sich im Sinne des Bestandsschutzes und der Sicherung der Entwickelbarkeit dieser Fläche an den realen örtlichen Verhältnissen. Auf Grund dessen, dass die Stadt diese Fläche erhalten, gestalterisch aufwerten und weiterhin einer öffentlichen Nut-

zung zugänglich machen will, soll diese Grünfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt werden.

Auf Grund der Ergebnisse der Aktualisierung des Grünordnungsplans des ersten Entwurfs soll die Fläche gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt werden, deren Maßnahmen durch Textfestsetzung näher bestimmt werden (siehe Pkt. II.4.3).

### **Sonstige grünordnerische Festsetzungen**

Zur örtlichen Sicherung der in den Textfestsetzungen beabsichtigten grünordnerischen Festsetzungen werden in der Planzeichnung die jeweiligen Flächen durch die erforderlichen Randzeichen umgrenzt.

#### Entwurfsänderung/Weg begleitende Grünflächen

Aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus (Flächenbewirtschaftung) sowie unter dem Gesichtspunkt der schwierigen Umsetzbarkeit der ehemals beabsichtigten Weg begleitenden öffentlichen Grünflächen entlang der Nord-Süd-Wegeverbindung verzichtet die Stadt im Zuge der Entwurfsänderung auf diese ehemals geplanten Festsetzungen. Die angestrebten grünen Randbereiche der Wege sollen durch Festsetzung von Flächen gesichert werden, die Bestandteil des jeweiligen Baugebietes sind und auf denen Pflanzungen vorzunehmen sind.

### **Immissionsschutz/Gewerbelärm - IFSP**

Eine der grundlegenden Rahmenbedingungen des Plans und die Inhalte der Umweltprüfung aufgreifend, behutsame Nutzungen in der Nachbarschaft und innerhalb des Plangebietes vor Gewerbelärm zu schützen, sollen diesem Zweck entsprechend die erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Dies erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für Flächen innerhalb des Plangebietes, von denen relevante Emissionen zu erwarten sind (Gewerbegebiete und Sondergebiet "Autohandel"). Auf Grund des unmittelbaren Flächenbezuges dieser IFSP bedarf es zu deren späterer Berücksichtigung der Festsetzung der jeweiligen Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches (Teilflächen), auf die sich die festgesetzten Schalleistungspegel (Teil B des Plans) beziehen. Die Abgrenzung der Teilflächen innerhalb der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage der Ergebnisse aktualisierten Schallimmissionsprognose 2010<sup>5</sup> durch digitale Übernahme der in der Schallimmissionsprognose 2010 ermittelten Teilflächen. Die erforderliche inhaltliche Bestimmung erfolgt durch Textfestsetzung der jeweiligen IFSP im Teil B des Plans (siehe Pkt. II.4.3).

### **Immissionsschutz/Verkehrslärm - Lärmpegelbereiche**

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose 2010 ergibt sich die Erforderlichkeit, künftige Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der Kasseler Straße, der Ernst-Thälmann-Straße und der Bundesstraße B 84 zu schützen. Dies erfolgt durch entsprechende Textfestsetzungen, deren Flächenbezug sich aus der Entfernung zur Lärmquelle ergibt und insofern differiert. Um jedoch eindeutig bestimmen zu können, in welchen Teilbereichen des Plangebietes die jeweiligen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, müssen diese Bereiche innerhalb der Planzeichnung abgegrenzt werden. Dies erfolgt durch die entsprechenden Planzeichen, so dass erkennbar ist, für welchen Bereich in der Örtlichkeit die jeweilige Textfestsetzung greift.

<sup>5</sup> LG 07/2010 "Aktualisierung der Schallimmissionsprognose LG 25/06 über die mit dem Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 5 'Ehemaliges Kasernengelände Eisenach' verbundenen Lärmimmissionen in 99817 Eisenach", Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach/Thal, 17.5.2010

Aus Gründen der Übersichtlichkeit der Planzeichnung wurde in Abweichung von der Planzeichenverordnung bei den Lärmpegelbereichen auf die gesamte Umgrenzung der jeweiligen Teilflächen durch das entsprechende Planzeichen verzichtet, sondern lediglich die Abgrenzung der Flächen zueinander innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Der zugehörige Flächenumfang ergibt sich jeweils durch die Flächenumgrenzungslinie angrenzender Nutzungen und die Geltungsbereichsgrenze des Plans.

### **Sonstige Festsetzungen: Fläche ABCDA**

Die plangrafische Festsetzung dieser Fläche dient der Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzung und umgrenzt den Bereich, innerhalb dessen die Errichtung eines Geh- und Radweges gesichert werden soll.

### **Kennzeichnungen: Flächen mit Bodenbelastungen**

In Anwendung § 9 Abs. 5 erfolgt innerhalb des Plangebietes die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### **Kennzeichnung: Flächen mit Verdacht auf Bodenbelastungen**

#### Entwurfsänderung

Zusätzlich zu den bisherigen Kennzeichnungen in der Planzeichnung sollen nach Vorgabe der zuständigen Fachbehörde bei der Stadt Eisenach in der Planzeichnung die Flurstücke 427/38, 427/48, 427/50, 427/57, 80/21, 80/33, 80/34 (ab 2010: 80/44 und 80/45), 80/35, 80/42 als Flächen umgrenzt und gekennzeichnet werden, für die der Verdacht besteht, dass deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Kennzeichnung der Flurstücke ist erforderlich, da einerseits die gesamten angegebenen Flurstücke im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) schon historisch als Altlastenverdachtsflächen unter der Registrierung 08259 ausgewiesen waren und andererseits auf den Flurstücken zum Teil schon verschiedenste Untersuchungen durchgeführt wurden, welche die entsprechenden Bodenbelastungen ergaben. Der Altlastenverdacht ist somit nach § 2 Abs.1 Ziffer 4 und 6 BBodSchG und § 2 Abs.1 ThürBodSchG begründet. Es ist daher geboten, die Flächen im Rahmen der ordnungsgemäßen Planaufstellung zu kennzeichnen.

Da die Flurstücke durch Teilungsvermessung neu geordnet wurden und aus der historischen Nutzungskarte ersichtlich ist, in wie weit die Unterbringung und Verpflegung des Wehr- und Zivilpersonals erfolgte, konnte eine Bereinigung diesbezüglich vorgenommen werden. Hier besteht kein hinreichender Verdacht, dass es zu einer schädlichen Bodenveränderung auf Grund der Nutzung gekommen ist. Dies wird auch durch eine Untersuchung im Bereich des Löschteiches gestützt. Hier war zwar der Phosphatgehalt etwas erhöht, dies ist jedoch der Humannutzung (Waschmittel/Fäkalien) geschuldet und hat nichts mit dem technischen Kasernenbetrieb zu tun. Dazu kommt noch, dass der angegebene Wert unter dem Grenzwert der Trinkwasserverordnung von 1990 lag.

Die ausgewiesenen betriebenen Betriebstätten unter der THALIS-Registrierung: 08365, Flurstücke 427/30 und 427/31, wurden ebenfalls bereinigt, da es hier allein schon an der rechtlichen Qualität einer Altlastenverdachtsfläche nach § 2 Abs. 2 Ziffer 6 BBodSchG in Verbindung mit Ziffer 1.3 des oben benannten Erlasses fehlt. Die Fläche wurde ununterbrochen gewerblich betrieben und unterliegt somit der laufenden Betriebsüberwachung nach BImSchG, dem WHG bzw. dem KrW-/AbfG.

Die Flurstücke 427/48 und 80/33 wurden insgesamt in der Fläche aus zwei Gründen aufgenommen:

- einerseits konnte der ehemalige technische Kasernenbetrieb nach Norden nicht eindeutig an den betreffenden Flurstücken abgegrenzt werden und
- andererseits kann man auf dem Orthofoto (hergestellt bei völliger Belaubung) eindeutig größere Fehlstellen und Vegetationshemmnisse erkennen. Hier liegt insgesamt eine nachteilige Beeinflussung der Bodenfunktionen vor, welche zu klären ist.

#### II.4.3 Teil B: Text

Nachfolgend erfolgt die Begründung einzelner Bestandteile der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan, deren Begründung aus Sicht der Stadt gesondert erforderlich ist.

- Mischgebiete
  - (1) In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
  - (2) In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit dieser Festsetzung werden die Inhalte des bisherigen Planentwurfs übernommen, wodurch Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, im Mischgebiet nicht zulässig sind.

#### Entwurfsänderung

Auf die frühere Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird unter Berücksichtigung der Reduzierung der Anzahl und der räumlichen Ausdehnung der Mischgebiete unter Beachtung des Erforderlichkeitsgrundsatzes der Planung verzichtet.

Ebenfalls verzichtet wird auf Grund fehlender Ermächtigungsgrundlage auf die bisherige Beschränkung der Verkaufsfläche.

- Gewerbegebiet  
Im Gewerbegebiet sind Betriebe zur energetischen Nutzung von Biomasse, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Teilgebietes als "normales" Gewerbegebiet hat vordergründig das Ziel, den gegenwärtigen Gewerbebetrieb zu sichern und zu entwickeln, was im Rahmen der Zulässigkeiten eines Gewerbegebietes auch möglich ist. Darüber hinaus ist aus Sicht der Stadt dieser Teil des Plangebietes auf Grund seiner örtlichen Lage in Bezug zu den beabsichtigten Nutzungen innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes auch geeignet, dass sich andersartige gewerbliche Nutzungen entwickeln können. Ausgenommen von diesem Planungsansatz davon sind die in der Festsetzung benannten Betriebe, deren Errichtung nicht zulässig sein soll.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten folgt den Planinhalten des ersten Entwurfs und ist ebenso wie die ("neue") Unzulässigkeit von Biomasseanlagen und Einzelhandelsbetrieben auf die oben begründete Absicht zurückzuführen, die sich hinter der Festsetzung des Gewerbegebietes an sich verbirgt sowie auf Grund der räumlichen Ausdehnung des beabsichtigten Gewerbegebietes.

### Entwurfsänderung

Auf die frühere Unzulässigkeit von Lagerhäusern und Lagerplätzen und die Beschränkung der Zulässigkeit von Tankstellen auf ein Teilgebiet wird unter Berücksichtigung der Reduzierung der Anzahl und der räumlichen Ausdehnung der "allgemeinen" Gewerbegebiete sowie unter Beachtung des Erforderlichkeitsgrundsatzes der Planung verzichtet.

Ebenfalls verzichtet wird auf Grund fehlender Ermächtigungsgrundlage auf die bisherige Beschränkung der Verkaufsfläche.

- Sondergebiet "Autohandel"
  - (1) Das sonstige Sondergebiet "Autohandel" dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und eines sonstigen Gewerbebetriebes für Kraftfahrzeughandel mit einer höchst zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 6.000 qm sowie ergänzenden Nutzungen. Zulässig sind folgende Sortimente:
    1. Personenkraftwagen (Neu- und Gebrauchtwagen) sowie Personenkraftwagenteile und -zubehör
    2. Lastkraftwagen (Neu- und Gebrauchtwagen) sowie Lastkraftwagenteile und -zubehör
  - (2) Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung sind alle Flächen, die zum Zwecke des Verkaufs dem Kunden zugänglich sind und auf denen die Verkäufe abgewickelt werden.
  - (3) Im sonstigen Sondergebiet können Werkstätten zugelassen werden, sofern sie der Zweckbestimmung unter Abs. 1 entsprechen und untergeordnet ist.

### Entwurfsänderung

Diese Festsetzung wurde zusätzlich aufgenommen. Auch diese Festsetzung verfolgt grundsätzlich den Planungsansatz, den gegenwärtigen Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Auf ca. 2/3 dieser Fläche hat sich in den zurückliegenden Jahren eine Nutzung entwickelt (großflächiger Einzelhandel/Autohandel), die auf Grund der erreichten Großflächigkeit von den "klassischen" Baugebieten der Baunutzungsverordnung (§§ 2 bis 10 BauNVO) zu unterscheiden und innerhalb dieser Baugebiete nicht zulässig ist. Die Stadt verfolgt jedoch den städtebaulichen Planungsansatz, die bereits bestehende Art der Nutzung grundsätzlich zu sichern und dieser Nutzung über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich und räumlich Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Großflächiger Einzelhandel ist außer in einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch in einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO zulässig. Da aber überwiegend nur Einzelhandel und auch nur eine ganz konkrete Branche des Einzelhandels geplant ist und zulässig sein soll, kann eine Festsetzung als Kerngebiet entsprechend der BauNVO nicht erfolgen. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen in einem Kerngebiet auf nur eine Nutzungsart widerspricht dem Gebietscharakter eines solchen Kerngebietes.

Aus diesem Zusammenhang heraus und zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung des o. g. städtebaulichen Entwicklungsziels ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO erforderlich. Dabei ist die Zweckbestimmung des Sondergebietes vorwiegend mit dem Autohandel verbunden. Dieser Autohandel soll künftig neben dem Handel mit Personenkraftwagen auch den Handel mit Lastkraftwagen sowie entsprechenden Kraftwagenteilen und Kraftwagenzubehör beinhalten. Auf Grund der Festsetzung unter Abs. 1 kann sichergestellt werden, dass hier ein Einzelhandelsbetrieb zulässig sein soll, der nur über ein schmales (spezielles) und nicht zentrenrelevantes Sortiment verfügt. Damit wird sich diese Art der künftigen Nutzungen wesentlich von den "klassischen" großflächigen Einzelhandelsbetrieben (wie beispielsweise SB-Warenhäuser, Baumärkte etc.) unterscheiden. Mit der Festsetzung der Obergrenze der Verkaufsfläche auf (höchstzulässige) 6.000 qm erfolgt einerseits die Bestandsicherung des gegenwärtigen Pkw-Handels (ca. 3.000 qm (?) Verkaufsfläche) und andererseits die bauleitplanerische Sicherung einer räumlichen Weiterentwicklungsmöglichkeit des Pkw-Handels und der künftig angestrebten innerbetrieblichen Zuord-

nung des Lkw-Handels zu dieser Fläche. Auf Grund der Besonderheit dieses Einzelhandelsbetriebes und seiner engen Sortimentsbeschränkung (Warenangebot) sind raumbedeutsame Auswirkungen (Auswirkungen auf die Ziele der Landesplanung und Raumordnung) bzw. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen benachbarten Gemeinden der Stadt nicht zu befürchten. Auch wenn mit der Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels eine deutlich höhere Verkaufsfläche ermöglicht wird, kann sich zwar die Attraktivität der Darbietung des Sortiments steigern, aber es wird aufgrund des sehr beschränkt bleibenden Sortiments nicht zu einem deutlich umfangreicheren Kunden- und Lieferverkehr kommen. Es sind keine verkehrlichen Ausbaumaßnahmen für die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes notwendig. Aus diesen Überlegungen heraus sowie unter besonderer Berücksichtigung der Lage des Sondergebietes an der Kasseler Straße (die als Bundesstraße eine der Hauptzu- und abfahrten zum Stadtgebiet darstellt) sind wesentliche Auswirkungen auf die Verkehrssituation derzeit deshalb nicht erkennbar.

Absatz 2 der Festsetzung dient der Bestimmung des Begriffs "Verkaufsfläche", der gegenwärtig bundesrechtlich nicht normiert ist. Unter Berücksichtigung der bisher ergangenen Rechtsprechungen definiert die Stadt unter dem Begriff "Verkaufsfläche" alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen - einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. Ebenso zur Verkaufsfläche zählen Lagerflächen und Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen (beispielsweise bei einem "Verkauf ab Lager" im Rahmen des Fahrzeugteile- und Fahrzeugzubehörverkaufs) sowie die Präsentationsflächen (Ausstellungsflächen) für die Ware innerhalb und außerhalb von Gebäuden.

#### Absatz 3

Um den Anforderungen der Autohändler nach Präsentation ihrer Autos gerecht zu werden, ist neben Ausstellungsräumen- und -flächen entsprechender Größe ein Servicebereich rund um das Auto mit Dienstleistungen anzubieten, damit weiter gefassten Kundeninteressen entsprochen werden kann. Auf Grund der Zweckbestimmung des Sondergebietes ergeben sich daraus grundsätzlich unterschiedliche Werkstatt- und Servicebereiche. Diese Bereiche können prinzipiell im angrenzenden Gewerbegebiet entwickelt werden. Dabei ist jedoch nicht auszuschließen, dass einzelne Werkstatt- und Serviceaufgaben aus betrieblichen Gründen unmittelbar und räumlich direkt den Handelsflächen zugeordnet werden, so dass auch innerhalb des Sondergebietes für den Handel die Möglichkeit besteht, dass diese Aufgaben wahrgenommen werden können. Diese Möglichkeit kann aus Sicht der Stadt zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Sondergebietes (Abs. 1) gewahrt bleibt und demzufolge eine derartige Nutzung dieser Zweckbestimmung untergeordnet ist. Um sicher zu stellen, dass es sich bei dieser Werkstatt nur um eine dem Autohandel untergeordnete Nutzung handelt, wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

- Eingeschränkte Gewerbebetriebe "GEe"
  - (1) Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entsprechend der Zweckbestimmung eines Mischgebietes).
  - (2) Zulässig sind
    - 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
    - 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
  - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
    - 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
    - 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
    - 3. Anlagen für sportliche Zwecke.
  - (4) In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Betriebe zur energetischen Nutzung von Biomasse, Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### Eingeschränkte Gewerbegebiete

Unter Berücksichtigung der bisherigen stattgefundenen städtebaulichen Entwicklung Eisenachs im Allgemeinen und der wirtschaftlichen Entwicklung im Besonderen, im Hinblick auf die mit der Umsetzung der generellen Zielvorstellung des Plans einhergehenden beabsichtigten Planinhalte und unter Berücksichtigung der das Plangebiet umgebenden sensiblen Nutzungen wurden die bisherigen ("allgemeinen") Gewerbegebiete des ersten Planentwurfs und deren räumliche Ausdehnungen auf ihre Sinnfälligkeit und Erforderlichkeit inhaltlich überprüft. Im Ergebnis dessen geht die Stadt nunmehr davon aus, dass es grundsätzlich keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr gibt, innerhalb des Plangebietes größere zusammenhängende ("allgemeine") Gewerbegebiete zu entwickeln. Um jedoch dennoch den generellen Zielvorstellungen des Plans entsprechen zu können, beabsichtigt die Stadt, die künftige Nutzung des Plangebietes gemäß den gegebenen rechtlichen Möglichkeiten zu reglementieren und einzuschränken. Geeignet dafür ist im Sinne der angestrebten Entwicklung des Plangebiets aus Sicht der Stadt die Einschränkung der künftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeit der betroffenen Flächen auf die eines Mischgebietes. Somit sollen die künftigen eingeschränkten Gewerbegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Änderung der Planinhalte dient damit deutlicher der mit Umsetzung der Planinhalte auch angestrebten Integration des Plangebietes in das Stadtgebiet als die bisherigen Gewerbegebietsfestsetzungen und sichert von vornherein eine Beschränkung möglicher Umweltauswirkungen besonders unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes. Planungsrechtlich erscheint diese Festsetzungsabsicht für umsetzbar, da einerseits trotz der Beschränkung die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung gewahrt bleibt und andererseits innerhalb des Stadtgebietes von Eisenach ausreichende Gewerbegebietsflächen für eine "allgemeine" Gewerbegebietsentwicklung zur Verfügung stehen.

### Zusätzliche Regelungen

Die sonstigen Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungen resultieren aus dem Anspruch, die generellen Zielvorstellungen des Plans umzusetzen. Die "Verschiebung" der Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke in die Kategorie der Ausnahmen soll deutlich machen, dass mit dem Ziel eines sparsamen und effektiven Umgangs mit dem Boden die Zulässigkeit flächenintensiver baulicher Anlagen nicht grundsätzlich gegeben sein soll.

Die Unzulässigkeit von Tankstellen und Vergnügungsstätten folgt den Planinhalten des ersten Entwurfs und ist ebenso wie die ("neue") Unzulässigkeit von Biomasseanlagen und Einzelhandelsbetrieben auf die oben begründete Absicht zurückzuführen, die sich hinter der Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete an sich verbirgt. Diese baulichen Anlagen entsprechen nicht der generellen Zielvorstellung des Plans. Anderenorts innerhalb des Stadtgebiets bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten, so dass deren Errichtung innerhalb des Plangebiets nicht verbindlich gesichert werden soll.

### Entwurfsänderung

Die bisherigen Festsetzungen zu den eingeschränkten Gewerbegebieten wurden grundsätzlich überarbeitet und im Hinblick auf die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung der Gewerbegebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung korrigiert. Insbesondere die frühere Beschränkung der Gewerbegebiete auf den Störgrad allgemeiner Wohngebiete ("nicht störend") lies Zweifel daran aufkommen, ob die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete dadurch noch gewahrt werden kann.

- Eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilgebiet "GEe/1: Betonaufbereitungsanlage"
  - (1) In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/1" (Flurstück 427/31) sind allgemein zulässig:
    - die Änderung und Erneuerung einzelner Anlagenteile der bestehenden Betonaufbereitungsanlage und deren Verwendung zur Herstellung von Mörtel und Frischbeton bis zu einer höchst zulässigen Herstellungsleistung von 5.000 Kubikmeter/Jahr.  
Die Verwendung dieser Anlage zur Herstellung von Transportbeton ist nicht zulässig.
  - (2) In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/1" (Flurstück 427/31) sind allgemein zulässig:
    - die Änderung und Erneuerung einzelner Anlagenteile der bestehenden Beton- und Mörtelmischanlage und deren Verwendung zur Herstellung von Transportbeton bis zu einer höchst zulässigen Herstellungsleistung von 80 Kubikmeter/Stunde.
  - (3) In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/1" (Flurstück 427/31) sind allgemein zulässig:
    - die Änderung und Erneuerung einzelner Anlagenteile der bestehenden Recyclinganlage als Nebenanlage zur Beton- und Mörtelmischanlage und deren Verwendung mit folgenden Leistungsobergrenzen:
      - Spülbetonauswascher mit einer Leistung bis zu 11 Kubikmeter/Stunde,
      - Spülwasserpumpe mit einer Förderleistung bis zu 45 Kubikmeter/Stunde und einem Auswascheffekt mit 100 Prozent Materialwiedergewinnung.
  
- Eingeschränktes Gewerbegebiet - Teilgebiet "GEe/2-Betonteilefertigungsanlage"
 

In dem Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Bezeichnung "GEe/2" (Flurstück 427/30) sind allgemein zulässig:

  - die Änderung und Erneuerung der bestehenden Betonteilefertigung bis zu einer Anlagenkapazität von 3,09 Tonnen Beton/Stunde
  - die Änderung und Erneuerung der Freiflächen-Ausstellungsanlage für Betonfertigteile und
  - die Erweiterung der bestehenden Betonteilefertigung bis zu einer Produktionsleistung von weniger als 10 Tonnen/Stunde durch Errichtung einer Betonmischanlage als Nebenanlage und deren Verwendung zur Herstellung von Beton.

Die Verwendung dieser Betonmischanlage zur Herstellung von Transportbeton ist nicht zulässig.

#### Entwurfsänderung

Diese Festsetzungen wurden zusätzlich aufgenommen. Auch diese Festsetzungen verfolgen grundsätzlich den gleichen Planungsansatz wie bei der oben genannten Festsetzung "GE" bereits begründet und haben vordergründig das Ziel, den gegenwärtigen Bestand zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Auf diesen Flächen haben sich jedoch in den zurückliegenden Jahren schrittweise Nutzungen entwickeln dürfen, die normalerweise gewerbegebiets-typisch sind und in einem Mischgebiet unzulässig wären und somit auch nicht über den Bestandsschutz hinaus entwickelbar sind. Auf dem Flurstück 427/31 erfolgt die Betonaufbereitung mit Hilfe einer Anlage vom Typ "BAA 40" und die Beton- und Mörtelmischung mit einer Anlage vom Typ "Mixomat 3000. Da seitens der Stadt eine Entwickelbarkeit dieser (unzulässigen) Nutzung auf beiden Flurstücken über den Bestandsschutz hinaus dennoch gesichert werden soll, bedient sich die Stadt des planungsrechtlichen Mittels der sog. "Fremdkörperfestsetzung" und erklärt Änderungen und Erneuerungen sowie eine vereinzelt Erweiterung der bestehenden Nutzungen für allgemein zulässig. Ausgenommen davon sind für die überwiegenden Teile der baulichen Anlagen Erweiterungen sowie grundsätzlich Nutzungsänderungen.

- Maß der baulichen Nutzung
 

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 nicht zulässig

#### Entwurfsänderung

Diese Festsetzungen wurden zusätzlich aufgenommen, um sicherzustellen, dass weitere Überschreitungen einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch dann nicht zulässig sind, wenn sie von geringfügigem Ausmaß sind.

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen parallel zur Ernst-Thälmann-Straße sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

#### Entwurfsänderung

Diese Festsetzung wurde zusätzlich aufgenommen, um sicherzustellen, dass unmittelbar an die Ernst-Thälmann-Straße angrenzend ein Bereich größtenteils von jeglicher Bebauung freigehalten wird, der gemäß § 9 Abs. 1 der ThürBO "... wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen..." ist, "soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen."

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/Fläche "ABCD A"  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche "ABCD A" ist eine 5 m breite Fläche in Nord-Süd-Richtung mit einem Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung eines Geh- und Radweges zulässig.

#### Entwurfsänderung

Diese Festsetzung wurde zusätzlich aufgenommen und sie bezieht sich auf eine Fläche, die grundsätzlich nicht überbaubar ist. Das Zustandekommen dieser Festsetzung ist auf den ersten Planentwurf zurückzuführen, der für diesen Bereich in der Planzeichnung beabsichtigte, einen "Fußgängerbereich" mit angrenzender "verkehrs begleitender" öffentlicher Grünfläche festzusetzen. Aktuelle Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit in diesem Bereich (bauliche Altanlagen im unterirdischen Bauraum) lassen jedoch erkennen, dass die Errichtung eines Fußgängerbereiches exakt an der durch Planzeichnung festgesetzten Stelle möglicherweise mit unverhältnismäßigem Aufwand auf Grund der baulichen Altanlagen verbunden ist. Da letztendlich die exakte Wegführung in diesem Bereich unerheblich ist, so lange eine grundsätzliche Durchwegungsmöglichkeit besteht, sichert die Stadt diese Möglichkeit durch diese Festsetzung in Verbindung mit der Planzeichnung.

- Grünfestsetzungen  
...

Die unter Pkt. 6 im Teil B beabsichtigten Textfestsetzungen orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des ersten Entwurfs, berücksichtigen jedoch die im Zuge der Aktualisierung des Grünordnungsplans und der Durchführung der Umweltprüfung erforderlichen Änderungen. Sie dienen der Vermeidung und Minderung der planbedingten Eingriffe sowie der Gestaltung des Ortsbildes.

- Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP)  
Innerhalb der Gewerbegebiete (GE und GEe) und des Sondergebietes "Autohandel" sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die in der folgenden Tabelle festgesetzten IFSP weder tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche/ Bezeichnung gemäß Planzeichnung	IFSP in dB(A)/qm tags	IFSP in dB(A)/qm nachts
GEe/TF-1	63	45
GEe/TF-2	62	45
GEe/TF-3	61	45
GEe/TF-4	55	40
GEe/TF-5	55	40
GEe/TF-6	55	40
GEe/TF-7	55	40
GEe/TF-8	55	40
GEe/TF-9	55	40

GEE/TF-10	55	40
GEE/TF-11	55	40
GEE/TF-12	55	40
GEE/TF-13	55	40
GEE/TF-14	55	40
GE/TF-15	60	45
SO "Autohandel"/TF-16	60	45

Die Berechnung der sich auf Grundlage der Festsetzung ergebenden zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück bezogen auf die maßgeblichen Immissionsorte ist nach DIN ISO 9613-2, Stand: Oktober 1999, durchzuführen. Nachfolgende Randbedingungen werden festgesetzt:

- Ausbreitungsberechnung mit A-bewerteten Schalleistungspegeln mit Dämpfungswerten bei 500 Hz
- Dämpfungsfaktor: gemäß DIN ISO 9613-2 (Stand: Oktober 1999)
- Höhe der Geräuschquelle: 2 m über Oberkante Gelände
- Geländere relief: gemäß der in der Planzeichnung markierten Höhenlinien
- Ausbreitungsberechnung: freie Schallausbreitung
- meteorologische Korrektur  $C_{met}$ : mit  $C_0 = 0$  dB (Mitwindbedingung)
- geräuschemittierende Fläche: ist der Flächenanteil innerhalb der Baugrenzen
- maßgebliche Immissionsorte: siehe Begründung zum Bebauungsplan

Für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen und die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der oben genannten Baugebiete sind die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die "Schallimmissionsprognose 2010" zugrunde zu legen.

Ergänzend zu den bereits in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Teilflächen werden diesen Teilflächen durch Textfestsetzung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zugeordnet, die durch die künftigen baulichen Anlagen und deren Betrieb weder tags noch nachts überschritten werden dürfen. Bei einer Einhaltung dieser Schalleistungspegel kann die Schallemission künftige so begrenzt werden, dass erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden werden können und die geltenden Immissionsbegrenzungen gewährleistet sind.

Im Hinblick auf die eindeutige Nachvollziehbarkeit der Ermittlung der IFSP wird ergänzend zu den IFSP die Rechenmethodik festgesetzt und soweit beschrieben, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung keine Missverständnisse bei der Anwendung der IFSP bzw. bei der Beurteilung künftiger Bauvorhaben bezüglich der Einhaltung der IFSP auftreten.

- Schallschutz der Außenbauteile an Gebäuden  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von baulichen Anlagen mit Aufenthaltsräumen innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:
  - innerhalb des als Lärmpegelbereich V festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 45 dB(A)/Bürräume mindestens 40 dB(A)
  - innerhalb des als Lärmpegelbereich IV festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 40 dB(A)/Bürräume mindestens 35 dB(A)
  - innerhalb des als Lärmpegelbereich III festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 35 dB(A)/Bürräume mindestens 30 dB(A)
  - innerhalb des als Lärmpegelbereich II festgesetzten Teils des Plangebietes mindestens 30 dB(A)/Bürräume mindestens 30 dB(A).

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden wenn nachgewiesen wird, dass durch bestehende Gebäude und Anlagen Verringerungen der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet erreicht werden, so dass eine Neubeurteilung der Lärmpegelbereiche möglich ist.

- Grundrissgestaltung von Gebäuden  
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die
  - eine östliche Orientierung aufweisen (Bereiche parallel zur Kasseler Straße) bzw.
  - eine nördliche Orientierung aufweisen (Bereich parallel zur Ernst-Thälmann-Straße).An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen können, schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.

Mit den Festsetzungen zum Schalldämmmaß der Außenbauteile und zur Grundrissgestaltung von Gebäuden reagiert die Stadt auf die im Ergebnis der Schallimmissionsprognose 2010 festgestellten Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005<sup>6</sup> innerhalb einzelner Baugebiete des Plangebietes, hervorgerufen durch den Verkehrslärm der Kasseler Straße, der Ernst-Thälmann-Straße und der Bundesstraße 84. Seitens der Gutachter werden als angemessene Reaktion auf diese Orientierungswertüberschreitungen passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen konzentrieren sich diesen Empfehlungen der schalltechnischen Prognose folgend auf die bauliche Hülle der Gebäude und die Grundrissgestaltung innerhalb der Gebäude. Die dementsprechend getroffenen Festsetzungen sollen die Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen sichern helfen.

Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind vor allem die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Auf der Basis der berechneten Lärmpegelbereiche müssen künftige bauliche Anlagen innerhalb dieser Lärmpegelbereiche bestimmte Schalldämmmaße erbringen, um schallschützende Wirkungen im Inneren der Gebäude zu erreichen. Die geplanten Festsetzungen sollen diese schallschützende Wirkung sichern.

Weitere Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits bei der Grundrissplanung der Gebäude. So sollte aus lärmschutztechnischen Gründen darauf geachtet werden, dass insbesondere die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer möglichst in Richtung der Verkehrslärm abgewandten Hausseiten gelegt werden.

Bei Realisierung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen geht die Stadt davon aus, dass in Umsetzung der Planinhalte künftig der städtebauliche Schallschutz im Hinblick auf die empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden kann.

- Gefahrenabwehr von Bodenbelastungen  
Zur Gefahrenabwehr vorhandener Bodenbelastungen der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen 427/38, 427/48, 427/50, 427/57, 80/21, 80/33, 80/34 (ab 2010: 80/44 und 80/45), 80/35 und 80/42 wird Folgendes bestimmt:
  1. Verwendung der Altlastenverdachtsflächen im Baugenehmigungsverfahren nach ThürBO  
Wird zur Verwendung der Altlastenverdachtsflächen ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, so muss im Rahmen des Verfahrens nach ThürBO der Altlastenverdacht der Flurstücke geklärt werden vor der tatsächlichen Bebauung der Flurstücke.
  2. Verwendung der Altlastenflächen im Anzeigeverfahren nach ThürBO  
Kann das Bauvorhaben im Anzeigeverfahren nach ThürBO durchgeführt werden, muss der Bauherr sicher stellen, dass der Altlastenverdacht der Flächen vor der Durchführung des Bauvorhaben geklärt und/oder die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Bodenbelastung hergestellt ist.
  3. Das Anlegen von Kinderspielplätzen oder Haus- bzw. Nutzgärten  
Das Anlegen von Kinderspielplätzen und/oder Haus- bzw. Nutzgärten ist nur zulässig, wenn vorher das Einverständnis durch schriftliche Erklärung der zuständigen Bodenschutzbehörde nach ThürBodSchG eingeholt wurde.

<sup>6</sup> DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002, - Beiblatt 1 zu DIN 18005 – schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

### Entwurfsänderung

Diese Festsetzungen wurden im Ergebnis der Abstimmungen mit der zuständigen Fachbehörde bei der Stadt Eisenach zusätzlich aufgenommen.

Die Festsetzungen sind den Regelungen des Erlasses des Thüringer Innenministeriums zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 07.01.2002 (ThürStAnz S.283/Ziffer 2.3.1) geschuldet. Hier ist es zulässig, bei Kennzeichnung und entsprechender Festsetzungen zur Sicherstellung der Klärung des Umganges mit den Bodenbelastungen innerhalb der folgenden Verwaltungsverfahren, den Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastungen in Kraft zu setzen. Dies ist möglich, da einerseits der Schadensbereich gut abgrenzbar ist und andererseits derzeit keine konkrete Gefahrenlage besteht. Damit ist bei der jeweiligen Planung zukünftiger Nutzungen im Einzelfall das ordnungsgemäße Ermessen im jeweiligen Grad des Schutzbedürfnisses und der Angemessenheit zum Vorhaben auszuüben.

Die zusätzliche Schwelle bei der Einrichtung von Kinderspielplätzen und/oder Einrichtung von Haus- und Nutzgärten unter 3. ist erforderlich, um den direkten Gefahrenpfad Boden-Mensch sensibel und jeweils aktuell zu beurteilen, um eine dann direkt entstehende Gefährdung auszuschließen. Dieser Grundsatz ergibt sich aus § 4 BBodSchG<sup>7</sup>. Dies ist das mildere Mittel vor Ausschluss der benannten Nutzungen.

- Gestaltung und Verbot von Werbeanlagen  
Großflächige Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung) sind auf einer Breite/Tiefe von 5 m hinter der Baugrenze entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze (Kasseler Straße), der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Ernst-Thälmann-Straße) und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (Stregdaer Allee) verboten.

Diese Festsetzung soll die künftigen Rahmenbedingungen für die Errichtung von großflächigen Werbeanlagen bestimmen. Ziel der Festsetzung ist es dabei, die regelmäßig diesen großflächigen Werbetafeln ausgehenden verunstaltenden Wirkungen auf das Ortsbild durch das Verbot deren Errichtung, besonders im unmittelbaren Randbereich des Plangebietes entlang der öffentlichen Straßen, zu vermeiden.

- Gestaltung von Stellplätzen  
Ebenerdige Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je errichteter 8 Stellplätze ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) zu pflanzen. Die Anzahl der gepflanzten Bäume kann auf die nach 6.2 zu pflanzende Anzahl der Bäume eingerechnet werden. Bei der Anwendung dieser Festsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste Nr. 1 empfohlen.

Die Festsetzung übernimmt im Wesentlichen die Inhalte des ersten Entwurfs und wurde in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde aktualisiert. Sie dient der Gestaltung des Ortsbildes.

- Gestaltung von Einfriedungen
  - (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum
    - in den Gewerbegebieten und den eingeschränkten Gewerbegebieten eine Höhe von 3,00 m und
    - in den Mischgebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
  - (2) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum transparent herzustellen.

---

<sup>7</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

- (3) Ausnahmen sind zulässig, sofern sich durch den Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes besondere rechtliche Anforderungen an Höhe und Materialeinsatz der Grundstückseinfriedung ergeben.  
Bei der Errichtung der Grundstückseinfriedungen ist die Freihaltung der erforderlichen Sichtfelder (auch bei privaten Zu- und Ausfahrten) einzuhalten

### Entwurfsänderung

Diese Festsetzung wurde zusätzlich aufgenommen und soll die künftige Gestaltung der Einfriedungen regeln. Die bisherige Festsetzung wurde ersetzt.

- Straßenbaumpflanzungen  
Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von mindestens 12 m sind beidseitig Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) in Reihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen zwei aufeinander folgenden Bäumen innerhalb der jeweiligen Baumreihe darf 15 m nicht überschreiten. Bei der Anwendung dieser Festsetzung wird die Verwendung von Arten der beigefügten Auswahlhilfe 2 für Pflanzmaßnahmen empfohlen.

Die Festsetzung übernimmt im Wesentlichen die Inhalte des ersten Entwurfs und wurde in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde aktualisiert. Sie dient der Gestaltung des Ortsbildes.

- Befestigung einzelner Flächen  
Innerhalb der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Die Festsetzung übernimmt im Wesentlichen die Inhalte des ersten Entwurfs und wurde im Zuge der Planänderung aktualisiert. Sie dient der Eingriffsminderung.

### III Umweltbericht

#### III.1 Grundlagen

##### III.1.1 Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigem Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem, was bereits nach geltender Rechtslage für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen ist, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten; die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange sind insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG<sup>8</sup>,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

##### III.1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung sind der Bebauungsplan "Ehemaliges Kasernengelände" und die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann."

### **Räumliche Abgrenzung**

Seitens der Stadt wurde festgelegt, dass der räumliche Untersuchungsbereich für die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes grundsätzlich durch den Geltungsbereich des Bebauungs-

---

<sup>8</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

plans begrenzt wird. Ausnahme bilden die Belange des Immissionsschutzes. Zur ausreichenden Ermittlung der Belange des Immissionsschutzes wurde der Untersuchungsbereich auf die das Plangebiet umgebenden bebauten Gebiete mit sensiblen Nutzungen (Wohngebiete "Eisenach-Nord" und "Ernst-Thälmann-Straße") ausgedehnt.

Aus den zurückliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im bisherigen Verfahren lassen sich keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Änderung oder Korrektur der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsbereiches erforderlich sind. Weitere Hinweise seitens der Behörden, die die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung beeinflussen könnten, lassen sich aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht ableiten.

Unter Berücksichtigung dessen und der städtischen Ansprüche an die Umweltprüfung sowie auf Grund der örtlichen Situation wurden u. a.:

- der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, biologische Vielfalt sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter auf das Plangebiet begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinaus gehenden Auswirkungen verursacht werden,
- der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung soweit gefasst, dass die sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft des Geltungsbereiches (Wohn- und Gartennutzungen im Umfeld) einbezogen sind.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen und in der engeren und weiteren Umgebung des Plangebietes wahrgenommen werden.

Weitere Einzelheiten zur räumlichen Ausdehnung der Untersuchungsräume werden innerhalb der nachfolgenden schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltbelange dargelegt. Auf die Festlegung eines Untersuchungsraumes für die Schutzgüter Klima/Luft kann unter Berücksichtigung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung verzichtet werden (siehe Darlegungen zum Schutzgut Klima/Luft).

Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

### **Inhaltliche Abgrenzung (Umwelterheblichkeit)**

Folgende umwelterheblichen Wirkfaktoren des Bebauungsplans können prinzipiell auftreten:

- Flächeninanspruchnahme,
- Lärmimmissionen,
- Schadstoffimmissionen (Luftschadstoffe inkl. Staub, Abfall, Abwasser),
- Geruchsmissionen,
- Lichtmissionen,
- Erschütterungen,
- visuelle Wirkung.

Nicht alle Schutzgüter gem. § 1 BauGB müssen dabei in gleicher Art und Weise oder überhaupt von diesen Wirkfaktoren betroffen sein. Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken.

Das Auftreten der Wirkfaktoren bei diesem Plan und deren Ausmaß wurden im Rahmen der Umweltprüfung wie folgt beurteilt:

### Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine Inanspruchnahme von Flächen, die bereits in zurückliegender Zeit durch den Menschen überwiegend genutzt wurden. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind üblicherweise die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser/Grundwasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Da mit der beabsichtigten Planung grundsätzlich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber der derzeitigen Situation erfolgen soll, bleibt der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme zwar untersuchungserheblich, die Erheblichkeit ist jedoch Schutzgut bezogen deutlich zu relativieren.

### Lärmimmissionen

Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes:

- begrenzt durch zwei stark befahrene innerörtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraßen,
- in der Nähe zur Bundesstraße B 84 (ehemals Bundesautobahn A 4) und
- umgeben von sensiblen Nutzungen

sowie auf Grund der Größe des Plangebietes und der innergebietlich unterschiedlichen Arten von beabsichtigten Flächenfestsetzungen sind sowohl Lärmemissionen außerhalb des Plangebietes in ihrer Wirkung auf die Immissionsorte innerhalb des Plangebiets zu beurteilen als auch grundsätzlich Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes in ihrer Wirkung auf mögliche Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Im Jahr 2006 wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Auf Grund der sich zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen und der vorgenommenen inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs bedarf diese bisherige Prognose einer Aktualisierung, um die Lärmsituation und -entwicklung im Zusammenhang mit der Planung bewerten zu können. Der Wirkfaktor Lärmimmission bleibt untersuchungserheblich.

### Schadstoffimmissionen/Geruchsimmissionen

Aus den zurückliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im bisherigen Verfahren lassen sich keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Schadstoffimmissionen/Geruchsimmissionen in Folge der Planung zu erwarten sind. Insofern wird in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadtverwaltung die Thematik "Schadstoff- und Geruchsimmissionen" im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich als nicht untersuchungserheblich eingestuft.

### Lichtimmissionen und Erschütterungen

Aus der bisherigen Bestandsnutzung innerhalb des Plangebietes und in Kenntnis der beabsichtigten Planung lassen sich für die Stadt keine Anhaltspunkte erkennen, die zu einer generellen Untersuchungserheblichkeit der Wirkfaktoren "Lichtimmissionen und Erschütterungen" im Rahmen der Umweltprüfung dieses Plans führen.

Insofern geht die Stadt im Ergebnis der bisherigen Betrachtungen davon aus, dass die Wirkfaktoren "Lichtimmissionen und Erschütterungen" im Rahmen dieser Umweltprüfung grundsätzlich nicht weiter untersuchungserheblich sind.

### Visuelle Wirkung

Bedingt durch die letztendlich innerstädtische Lage wird die Umgebung des Plangebietes durch die Typik eines bebauten Stadtgebietes geprägt, welches durch die umgebenden Monostrukturen der Wohngebiete und bestehenden Gewerbenutzungen deutlich neuzeitlichen Ursprungs und nicht vergleichbar ist mit der historisch gewachsenen Innenstadtstruktur der Stadt Eisenach. Die in den zurückliegenden 20 Jahren bereits stattgefundene Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes führte (insbesondere durch die Umnutzung bestehender Gebäude) nicht dazu, dass das Ortsbild wesentlich beeinflusst wurde. Mit Umsetzung der Planinhalte können innerhalb des Plangebietes bestehende Gebäude weiterhin umgenutzt oder neue bauliche Anla-

gen errichtet werden. Auf Grund des zwischenzeitlich jedoch auch stattgefundenen Prozesses der Verödung einzelner Teilbereiche des Plangebietes (einschließlich der ruinösen Entwicklung der Bausubstanz) geht die Stadt gegenwärtig allerdings davon aus, dass durch die angestrebte Vitalisierung des Plangebietes letztendlich vordergründig positive Effekte auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Planinhalte sind visuelle Wirkungen daher grundsätzlich untersuchungserheblich. Eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Ortsbild erfolgt bei den Schutzgutbetrachtungen "Landschaft".

### III.2 Einleitung

#### III.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

##### III.2.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebietes von Eisenach. Nördlich des Plangebietes (im Bereich des sog. "Kuhgehänges") erstreckt sich das Wohngebiet "Eisenach-Nord", ein Ende der 70er Jahre des zurückliegenden Jahrhunderts begonnenes Wohnungsbauvorhaben, welches insbesondere aufgrund des Ausbaus Eisenachs zur Automobilstadt und dem damit verbundenen Zuzug von Arbeitskräften errichtet wurde. Südlich grenzt mit dem Wohngebiet "Ernst-Thälmann-Straße" ein weiteres Wohngebiet an. Dieses Wohngebiet wurde bereits seit Mitte der 50er des letzten Jahrhunderts entwickelt. Östlich und westlich des Plangebietes grenzen eher gewerblich geprägte Stättegebiete an. Das Plangebiet wird im Westen (Kasseler Straße/Bundesstraße B 7) und Süden (Ernst-Thälmann-Straße) unmittelbar durch Straßen begrenzt. Im Osten verläuft in ca. 20 m bis 25 m Entfernung und getrennt durch eine Grünfläche die Stregdaer Allee. Bis zum Jahr 2009 lag das Plangebiet mit seinem nordwestlichen Teil direkt an der Anschlussstelle "Eisenach-West" der Bundesautobahn, heute Anschlussstelle der Bundesstraße B 84.

Das historische Stadtzentrum von Eisenach (Rathaus) liegt in ca. 2,5 km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Wie schon unter Pkt. I der Begründung erläutert, stellt sich das Plangebiet aktuell sehr heterogen, überwiegend unstrukturiert und vielfältig genutzt dar. Gleichzeitig existieren ungenutzte, oft vollständig überbaute und gegenwärtig brach liegende Flächen. Deutlich nachvollziehbar sind die Bereiche, die bereits in früherer Zeit nicht mehr militärisch genutzt wurden, und der "Kernbereich" des Kasernengeländes, der bis zur "Wendezeit" militärisch genutzt wurde.

##### III.2.1.2 Art des Vorhabens, wichtigste Ziele des Plans

Der Bebauungsplan soll die künftige bauliche und funktionelle Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes verbindlich planen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes schaffen. Unter dem Aspekt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet handelt, das bereits gegenwärtig unter Berücksichtigung des "Einfüegegebotes" (§ 34 Abs. 1 BauGB) grundsätzlich bebaubar ist, gehört insbesondere die verbindliche Festsetzung der künftigen städtebaulichen Ordnung und der Grundprinzipien der baulichen Entwicklung zu den wesentlichen Intentionen des Plans. Dabei soll eine bauliche Entwicklung angestrebt werden, die nicht ausschließlich dem Einfüegegebot folgt, sondern neue städtebauliche Entwicklungen und Akzente ermöglicht.

Wichtigstes Ziel ist die mittel- und langfristige Fortsetzung der bereits in den zurückliegenden Jahren begonnenen, baulichen und strukturellen Umwandlung des ehemaligen Kasernengeländes zu einem aktiven und vitalen innerstädtischen Stadtgebiet. Dazu sollen über 60 % des

Plangebiets künftig eingeschränkt gewerblich (im Sinne eines Mischgebietes) nutzbar sein, ca. 10 % als Gemeinbedarfsfläche und ca. 10 % als Mischgebiet. Darüber hinaus soll auf über 10 % der Plangebietsfläche der vorhandene Grünraum gesichert und entwickelt werden. Mit diesen Festsetzungen sollen die angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele erreicht und gesichert werden.

Die Ergebnisse zusätzlicher Untersuchungen zum Immissionsschutz werden dabei entsprechend berücksichtigt.

### III.2.1.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 39,15 ha. Aufgrund der geplanten Festsetzungen ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches folgende Nutzungsaufteilung:

- Gewerbegebiete insgesamt:	ca. 23,32 ha	~ 59,5 %
- Sondergebiet "Autohandel":	ca. 1,16 ha	~ 3,0 %
- Mischgebiet:	ca. 4,11 ha	~ 10,5 %
- Grünflächen:	ca. 4,35 ha	~ 11,1 %
- Flächen für Gemeinbedarf:	ca. 4,19 ha	~ 10,7 %
- Verkehrsflächen:	ca. 2,02 ha	~ 5,2 %.

Unter Berücksichtigung der sich aus den geplanten Festsetzungen ergebenden Überbaubarkeit der Grundstücke (GRZ) von höchstens 80 % (bei Ausschöpfung der Überschreitungsmöglichkeiten) und einer angenommen Überbauung der Verkehrsflächen von höchstens 90 % ist in Umsetzung der Planung davon auszugehen, dass ca. 28,04 ha der Gesamtfläche des Plangebietes künftig überbaut werden können.

Insofern verbleibt innerhalb des Plangebietes ein erhaltbares und entwickelbares Freiflächenpotential von ca. 11,11 ha.

### III.2.2 Übergeordnete Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung, und deren Berücksichtigung

#### III.2.2.1 Fachgesetze

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Für das Bebauungsplanverfahren sind der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

##### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage der Aktualisierung und Ergänzung der Inhalte des bisherigen integrierten Grünordnungsplans zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Dem Bundesnaturschutzgesetz als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 BNatSchG voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft "auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; ...".

Werden durch den Bebauungsplan Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen nach § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese sind nach § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind, in zeitlichem Zusammenhang zum Eingriff, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 15 BNatSchG ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

#### Artenschutz nach BNatSchG

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

#### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage der Aktualisierung und Ergänzung der Inhalte des bisherigen integrierten Grünordnungsplans zum Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der gesondert zum Bebauungsplan in Auftrag gegebenen Fachgutachten:

- "Faunistisches Gutachten" 09/2009,
  - "Untersuchung der Fledermausfauna, Fledermäuse (Chiroptera)" 09/2009
- sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb sind die Umweltauswirkungen der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht so zu betrachten, dass sich in Folge der Planung keine Nutzungsbeschränkungen oder Beeinträchtigungen für bestehende bzw. durch verbindliche Bauleitplanungen festgesetzte Nutzungen ergeben. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Immissionen durch Lärm zu betrachten.

#### Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung durch das gesondert in Auftrag gegebene Fachgutachten:

- LG 07/2010 "Aktualisierung der Schallimmissionsprognose LG 25/06 über die mit dem Entwurf II des Bebauungsplans Nr. 5 'Ehemaliges Kasernengelände Eisenach' verbundenen Lärmimmissionen in 99817 Eisenach", Ingenieurbüro Frank & Apfel, Eisenach/Thal, 17.5.2010

sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

### **Schutzgebiete/Schutzobjekte**

#### FFH-Gebiete

FFH-Gebiete (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

#### Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie) werden vom Geltungsbereich nicht berührt.

#### Naturschutzgebiet (NSG) und Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete nach thüringischem Naturschutzrecht festgesetzt oder geplant.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet existieren keine landesrechtlich geschützten Biotope (siehe Pkt. III.3.1.2.1)

#### Berücksichtigung

Sofern erforderlich erfolgt die Berücksichtigung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Rahmen der Umweltprüfung.

#### III.2.2.2 Fachplanungen

### **Flächennutzungsplanentwurf, Stand 2010**

Wie bereits unter Pkt. I.3 erläutert geben die Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wieder. Im FNP-Entwurf erfolgt die Darstellung von Gewerbegebietsflächen, gemischten Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen entsprechend der Strukturierung des Bebauungsplanentwurfs. Die geplante Straßenverkehrsverbindung von der Ernst-Thälmann-Straße Richtung Wohngebiet "Eisenach-Nord" ist im FNP-Entwurf als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Im Umweltbericht zum FNP-Entwurf 2010 wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 5 "Ehemaliges Kasernengelände" im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP auf Grund dieses Bebauungsplanverfahrens unberücksichtigt bleibt.

Informativ:

Im Umweltbericht zum FNP-Entwurf 2003 wurde die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den geplanten Nutzungen im Einzelnen wie folgt bewertet:

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- keine Schutzgebiete oder -objekte berührt,
- Biotopentwicklungspotential gering bis mittel, z.T. örtlicher Biotopverbund der Fließgewässer und Auen,
- Biotopwert gering (Bau-, Ruderal- und Grünflächen im Siedlungsraum)

Schutzgut Boden

- Bodentyp l04 und h3l, hohe Bodenfruchtbarkeit,
- Seltenheit gering

Schutzgut Wasser

- Grundwasserneubildungsrate gering,
- Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag gering, geringe Durchlässigkeit,
- Empfindlichkeit von Oberflächengewässern mittel, kanalisierter Bach im Plangebiet

Schutzgut Klima

- Lage außerhalb Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch Bachlauf als eingeschränkt wirksame Leitbahn vorhanden, geringe bis mittlere Empfindlichkeit

Schutzgut Landschaft

- geringe landschaftliche Eigenart und Vielfalt,
- geringe Reliefdynamik,
- geringe bis mittlere landschaftliche Eigenart und Vielfalt (Grünland, Gärten)

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- Fläche mit eingeschränkter Eignung für Erholungsnutzung
- Sport- und Spielplätze unmittelbar angrenzend
- Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts zu erwarten

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmal in der Ernst-Thälmann-Straße

Plangebiet liegt im Bereich mit wechselseitiger Sichtbeziehung zur Wartburg (Fernbereich) sowie zum Burschenschaftsdenkmal

### Berücksichtigung

Die Darstellungen des aktuellen FNP-Entwurfs sind bei der Erarbeitung der Planinhalte und der Umweltprüfung grundsätzlich zu berücksichtigen soweit sich daraus eine konkrete Relevanz für die Planinhalte ableiten lässt. Auf die in der Begründung unter Pkt. I.3 erläuterten Zusammenhänge zur Entwickelbarkeit der Planinhalte aus dem FNP wird an dieser Stelle hingewiesen.

### **Landschaftsplan, Stand 2000**

Zum ehemaligen Kasernengelände enthält der Landschaftsplan der Stadt Eisenach (Stand: März 2000) folgende planungsrelevante Aussagen und Hinweise zur Integration in das Bebauungsplanverfahren:

- Vorrangige Realisierung dieses innerstädtischen B-Planes vor Erschließung neuer Bauflächen in den eingemeindeten Ortsteilen,
- Renaturierung des begradigten St.-Annen-Bachs und Entwicklung einer breiten Grünstreifen zwischen dem ehem. Kasernengelände im Süden und dem Neubaugebiet "Am Kuhgehänge" ("Eisenach-Nord") im Norden,
- Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordosten; Rückbau des ungenutzten Heizkraftwerkes und Schaffung einer öffentlichen Grünfläche und damit Fortführung des Grünzuges bis zur Stregdaer Allee,
- Schutz gefährdeter Wurzel- und Kronenbereiche der Lindenreihe in der Ernst-Thälmann-Straße (Stämme außerhalb des Geltungsbereiches),
- Dachbegrünung auf Flachdächern,
- Übernahme des Entwurfes der Baumschutzsatzung der Stadt mit Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je 8 Stellplätze.

### Berücksichtigung

Die Darstellungen des Landschaftsplans sind im Rahmen der Umweltprüfung grundsätzlich zu berücksichtigen. Auf Grund der sich aus den jeweiligen Planungsebenen ergebenden inhaltlichen Zusammenhänge zwischen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ("Die Darstellungen der Landschaftspläne sind als Darstellung in die Flächennutzungspläne, ... aufzunehmen..." / § 5 Abs. 1 ThürNatG<sup>9</sup>) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Darstellungen des Landschaftsplans ihren fachlichen Niederschlag im FNP-Entwurf der Stadt gefunden haben. Insofern ist die Berücksichtigung der Darstellungen des Landschaftsplans im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zu relativieren.

[Die Hinweise des Landschaftsplanes zum Heizkraftwerk und zum Geltungsbereich sind teilweise überholt. Die anderen Hinweise zu möglichen Maßnahmen werden im Rahmen der Formulierung von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.]

## III.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### III.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### III.3.1.1 Vorbemerkung

Gemäß den Erläuterungen unter Pkt. III.1.2 des Umweltberichtes wurde der räumliche Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung grundsätzlich auf das Plangebiet begrenzt. Aus dieser Festlegung heraus erfolgte die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes ausschließlich bezogen auf das Plangebiet. Zwar wurde zur ausreichenden Beurteilung und Ermittlung der Belange des Immissionsschutzes der Untersuchungsraum zusätzlich auf die nächstgelegenen sensiblen Nutzungen erweitert, einer Bestandsaufnahme dieser Gebiete bedarf es jedoch nicht, da ausschließlich die vorhandene Art der Nutzung (Wohnnutzung) untersuchungsrelevant ist. Sofern von diesem Grundsatz abgewichen wurde, erfolgt bei der jeweiligen schutzgutbezogenen Betrachtung der entsprechende Hinweis.

---

9 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) in der Fassung vom 29. Juli 2006 (GVBl 2006, S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. 2007, S. 267)

### III.3.1.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB

#### III.3.1.2.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

##### **Tiere**

Von den Säugetieren werden hier vor allem die Arten vorkommen, die auch im Bereich der Gartensiedlungen zu finden sind. Dies sind Waldmaus, Feldmaus, Brandmaus, Igel und Steinmarder. Für Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet kaum geeignete Lebensräume vorhanden.

##### Brutvögel

Von März bis Juni 2009 wurde im Untersuchungsgebiet eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Dabei wurden alle potenziellen Brutvögel auf der Fläche kartiert. Im Untersuchungsgebiet konnten dabei 43 Brutvogelarten und 3 Nahrungsgäste (Rotmilan, Turmfalke und Mäusebussard) festgestellt werden. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 172 Brutreviere festgestellt.

Bei der Erfassung wurden 4 Arten der Roten Liste Deutschlands und 2 Arten der Roten Liste Thüringens als Brutvögel nachgewiesen. Eine Art (Schleiereule) ist im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie gelistet. Ein Schleiereulenrevier konnte auf der Fläche nachgewiesen werden, eine Brut hat aber wohl bis zum Ende des Kartierzeitraumes in dem Jahr nicht stattgefunden.

[Weitere detaillierte Aussagen sind dem faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen.]

##### **Bewertung**

Das ehemalige Kasernengelände ist in vielen Jahren ohne Nutzung von der Natur zurück erobert worden. Die natürlichen Sukzessionsprozesse haben zu einem kleinräumigen Lebensraummosaik geführt, in dem sich selbst sonst stad tunübliche Arten etablieren konnten. Die Verwilderung führte zudem zur Herausbildung fast ungestörter Bereiche, in denen empfindlichere Arten ausreichend Deckung fanden. Die verschiedenartigen Altgehölzbestände und Pappelreihen bieten insbesondere baumbrütenden Vogelarten, Höhlenbrütern und Gebäudebrütern wichtige Nist- und Lebensstätten.

##### Fledermäuse

Zwischen Mai und August 2009 wurde im Untersuchungsgebiet eine Kartierung der Fledermäuse durchgeführt. Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind streng geschützt (§ 10 BNatSchG und Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). Insgesamt gelangen im Untersuchungsgebiet 443 Fledermausbeobachtungen. Davon entfällt mit 341 Flugregistrierungen der größte Teil auf den Nachweis mittels Horchboxen. Mit Hilfe von Netzfängen und der bioakustischen Auswertung gelangen 44 Artnachweise. 10 Fledermäuse konnten bis zur Gattung bestimmt werden.

Die gründliche Durchsuchung der Kasernengebäude in den Winter- und Sommermonaten und morgendliche Detektorbegehungen an den Gebäuden lassen den Schluss zu, dass die Gebäude nicht von Fledermäusen frequentiert werden. Ebenso wenig gibt es Hinweise auf eine zeitlich begrenzte Nutzung der Gebäude. Nach dem aktuellen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass durch einen eventuellen Abriss oder Umbau der alten Kasernengebäude keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu befürchten sind.

[Weitere detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zum Bebauungsplan "Untersuchung der Fledermausfauna, Fledermäuse (Chiroptera)" 09/2009 zu entnehmen.]

## **Bewertung**

Die seit langer Zeit leer stehenden Kasernengebäude waren als typische Quartiergebäude für Fledermäuse anzusehen. Diese Vermutung wurde durch das Gutachten nicht bestätigt.

Die Fläche des ehemaligen Kasernengeländes wird von den Fledermäusen als Jagdhabitat, entsprechend der Jahreszeit und Wetterlage, unterschiedlich stark frequentiert. Trotz der wenigen Untersuchungsächte zeichnete sich eine Abstufung der Nutzung bestimmter Bereiche ab. So wird schwerpunktmäßig das nördliche Areal des Geländes, welches eine reiche Vegetationsstruktur aufweist, befliegen.

## **Pflanzen/Potentielle natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u. a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standort- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation zu erwarten wäre.

Die potentielle natürliche Vegetation des Planungsgebietes ist der typische Perlgras-Buchenwald, örtlich mit Hainsimsen-Perlgras-Buchenwald. Als bodenständige Gehölze dieser Vegetationsgesellschaft gelten:

### Bäume

Bergahorn, Buche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Salweide, Stieleiche, Traubeneiche, Vogelkirsche

### Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball, Hasel, Himbeere, Kreuzdorn, Wild-Rosen, Roter Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Schwarzer Holunder, Stachelbeere, Waldrebe, Weißdorn

## **Pflanzen/Biotoptypen im Bestand**

Das Planungsgebiet ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände mit ungenutzten Ruderalflächen, Gewerbe- und Verwaltungseinrichtungen, einigen Wohnblocks und sonstigen öffentlichen Einrichtungen mit Zufahrtsstraßen, Pkw-Stellplätzen, Garagen, großflächigen Versiegelungen und Rasenflächen.

Die nachfolgend aufgeführten Flächenkategorien geben einen Überblick über die Gebietsnutzung, wie sie die Bestandsanalysekarte darstellt (Kartierung und Zahlencode entsprechen der Biotopkartierung Thüringen). Auf der Grundlage der Liegenschaftskarte wurde eine Biotopkartierung im Maßstab 1:1.000 (im Original) erstellt. Dabei wurden folgende Biotoptypen im Planungsgebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen kartiert und entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet:

Tabelle: Biototypen im Untersuchungsgebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Gefährdung/ Schutz nach Bio- topkartierung Thüringen	Bedeutung für den Natur- und Artenschutz
2114	Graben (teilweise naturnah)	nicht gefährdet/ nicht geschützt	mittel
4713	geschlossene, hochwüchsige Staudenfluren und Säume frischer, nährstoffreicher Standorte	nicht gefährdet/ nicht geschützt	mittel-hoch
6224	Laubgebüsche, frischer, nährstoffreicher Standorte	nicht gefährdet/ nicht geschützt	mittel-hoch
6310	Baumreihe	nicht gefährdet/ nicht geschützt	mittel-hoch
8391	Technische Ver- und Entsorgungsanlagen	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9113	Wohnbebauung, hohe offene Bauweise	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9141	Industriefläche	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9142	Gewerbe- /Dienstleistungsfläche, Fläche für Gemeinbedarf	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9212	Hauptstraße	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9213	Sonstige Straße	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9214	unversiegelte Verkehrsflächen, Wege	nicht gefährdet / nicht geschützt	gering
9215	Parkplätze	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9217	Garagenanlagen	nicht gefährdet/ nicht geschützt	sehr gering
9311	Gestaltete Park- und Grünanlage	nicht gefährdet/ nicht geschützt	gering-mittel
9318	Scherrasen	nicht gefährdet/ nicht geschützt	gering-mittel
9319	Sonstige gestaltete Anlagen	nicht gefährdet/ nicht geschützt	gering-mittel
9381	Kleingarten in Nutzung	nicht gefährdet/ nicht geschützt	gering-mittel
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe oder Industriestandorten	nicht gefährdet/ nicht geschützt	mittel-hoch

Biotope, die nach § 18 des Thüringer Naturschutzgesetzes (ThürNatG) geschützt sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Alle im Plangebiet vorkommenden Lebensräume von Pflanzen und Tieren sind weitgehend als typische innerstädtische Biototypen einzuordnen. Dabei sind drei Hauptgruppen prägend für den Geltungsbereich:

#### Gärtnerisch gepflegte Flächen

Hierzu zählen alle Formen von Zierrasenflächen unterschiedlicher Pflegeintensität. Da, wo die Pflege aufgegeben wurde, haben sich Übergangsformen zu grünlandähnlichen Vegetationsbeständen mit sehr geringem Artenspektrum gebildet. Ihnen kommt nur ein geringer Biotopwert zu, der nach Eingriffen kurzfristig wieder herstellbar ist.

Vereinzelt konnten noch Haus- und Nutzgartenflächen aufgenommen werden, die in einer vielseitig strukturierten Variante wichtige innerstädtische Ersatzlebensräume bieten. Dieser erhaltenswerte Lebensraumtyp war jedoch mit nur geringem Flächenanteil in vier Gartenkomplexen zu finden.

### Brache- und Sukzessionsflächen

Trocken-warme, meist magere Standorte im Zentrum des Plangebietes bieten bei länger andauernder Sukzessionsentwicklung zum Teil artenreiche Ersatzlebensräume im städtischen Umfeld.

Im ehemaligen Kasernengebiet und der selbstbegrüntem Bauschuttdeponie südlich des Wohngebietes Eisenach–Nord waren großflächige, grünlandartige Biotoptypen im Übergang zu Hochstaudenflächen mit Verbuschung entstanden. Ein Teil dieser wertvollen Lebensräume im Zentrum des Plangebietes wird mit dem Bebauungsplan überplant.

Bei der selbstbegrüntem Bauschuttdeponie handelt es sich um den früher als "Schutzstreifen" bezeichneten, im Norden der ehemaligen Kaserne liegenden Grüngürtel. Während und nach dem Bau des Wohngebietes "Eisenach Nord" wurde die Fläche zur Deponierung von Bauschutt, Baustoffresten und anderen Materialien genutzt. Die Fläche wurde mit Boden überdeckt und hat sich durch Selbstbegrünung zu einem grünlandartigen Vegetationsbestand entwickelt. Durch dieses Gelände verläuft der als wasserführender Graben zu bezeichnende St.-Annen-Bach.

### Gehölz- und Staudensäume

Ein landschaftsgliederndes Element sind die im Gebiet vorhandenen Baum- und Gebüchsäume sowie meist weg- oder grabenbegleitende Hochstaudensäume. Je nach den Standortbedingungen sind Arten trockenwarmer Säume oder vereinzelt Uferstaudensäume vorhanden, die nicht nur als Lebensräume, sondern auch für die Biotopvernetzung von Bedeutung sind.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegverbindung westlich des Bürgerhauses weist durch die angrenzenden Heckenstrukturen einen relativ hohen Biotopwert auf und sollte erhalten werden.

### Einzelbäume

Der Baumbestand im Plangebiet fällt überwiegend unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenach. Kleinere Bäume mit einem Stammumfang unter 35 cm kommen vor allem als Jungwuchs von Robinien, Birken und Ahornen auf Brach- und Sukzessionsflächen vor.

Da die Mehrzahl der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Baumschutzsatzung geschützt ist, ist eine Festsetzung durch Planzeichen nicht erforderlich. Besonders wertvolle, ortsbildprägende Bäume, die eine Festsetzung durch Planzeichen rechtfertigen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **Bewertung**

Die für den Arten- und Naturschutz wertvollste Fläche des im innerstädtischen Bereich gelegenen Plangebietes ist eine zentrale Verbuschungsfläche, die aus den ehemaligen Übungsflächen einer Militärkaserne hervorgegangen ist. Südlich liegen sowohl ungenutzte, alte Kasernengebäude als auch neue Gewerbe- und Wohngebäude. Ein kleiner permanenter Bach durchzieht das Gebiet im Norden des Plangebietes von West nach Ost. Die linearen, wegbegleitenden Gebüsche werden stark von Vögeln frequentiert. Einige alte Starkholzbäume werten das Gebiet zusätzlich auf. Hier sind ohne künstliche Nisthilfen viele Baumhöhlen und Nischen vorhanden, in denen Höhlenbrüter Nistplätze finden. Zudem bietet die rissige Borke Unterschlupf für viele Insekten, die eine wichtige Nahrungsgrundlage bilden. Entlang des kleinen Baches ist eine üppige Krautvegetation ausgebildet, die auch typische Feuchtgebietspflanzen beinhaltet.

## III.3.1.2.2 Schutzgut Boden

**Geologie und Böden**

Die Geologie des Planungsgebietes ist stark beeinflusst von dem quer durch das Stadtgebiet verlaufenden Creuzburger Graben. Dessen Südwestrand zieht sich von Ramsborn über die Geißköpfe und die Michelskuppe zum Goldberg bis hin zum Gefilde. Diese Störungszone stellt einen Liasgraben dar mit Keuper- und Muschelkalkanteilen. Daraus haben sich Lehm, Schotter und Löß bzw. Lößlehme wie auch Sandsteine und graue Tone entwickelt. Der kalkhaltige Feinsand bzw. Schluff des oben aufliegenden Lößes hat eine Mächtigkeit von 2 – 3 m. Als Bodentyp sind Braunerde und Parabraunerden anzutreffen. Die Böden des Gebietes sind jedoch durch anthropogene Einflüsse weitgehend gestört, umgelagert oder überbaut.

Tabelle: Bestandsbewertung Boden

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Bestandsbewertung
Boden	Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	gering überwiegend stark anthropogen veränderte Böden im gesamten Plangebiet, Versiegelung durch vorhandene Bebauung, Bodenverdichtung durch Straßen, Wege und Lagerflächen, Stellenweise Belastung durch Altlagerungen und Altlasten
	Puffer- und Filterfunktion (Zurückhaltung von Einträgen in den Boden)	mittel
	Infiltrationsfunktion (Durchlässigkeit für die Grundwasserneubildung)	gering-mittel
	Erosionsschutz (Schutz des Oberbodens vor Abtrag durch Wasser und Wind)	(hoch) nicht relevant
	Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen)	gering
	Biotische Ertragsfunktion (Ertragsfähigkeit des Bodens als Grundlage für die Produktion von Biomasse)	fehlend-gering

Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource bzw. als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht betroffen. Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

**Bodenbelastungen**

Auf Grund der historischen Bodennutzung des Plangebietes wurden frühzeitig im Rahmen des Planverfahrens Untersuchungen vorgenommen, die Aufschluss über die tatsächliche Bodenbelastung und deren Umweltgefährdung geben sollten. Folgende Gutachten zur Altlastenproblematik liegen bei der Unteren Bodenschutzbehörde vor:

- Altlastenspezifische Standortbewertung der ehemaligen NVA-Kaserne in Eisenach, Ernst-Thälmann-Straße, vom 24.08.1992 (Auftraggeber: Stadt Eisenach)
- Untergrunduntersuchungen zur Einschätzung der Altlastensituation auf dem Gelände der ehemaligen NVA-Kaserne in Eisenach, Ernst-Thälmann-Straße, vom 28.01.1994 (Auftraggeber: Stadt Eisenach)
- Altlasten-Nachfolgeuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne in Eisenach, Ernst-Thälmann-Straße, vom 10.09.1997 (Auftraggeber: Stadt Eisenach)
- Gutachten zur Bewertung der Verwertbarkeit von abzubrechender Bausubstanz und zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne in Eisenach, Ernst-Thälmann-Straße - betr. Rückbau der Tankstelle vom 11.09.2007 (Auftraggeber: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

In den Altlasten-Nachfolgeuntersuchungen vom 10.09.1997 wird insbesondere auf folgende planrelevante Bodenbelastungen hingewiesen (Übernahme der Nummerierung aus der Planzeichnung):

- 1 Schlacke ähnliche Wegedecken mit gering erhöhtem Kupfer-Nickel-Gehalt
- 2 Ehemalige Tankstelle  
(Boden- und Grundwasserbelastung durch Phosphat, Phenol, AOX)
- 3 Ehemalige Ölwechselrampe  
(Kontamination durch organische Schadstoffe; Altölsammelbehälter)
- 4 Ehemaliges Fasslager  
(Bodenkontamination durch organische Schadstoffe)
- 5 Ehemalige Schießanlage  
(Schwermetallbelastung des Bodens)

Darüber hinaus werden weiterhin benannt:

- Technikhallen und deren ehemalige Standorte (Ölkontamination des Untergrunds/Bodens)
- Bombentrichter (Auffüllungen, zum Teil ungeklärter Herkunft und Zusammensetzung)

[Weitere detaillierte Aussagen sind den bei der Stadtverwaltung vorliegenden Gutachten zu entnehmen.]

Neben den bisher bekannten und untersuchten Flächen mit umweltgefährdenden Bodenbelastungen wurde im Rahmen der Entwurfsänderung und der Aktualisierung der Planinhalte seitens der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Eisenach mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebiets begründet aus dem **Verdacht** der Bodenbelastung weitere Flächen zu kennzeichnen sind. Dabei handelt es sich nach Mitteilung der Behörde um folgende Flurstücke: 427/38, 427/48, 427/50, 427/57, 80/21, 80/33, 80/34 (ab 2010: 80/44 und 80/45), 80/35 und 80/42.

### **Bewertung**

Durch die Erschließung des Geländes als Kasernen- bzw. Gewerbegebiet fanden während der ursprünglichen Veränderungen des Naturhaushalts schwerwiegende Eingriffe in das System Boden statt. Durch Umschichtungen und Verdichtungen im Rahmen einzelner Baumaßnahmen ist der natürliche Bodenaufbau weitgehend gestört, umgelagert oder versiegelt worden.

Neben der Bebauung und Versiegelung/Teilversiegelung, die im Plangebiet insgesamt bei rund 60 Prozent liegt (vereinzelt auch über 80 Prozent), ist der Boden an mehreren Stellen im Plangebiet aus verschiedenen Quellen der Vornutzung mehr oder weniger stark mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Berücksichtigung dieser Bodenbelastungen erfolgt durch Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung.

#### III.3.1.2.3 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet wird nördlich des ehemaligen Kasernengeländes vom St.-Annen-Bach als begradigter und gefasster Gewässerlauf durchflossen. In seinem letzten Teil innerhalb des Geltungsbereichs und weiter bis zu seiner Mündung in den Michelsbach wird er verrohrt geführt.

Wegen der schlechten Grundwasserdurchlässigkeit ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Der Grundwasserspiegel liegt allgemein bei 2,0 – 4,5 m unter Gelände und kann bei Starkniederschlägen erheblich ansteigen. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten beträgt ungefähr 4 m, so dass das Grundwasser nur bedingt gegenüber Schadstoffeinträgen geschützt ist. Aufgrund des geologischen Ausgangssubstrates ist von einer geringen Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten auszugehen. Die vorherrschende Grundwasserfließrichtung ist Südost.

Tabelle: Bestandsbewertung Wasser

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Bestandsbewertung
Wasser	Grundwasseranreicherung	Das Gelände ist stark versiegelt. Grundwasseranreicherung und Niederschlagsretention sind erheblich beeinträchtigt.
	Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit	Grundwasser ist aufgrund anstehender Böden und Flurabstand relativ geschützt (mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit).

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und weist daher keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

### Bewertung

Wie in der Bewertung des Parameters Boden steht auch der Gebietswasserhaushalt in engem Zusammenhang mit den Eingriffen der vorhergegangenen Nutzungen.

Der hohe Versiegelungsgrad des Gebiets im Ausgangsbestand hat zu einer erheblich verminderten Grundwasserneubildungsrate sowie verstärktem Oberflächenwasserabfluss geführt. Bodenverdichtungen, Umlagerungen sowie sonstige Veränderungen des Bodengefüges bedingen eine verminderte Filterleistung des Bodens (Rückhalt und mikrobieller Abbau von Schadstoffen). Zudem sind die im Kapitel Boden benannten Schadstoffeinträge auch mit einer Grundwassergefährdung verbunden. Dies ist insbesondere für den Standort der ehemaligen Tankstelle der Fall, wo eine Kontamination des Grundwassers festgestellt wurde.

Der St.-Annen-Bach, von der Gewässerstruktur eher ein regelmäßig wasserführender Graben mit einheitlich profilierter Uferböschung, ist das einzige Fließgewässer im Plangebiet. Er ist im östlichen Abschnitt verrohrt und wird so bis zu seiner Mündung in den Michelsbach weitergeführt. Der Bach ist strukturell als naturfernes Gewässer einzustufen. Über seine Wassergüte liegen keine Daten vor.

#### III.3.1.2.4 Schutzgüter Luft/Klima

### Luft

Durch die Kessellage der Stadt besteht bei austauscharmen Wetterlagen vor allem im Winter eine große Inversionsgefahr, die zu einer Anreicherung von Schadstoffen in den unteren Luftschichten führt (Smog).

Tabelle: Bestandsbewertung Klima/Luft

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Bestandsbewertung
Klima/Luft-hygiene	Temperatur, Luftfeuchte, Wind	deutliche Veränderung gegenüber Freilandverhältnissen durch hohen Versiegelungsgrad, kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet über Offenland im Norden
	lufthygienische Beeinträchtigungen durch Immissionen	Gefahr lufthygienischer Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen, Vorbelastung durch staub- und gasförmige Immissionen von Gewerbe, Hausbrand und Straßenverkehr

## Klima

Das Klima der Stadt Eisenach ist geprägt durch die Ost-West-gerichtete Tallage, die angrenzenden Hänge des Thüringer Waldes im Süden und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Osten. Die überwiegenden Westwetterlagen dagegen bedingen eine gleichmäßige Durchlüftung der Stadt. Folgend die wichtigsten Klimadaten:

- Jahresmittel der Lufttemperatur: 7,9 – 8,4 °C
- Jahresmittel der Niederschläge: 640 mm
- Hauptwindrichtung: West-Südwest
- Dauer der Vegetationsperiode: 230 Tage

Für die Kaltluft- bzw. Frischluftversorgung des Planungsgebietes sorgen die Karlskuppe, der Moseberg und das St. Annen-Bach-Tal, wo zum einen Kaltluft entsteht und entlang des Reliefs bzw. des Bachlaufs zur Stadt hin abläuft. Die Thälmannstraße und die Kleingartensiedlung im Norden (unmittelbar an der ehemaligen Auffahrt zur BAB 4) fungieren dabei als Ventilationsbahnen ebenso wie der außerhalb des Geltungsbereichs liegende Michelsbach.

Innerhalb des Plangebietes kann auf den Freilandflächen mit einer niedrigen Vegetationsdecke (im Bestandsplan als Grünland und selbstbegrünte Bauschuttdeponie bezeichnet) auch Kaltluft entstehen.

## Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen, die gärtnerisch gepflegten Vegetationsbestände sowie die grünlandähnlichen Wiesen- sowie Sukzessionsflächen im Norden und im Zentrum des Plangebietes haben eine Bedeutung für das standörtliche Kleinklima. Insbesondere die zusammenhängende Fläche mit Gehölzbestand auf dem Grünstreifen am Nordrand des Plangebietes ist für die klimatische Ausgleichsfunktion und damit sowohl für das Plangebiet als auch das angrenzende Wohngebiet "Eisenach-Nord" wichtig. Da das Plangebiet, bis auf den Grünstreifen entlang des St.-Annen-Baches, keine übergeordneten siedlungsklimatologischen Funktionen für das umgebende Stadtgebiet hat, ist bei einer Erhaltung der Grünfläche im Norden des Plangebietes nur von geringen bis sehr geringen Auswirkungen auf siedlungsklimatische Funktionen auszugehen.

### III.3.1.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild sowie die Erholungseignung entsprechen der eines bebauten Stadtgebietes mit einer Gemengelage aus größeren Baukörpern, gewerblicher Bebauung mit großflächigen Versiegelungen sowie einigen größeren Frei- und Brachflächen mit unterschiedlichem Gehölzanteil. Der natürliche Landschaftsraum ist durch die vorhandene Bebauung überprägt und nicht mehr erkennbar.

Der im Norden des Plangebietes entlang der Grünfläche verlaufende Weg wird von den Anwohnern für die ortsnahe Erholung genutzt. Eine Einbindung in ein markiertes Wander- oder Radwegenetz besteht nicht.

Tabelle: Bestandsbewertung Landschaftsbild/Erholungseignung

<b>Schutzgut</b>	<b>funktionsbezogene Bewertungskriterien</b>	<b>Bestandsbewertung</b>
Land-schaftsbild	Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente	städtischer Siedlungsbereich, Landschaftsraum durch Siedlungsstrukturen überprägt
Erholung	Nutzungsmöglichkeiten	vorhandene Fußwege, Bedeutung für die ortsnahe Erholung, Pacht-/Mietergärten

## Bewertung

Das Landschafts-/Ortsbild ist in großen Teilen des Plangebietes bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt und weist insgesamt nur geringe Empfindlichkeiten gegenüber zusätzlichen baulichen Nutzungen auf. Die für die Erholung der Anwohner geeigneten Bereiche sind die Grünfläche im Norden des Plangebietes, einige Pacht- /Mietergärtenparzellen westlich des Bürgerhauses sowie der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußweg. Diese Flächen und Nutzungen sind für die wohnungsnaher Erholung der Anwohner von Bedeutung, die Grünfläche im Norden auch für das Landschafts-/Ortsbild und Ausblicke in die Landschaft. Die Mietergärten weisen dagegen keine besonderen gestalterischen Qualitäten auf und sind nur für das unmittelbare Wohnumfeld und die Erholung der Gartennutzer von Bedeutung.

### III.3.1.3 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes (im Einwirkungsbereich) sind keine Natura 2000-Gebiete festgesetzt oder geplant.

## Bewertung

Einer weiteren Berücksichtigung der Belange dieser Gebiete bedarf es unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planinhalte nicht.

### III.3.1.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

## Immissionsschutz

### Lärm

Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes bestehen im westlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes, Erholungsnutzungen auf einigen kleineren Gartenflächen im westlichen Teil des Plangebietes sowie im Bereich des Grünstreifen im Norden des Plangebietes, der für die ortsnahe Erholung insbesondere der nördlich angrenzenden Wohnsiedlungen von Bedeutung ist. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen große zusammenhängende Wohngebiete an. Außerhalb sind südlich und nördlich Plangebietes die großen zusammenhängenden Wohngebiete betrachtungsrelevant.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Stadtgebiet sowohl hinsichtlich Verkehrsemissionen als auch Gewerbeemissionen vorbelastet, so dass der Gewerbelärm und der Verkehrslärm als grundsätzlich untersuchungsrelevant im Rahmen der Planung zu beurteilen ist.

### Gewerbelärm

Gewerbliche Vorbelastungen bestehen im Wesentlichen durch die im östlichen Teil des Plangebietes befindlichen Nutzungen (Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe der Betonherstellung und Betonfertigteileherstellung, deren Zulässigkeit sich in den zurückliegenden Jahren auf der Grundlage der gemengelageartigen Umgebungssituation ergab und die sich im Verlauf der zurückliegenden Jahre in diesem Gebietsteil verfestigt haben. ) und die im westlichen Teil bestehenden Nutzungen (Autohaus und Spedition). Darüber hinaus existieren weitere relevante Vorbelastungen durch Gewerbeemissionen, verursacht durch die bestehenden Nutzungen, die sich in Umsetzung der benachbarten Bebauungsplangebiete "Karlskuppe" und "Obere Mühlhäuser Straße" entwickeln konnten.

Sowohl auf Grund der gegenwärtige bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes als auch auf Grund der beabsichtigten Planungen ist es erfor-

derlich, den Gewerbelärm in seiner Wirkung auf schutzwürdige Nutzungen zu untersuchen. Dies erfolgte im Rahmen der "Schallimmissionsprognose 2010". In Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt der Stadt Eisenach wurde bezüglich der Gewerbelärmproblematik der grundlegende Untersuchungsbereich für die Schutzgutbetrachtung Mensch auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Wohnnutzungen, soziale Einrichtungen) und auf die nahe gelegenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes (Wohnnutzungen, Kleingärten, soziale Einrichtungen) als maßgebliche Immissionsorte ausgedehnt. Im Einzelnen wurden folgende Immissionspunkte (IP) bestimmt:

- IP01 : Wohnblock auf Flurstück 427/6, Lage innerhalb B-Plan im südöstlichen Bereich  
IP-Höhe 8 m, 0,5 m vor Fenster in Nordostfassade
- IP02 : Schule + Kindergarten, nordöstliche Grundstücksgrenze  
Flurstück 427/32 und 427/33, Lage innerhalb B-Plan im südöstlichen Bereich  
IP-Höhe 5 m,
- IP03 : Mischgebiet innerhalb B-Plan auf Flurstück 427/34, nordöstliche  
Grundstücksgrenze, Gebäude des Landratsamtes IP-Höhe 8 m,
- IP04 : Wohnblock Thälmannstr. 105-109, Flurstück 97/3,  
Lage südlich außerhalb B-Plan, IP-Höhe 12 m,
- IP05 : Wohnblock Rosa-Luxemburg-Straße 16-20, Flurstück 91/20, Lage südlich  
außerhalb B-Plan, IP-Höhe 12 m,
- IP06 : Wohnblock Rudolf-Breitscheid-Straße 40-44, Lage südwestlich außerhalb B-Plan  
IP-Höhe 12 m,
- IP07 : Wohnblock Ziegeleistraße 1a/1b/1c Flurstück 23,  
Lage nordöstlich außerhalb B-Plan, IP-Höhe 14 m,
- IP08 : Wohnblock Ziegeleistraße 17-23, Flurstück 476/1  
Lage nördlich außerhalb B-Plan, IP-Höhe 14 m,
- IP09 : Wohnblock Ziegeleistraße 29-51, Flurstück 433/1  
Lage nördlich außerhalb B-Plan, IP-Höhe 14 m,
- IP10 : Schule westlich der Ziegeleistraße, Flurstück 44/7  
Lage nördlich außerhalb B-Plan, IP-Höhe 8 m,
- IP11 : Kleingärten nordwestlich des Planungsgebietes, Flurstück 61/1  
Lage nördlich außerhalb B-Plan, IP-Höhe 2 m,
- IP12 : Mehrfamilienhaus Kasseler Straße 212, nordwestlich des Planungsgebietes,  
Flurstück 83/3, Lage nördlich innerhalb B-Plan, IP-Höhe 8 m,
- IP13 : Mehrfamilienhaus auf Fst. 83/8, Lage innerhalb B-Plan im westlichen Bereich,  
IP-Höhe 8 m,
- IP14 : mögliche Bebauung auf Gemeinbedarfsfläche, Lage innerhalb des B-Planes an der  
Ostgrenze der Gemeinbedarfsfläche, IP-Höhe 8 m,

(Die Lage der Immissionspunkte ist der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen.)

#### Verkehrslärm

Die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrsemissionen resultiert aus den das Plangebiet tangierenden innerörtlichen Straßen (Kasseler Straße, Ernst-Thälmann-Straße) und die Nähe zur Bundesstraße B 84. Die im Rahmen der "Schallimmissionsprognose 2010" durchgeführten Berechnung ergaben, dass bedingt durch den Verkehrslärm der Ernst-Thälmann-Straße und der Kasseler Straße (einschl. Auffahrt zur B 84) innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 8 dB(A) nachts auftreten. Insofern ist auch der Verkehrslärm untersuchungsrelevant und im Rahmen der Planung ist darauf zu reagieren.

#### Luftschadstoffe und Gerüche

Aus den zurückliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im bisherigen Verfahren lassen sich keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass gegenwärtig

tig besonders zu berücksichtigende Luftschadstoffwerte oder Geruchsbelastungen vorliegen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. In Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadtverwaltung wird die Thematik "Schadstoff- und Geruchsimmissionen" im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich als nicht untersuchungserheblich eingestuft.

### **Bewertung**

Infolge der jahrelang stattfindenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes, der neuzeitlichen gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes und infolge der bestehenden Verkehrssituation und der Lage des Plangebietes an stark befahrenen Straßen bestehen Vorbelastungen durch Lärmimmission, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf dessen Nachbarschaft auswirken. Die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ihrerseits stellen wiederum einen Faktor dar, der die künftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes beeinflusst.

#### III.3.1.5 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 d)

Der Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes weist weder eine schutzgutbezogene Bedeutung (Denkmalschutz) auf, noch sind Bodendenkmale vorhanden. Der Gebäudebestand im Plangebiet ist, soweit er nicht in den zurückliegenden Jahren im Zuge der begonnenen Umnutzung des Kasernengeländes saniert oder instand gesetzt wurde, überwiegend als ruinös zu charakterisieren.

### **Bewertung**

Einer Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bedarf es nicht.

#### III.3.1.6 Wechselwirkungen

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere). Darüber hinaus verursachen die hohe Überbauung im Plangebiet und die intensive Verdichtung großer Teile der Plangebietsfläche auch negative Auswirkungen innerhalb der bestehenden Wirkungsgefüge, wie z. B. den Verlust an Versickerungsfläche (Wechselwirkung Boden - Wasser). Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen stark überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen. Es sind derzeit keine umweltrelevanten Wechselwirkungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen in der Umgebung des Plangebietes erkennbar.

### III.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt, so dass einzelne Schutzgutaspekte auf Grund ermittelter fehlender Relevanz im Rahmen des Planverfahrens nicht weiter untersucht werden. Darüber hinaus werden vordergründig die im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan und der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Auswirkungen betrachtet. Die kurzzeitig während späterer Bauphasen in der Umsetzung der Planinhalte auftretenden Umweltauswirkungen bedürfen in der Umweltprüfung zum Planverfahren keiner vertiefenden Betrachtung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Fachgutachten ist folgende Entwicklung bei Durchführung der Planung zu prognostizieren:

#### III.3.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

##### III.3.2.1.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

In Umsetzung der Planung können durch Verkehrs-, Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen, die im zentralen Bereich des Plangebietes gelegenen ruderalen Brach- und Verbuschungsflächen im Umfang von rund 5 ha überbaut werden. Es ist anzunehmen, dass diese ruderalen Biotope sowie ein Teil der hier stehenden Bäume bei der Realisierung der Planung zerstört werden. Der Verlust der geschützten Bäume wird sich vollständig innerhalb des Plangebietes kompensieren lassen.

Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet, durch einen hohen Anteil versiegelter und überbauter Fläche (höchstens 80 %) geprägt sein. Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten (20 Prozent der Fläche) werden voraussichtlich nur geringwertige Zierbiotope mit geringeren Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere geschaffen. Neben dem Verlust von Ruderalflächen sowie Kräuter- und Staudenfluren können die geplanten baulichen Veränderungen für die im Plangebiet lebenden Vogelarten zu:

- vermehrter Kollision mit Fahrzeugen und Beeinträchtigungen auf Nahrungsflügen,
  - zurückgehendem Angebot an Bäumen und Sträuchern zur Nestanlage,
  - zurückgehendem Nahrungsangebot und
  - Flächenverlust
- führen.

### **Bewertung**

Die künftig zulässige hohe Überbauung der Grundstücke stellt zusammen mit dem Verlust von geschützten und nicht geschützten Bäumen (Jungwuchs) eine grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigung dar. Durch den Verlust von Nistmöglichkeiten in den auf dem Gelände vorhandenen Gebäuden und Gehölzen und der Nahrungsquellen auf dem Gelände wird sich der Zustand der Fläche insbesondere für die hier vorkommenden Vogelarten deutlich verschlechtern. Auch unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen ist davon auszugehen, dass sich erhebliche und nachhaltige Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht in vollem Umfang vermeiden bzw. innerhalb des Plangebietes kompensieren lassen.

## Artenschutzrechtliche Untersuchung

### Brutvögel

Im Ergebnis des faunistischen Gutachtens zum Bebauungsplanverfahren B 5 „Ehemaliges Kasernengelände“ Eisenach konnte für 15 im Plangebiet vorkommende Vogelarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass durch das Bauvorhaben Verbotstatbestände auftreten. Es handelt sich um Arten, die weit verbreitet und ungefährdet sind. Ihr lokaler Bestand wird nicht signifikant durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Vogelarten, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit ausgeschlossen werden kann, sind Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Elster, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stockente und Wacholderdrossel

Für 28 Brutvogelarten konnte eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das Vorhaben nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden und es wurde geprüft, inwieweit ein Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und/oder Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Arten: Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Fitis, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Gimpel, Girlitz, Goldammer, Grauschnäpper, Grünspecht, Haussperling, Heckenbraunelle, Kernbeißer, Klappergrasmücke, Mauersegler, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rohrammer, Schleiereule, Singdrossel, Stieglitz, Sumpfmeise, Sumpfrohrsänger, Waldohreule, Zaunkönig und Zilpzalp.

[Weitere detaillierte Aussagen sind dem faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen.]

### Fledermäuse

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu Fledermausvorkommen im Plangebiet wurde festgestellt, dass durch die geplanten Umgestaltungen des Kasernengeländes ausschließlich Jagdhabitats zerstört oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Dadurch kommt es zur Verringerung der Dichte verfügbarer Nahrung und die Fledermäuse müssen sich andere Jagdbiotope erschließen.

[Weitere detaillierte Aussagen sind dem "Fledermaus-Gutachten zum Bebauungsplan zu entnehmen.]

## Bewertung

Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass für zwei Arten der Brutvögel sowohl das Störungsverbot als auch das Schädigungsverbot erfüllt sind (Goldammer und Sumpfrohrsänger) und für zwei weitere Arten das Schädigungsverbot (Fitis und Zilpzalp). Für diese Arten können im Ergebnis der Prüfung von der zuständigen Naturschutzbehörde gemäß § 45 Abs.7 BNatSchG aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art Ausnahmen zugelassen werden.

In der Gesamtbewertung konnten keine Quartierverluste festgestellt werden und der Verlust der Jagdhabitats wird als insgesamt gering eingeschätzt. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt es für keine der acht beobachteten Fledermausarten zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung durch die Planung.

### III.3.2.1.2 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Die Ermittlung der zukünftigen Versiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die maximal überbaubaren Grundflächen im Bebauungsplan. Unter Einbeziehung der Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen wird die Versiegelung in den geplanten Gewerbegebieten, dem Sondergebiet und den Gemeinbedarfsflächen auf max. 80 Prozent begrenzt. Auf den ungenutzten Brachflächen (rund 5 ha) innerhalb des Plangebietes werden gegenüber dem derzeitigen Zustand bei einer Umsetzung der Planung ca. 4 ha zusätzlich überbaut und versiegelt.

Gegenüber dem derzeit nach § 34 BauGB baurechtlich zulässigen Maß der Nutzung, das aufgrund bestehender Nutzungen ebenfalls mit ca. 80 Prozent anzusetzen ist, wird mit dem Bebauungsplan kein zusätzlicher ausgleichspflichtiger Eingriff vorbereitet.

#### **Bewertung**

Positiv zu bewerten ist, dass hier schon anthropogen überformte, teilweise versiegelte Bauflächen beansprucht werden und nicht neue, naturnahe Flächen für die Bebauung verbraucht werden. Positive Auswirkungen werden auch die zumindest in einigen Bereichen im Rahmen von Tiefbauarbeiten erforderliche Beseitigung belasteter Böden (Altlasten) auf die Schutzgüter Boden und Wasser haben.

### III.3.2.1.3 Schutzgut Wasser

Als Folge der Planung ist die zusätzliche Überbauung einer Fläche von etwa 4,0 ha zu erwarten. Dabei führt insbesondere die Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, die nur zum Teil durch Versickerungsmaßnahmen auf Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen aufgefangen werden kann. In der Bau- und Betriebsphase ist das Grundwasser durch mögliche Störfälle gefährdet. Trinkwasserschutzzonen sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **Bewertung**

Der Verlust von Versickerungsfläche ist auf Grund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet kein relevanter Eingriff. Das vorhandene Oberflächengewässer wird durch die beabsichtigte Grünflächenfestsetzung gesichert. Durch eventuelles Freilegen des Grundwassers während der Bauarbeiten besteht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen (Altlasten). Möglicherweise kommt es zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers.

### III.3.2.1.4 Schutzgüter Luft/Klima

Durch das geplante Vorhaben geht die klimatische Ausgleichsfunktion der zentralen ruderalen Freiflächen verloren. Kleinklimatische Veränderungen ergeben sich zum Einen in Folge der Abnahme der Luftfeuchtigkeit aufgrund mangelnder Verdunstungsmöglichkeiten, da das Niederschlagswasser schnell oberflächlich abgeführt wird. Zum Anderen bewirkt die Bodenversiegelung einen Temperaturanstieg. Am Tage heizen sich die Stein- und Asphaltflächen stärker auf als die vegetationsbedeckten Flächen. Anders als bebaute Flächen "verwenden" letztere einen erheblichen Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers, so dass eine vergleichsweise geringe Erwärmung erfolgt.

## **Bewertung**

Klimatisch belastete Bereiche sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Zunahme der Versiegelung keine erheblichen klimatischen Auswirkungen für das Plangebiet und angrenzende Flächen haben wird.

Die Neuanpflanzung von Bäumen, Gehölzen und Sträuchern sowie die Begrünung von Wohnfreiflächen und Straßen im Plangebiet wirken sich positiv auf das Mikroklima aus. Wesentliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind insgesamt nicht zu erwarten. Mit der Nutzungsintensivierung wird sich kleinräumig in der Umgebung des Plangebietes das Verkehrsaufkommen erhöhen. Aussagen über den Umfang der zusätzlichen Immissionen liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Vorbelastung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass künftig Grenzwerte einzelner Luftschadstoffe überschritten werden. Die zusätzlichen Belastungen werden keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft/Klima und auf die menschliche Gesundheit haben.

### III.3.2.1.5 Schutzgut Landschaft

Durch die Inhalte des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation im zentralen Bereich des Plangebietes grundlegend verändert und neu geordnet. Es ist davon auszugehen, dass schrittweise eine umfassende Neubebauung der bisher noch nicht bebauten Teile des Plangebietes bzw. die Instandsetzung des Gebäudebestandes erfolgt, sofern wirtschaftlich sinnvoll. Die das Ortsbild gegenwärtig negativ prägenden Ruinen sollten im Zuge der Umsetzung der Planung abgetragen und durch neue bauliche Anlagen ersetzt werden.

## **Bewertung**

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Mit der Errichtung neuer baulicher Anlagen und der Sanierung desolater Gebäude bzw. dem Abriss von Ruinen im Plangebiet wird das Ortsbild aufgewertet.

### III.3.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

## **Immissionsschutz/Lärm**

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurde im Rahmen der Umweltprüfung der Untersuchungsraum hinsichtlich der Berücksichtigung der Auswirkungen des Lärms auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt auf die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ausgedehnt.

Die angestrebten Planinhalte können dazu führen, dass sich die bestehenden Lärmsituationen an den existierenden Beurteilungspunkten verändern. Darüber hinaus ist voraussichtlich davon auszugehen, dass die "neuen" Nutzungen im Plangebiet mit einer Zunahme des Transportverkehrs (An- und Abfahrten) verbunden sind, der sich in erster Linie auf den Bereich der angrenzenden Straßen auswirken wird, weil diese den Hauptanteil des Verkehrs aufnehmen müssen. Im Inneren des Plangebietes grenzen unterschiedliche Nutzungen aneinander, von denen unterschiedliche Lärmwirkungen untereinander zu erwarten sind.

## Bewertung

Auf Grund geltender gesetzlicher Regelungen, insbesondere auf Bundesebene, sowie unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planinhalte ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Planfestsetzungen im Plangebiet oder in dessen Umgebung solche Lärmbelastungen auftreten werden, die weder schädliche Umweltauswirkungen hervorrufen noch den Menschen und seine Gesundheit gefährden (siehe auch Pkt. III.3.4.2).

Voraussichtliche Auswirkungen auf die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erkennen.

### III.3.2.3 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapiteln bereits eingegangen. Deren erhebliche umweltrelevante Auswirkungen wurden in den Schutzgut bezogenen Einschätzungen mit berücksichtigt.

### III.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da das Plangebiet Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Eisenach und insofern grundsätzlich bebaubar ist, besteht die Vermutung, dass sich bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand nur in Abhängigkeit der Umnutzung und Bebauung weiterer, bisher ungenutzter und brachliegender Flächen verändern wird. Da unter wirtschaftlichen Aspekten davon auszugehen ist, dass die einzelnen Eigentümer im Plangebiet mittel- bis langfristig eine wirtschaftliche Verwertung ihrer Grundstücke anstreben, ist zu erwarten, dass die einzelnen Grundstücke unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts einer neuen Nutzung zugeführt werden. Sofern keine Bebauung oder Umnutzung gegenwärtiger Brachflächen erfolgen würde, könnten sich diese Flächen langfristig der natürlichen Sukzession folgend auch zu Waldflächen entwickeln. Die Ruinen würden weiter verfallen.

Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens des Prognosefalls für das Plangebiet ist jedoch insbesondere auf Grund der erkennbaren Erforderlichkeit der wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke durch ihre gegenwärtigen Eigentümer nicht zu erwarten, so dass im Rahmen der Umweltprüfung nicht näher darauf eingegangen wird.

### III.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des jeweils zu berücksichtigenden Fachrechts beachtet werden. Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme (Pkt. III.3.1) und der prognostischen Abschätzungen (Pkt. III.3.2) ist zum gegenwärtigen Stand der Planung davon auszugehen, dass hierbei das Naturschutzrecht und das Immissionsschutzrecht zu beachten sind.

## Naturschutzrecht

Als besondere Rahmenbedingung der vorliegenden Planung ist bei der Betrachtung der Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen, dass sich der Bebauungsplan über ein Gebiet erstreckt, welches bereits gegenwärtig in Anwendung geltenden Baurechts (§ 34 BauGB) grundsätzlich bebaubar ist. Damit ergibt sich auf Grund der ergänzenden Vorschriften des Baugesetzbuches zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 3 BauGB) die Erforderlichkeit zu prüfen, ob die planbedingten Eingriffe bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren. Hierzu muss der Bestand ermittelt und unter den Anforderungen des § 34 BauGB ("Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ..."/§ 34 Abs. 1 BauGB) geprüft werden, wie das Plangebiet planungsrechtlich zu beurteilen ist. Auf Grund des bereits bestehenden Baurechts ist bei der Kompensationsermittlung nicht auf den Bestand, sondern auf das Maß abzustellen, was bereits gegenwärtig zulässig ist. Resultierend daraus ist zu schlussfolgern, dass nur die Differenz zwischen dem zulässigen und dem geplanten Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen ist, sofern es diese gibt.

Im Ergebnis der im Rahmen der Planänderung vorgenommenen Untersuchungen im Hinblick auf die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik ist zu beurteilen, dass das Plangebiet in Teilgebieten den Charakter einer Gemengelage hat und überwiegend die Prägung eines Gewerbegebietes aufweist. Teile des Plangebietes haben Mischgebietscharakter. Die Überbauung der Grundstücke im Gebiet liegt gegenwärtig bei durchschnittlich 60 %, wobei auch Teilgebiete mit geringerer Überbauung bis hin zu Freiflächen existieren aber auch Teilgebiete mit einer größeren Überbauung bis fast 100 %. Insofern ist unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planfestsetzungen grundsätzlich festzustellen, dass die planbedingt verursachten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (dem Bebauungsplan) erfolgt sind oder zulässig waren, so dass ein Ausgleich der Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzrechts nicht erforderlich ist.

## Immissionsschutzrecht/Lärm

Die Belange des Lärmschutzes wurden im Rahmen der erarbeiteten "Schallimmissionsprognose 2010" berücksichtigt. Sofern erforderlich, werden in diesem Gutachten auch Empfehlungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung gegeben.

## Methodik

Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen Schutzgut bezogen beschrieben. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind geplant:

III.3.4.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a)

III.3.4.1.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

## Schutzgutrelevante Planungsziele

Schutzgutrelevante Planungsziele sind u. a. die Erhaltung und Sicherung einer angemessenen Begrünung und Bepflanzung der geplanten Gewerbegebiete und Erschließungsstraßen. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Vorhandene Vegetations- und Gehölzbestände am Rand der Baugebiete sollen erhalten bzw. ergänzt werden. Entlang der geplanten Erschließungsstraßen sollen Alleeen angepflanzt werden. Der Grünzug im Norden des Plangebietes mit seinen Busch- und Baumreihen sowie dem Bachlauf soll als Le-

bensraum für sonst im urbanen Bereich nicht übliche Vogelarten wie Sumpfrohrsänger, Dorngrasmücke und Rohrammer erhalten werden.

## **Tiere**

Mit der Bebauung des Plangebietes entstehen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen für hier brütende Vogelarten. Der Verlust einzelner Individuen kann vermieden werden, wenn die Beräumung des Geländes, Baumfällungen und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit liegt. Alle hier vorgefundenen Brutvogelarten sind aufgrund ihrer Bindung unter natürlichen Bedingungen immer nur für wenige Jahre existierende Habitate, hochmobil und können auch neu entstandene Lebensräume schnell besiedeln. Um den Brutvögeln des Siedlungsbereiches und Einigen der festgestellten Nahrungsgäste weiterhin attraktive Bedingungen im Plangebiet zu bieten, werden in den vorliegenden Gutachten unterschiedliche Maßnahmen vorgeschlagen, wie z. B.:

- Anbringung einer möglichst großen Zahl an Nistkästen (ca. 20) an den zu errichtenden Gebäuden für Gebäude- und Höhlenbrüter,
- Anbringung eines Schleiereulenkastens am Giebel eines der sanierungsbedürftigen Kasernengebäude,
- Bepflanzung ausschließlich mit heimischen und standortgemäßen Baum- und Straucharten,
- Anlage zumindest teilweise dichter Hecken, um Gebüschbrütern geeignete Bruthabitate zu bieten,
- Erhalt gewachsener Strukturen durch Festsetzung von Pflanzbindungen (Neupflanzungen erreichen oft jahrelang nicht die ökologische Vielfalt wie natürlich gewachsene Systeme.),
- Erhalt wertvoller Habitate am unverbauten St.-Annen-Bach mit angrenzenden alten Bäumen und Sträuchern. Extensive Pflege der Krautflächen in der geplanten Parkanlage.

Grundsätzlich machen die in den Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen deutlich, dass mit Durchführung gezielter Maßnahmen die Möglichkeit besteht, in Umsetzung der Planinhalte die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen von den Verbotstatbeständen des geltenden Naturschutzrechts zu erteilen, so dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Die Festlegung dieser Maßnahmen erfolgt üblicherweise in Form von Maßgaben und Auflagen, die im Zuge von Baugenehmigungen etc. erteilt werden. Sofern planungsrechtlich zulässig, erfolgen zweckentsprechende Festsetzungen auch im Bebauungsplan (Festsetzungen im Teil B, Pkt. 6)

## **Pflanzen**

Zur Minderung des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Vegetationsverlustes (auch im Hinblick auf Tierhabitate) sind folgende Festsetzungen beabsichtigt, die neben der gestalterischen Funktion zur Durchgrünung des Stadtbildes auch kompensatorische Wirkungen hinsichtlich der festgestellten Vegetationsverluste im Plangebiet entfalten:

- Sicherung der Grünflächen mit dem St.-Annen-Bach im Norden des Plangebietes als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage".

Die öffentlichen Parkanlagen im Norden des Geltungsbereiches sind gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Dazu sind beidseitig des Verlaufs des St.-Annen-Baches (soweit innerhalb der Parkanlage liegend) auf einer Breite von 10 m die bestehende, Bach begleitende Vegetation zu erhalten und als extensiv genutzte naturnahe Flächen zu entwickeln und zu pflegen und innerhalb der Parkanlagen Flächen zu entwickeln, die durch eine dichte Krautschicht, artenreiche Grünflächen und Strauchbewuchs geprägt werden.

- Innerhalb der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf ist je angefangene 400 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum mit einem Stammumfang von 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) zu pflanzen.
- Ebenerdige Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je errichteter 8 Stellplätze ist mindestens 1 Baum mit einem Stammumfang von 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) zu pflanzen.

Mit Umsetzung dieser Festsetzungen können innerhalb der Baugebiete und der Flächen für Gemeinbedarf rund 820 Bäume gepflanzt bzw. erhalten werden.

- Die Flächen zum Anpflanzen sind mit mindestens 3-reihigen, frei wachsenden Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Mit dieser Festsetzung können die Gewerbegebiete mit insgesamt rund 360 m langen und 8 m breiten naturnahen Hecken eingegrünt und zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und innerhalb der östlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche sind 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen so zu bepflanzen, dass zusammenhängende naturnahe Wiesen und Krautsäume entstehen. Bereits bestehende zusammenhängende Wiesen- und Krautschichtflächen können auf die neu anzupflanzenden Flächen eingerechnet werden.

Mit dieser Festsetzung können eine naturnahe Grünfläche mit einer Größe von ~ 2.800 qm geschaffen und der Verlust von ruderalen Brachflächen entsprechend vermindert werden.

- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von mindestens 12 m sind beidseitig Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm (Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) in Reihe anzupflanzen. Der Abstand zwischen zwei aufeinander folgenden Bäumen innerhalb der jeweiligen Baumreihe darf 15 m nicht überschreiten.

Mit dieser Festsetzung wird für die Haupterschließungsstraßen (ca. 650 m) die Anlage einer Allee mit mindestens 84 Bäumen festgesetzt.

Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen erstrecken sich praktisch auf alle Flächen, die in funktionaler Hinsicht hierfür in Betracht kommen. Insofern ist im Hinblick auf die Verwirklichung der städtebaulichen Planungsziele hier bereits ein Optimum erreicht. Weitere Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes sind nicht erforderlich.

#### III.3.4.1.2 Schutzgut Boden

##### **Schutzgutrelevante Planungsziele**

Der geplante Versiegelungsgrad soll auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versiegelung zusätzlich gemindert werden. Die nicht überbaute Freifläche/Grünfläche im Norden des Plangebiets soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/Bewertung**

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf der Maßnahmenfläche und den Pflanzflächen sichern ein Mindestmaß an Flächenanteil im Geltungsbereich, auf denen sich der Boden ungehindert entwickeln und seine natürlichen Bodenfunktionen erfüllen kann. Zur Minderung der Überbau-

ung ("Versiegelung") innerhalb der Baugebiete und der Flächen für den Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

#### III.3.4.1.3 Schutzgut Wasser

##### **Schutzgutrelevante Planungsziele**

Das schutzgutrelevante Planungsziel besteht in der Vermeidung nicht erforderlicher Versiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien kann die Versickerung gefördert und die Grundwasserspende erhöht werden. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/Bewertung**

Die beabsichtigte teilweise Reduzierung der Versiegelung (wasser- und luftdurchlässiges Oberflächenmaterial) dient auch der Stabilisierung des Wasserhaushaltes im Plangebiet. Da eine vollständige flächenhafte Versickerung sämtlichen anfallenden Oberflächenwassers auf Grund der Untergrundverhältnisse sowie des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich ist, wird zur Rückhaltung des abzuleitenden Regenwassers ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich, dessen Errichtung innerhalb des östlichen Teils der öffentlichen Parkanlage zulässig sein soll.

#### III.3.4.1.4 Schutzgüter Luft/Klima

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/Bewertung**

Grundsätzlich kann zum Ansatz gebracht werden, dass die bisher geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geeignet sind, positive Wirkungen auf die Schutzgüter zu entfalten. Besondere schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblich nachteiliger planbezogener Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planfestsetzungen nicht erforderlich.

#### III.3.4.1.5 Schutzgut Landschaft

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/Bewertung**

Die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen auf den Bauflächen sichern die Eingrünung von Gewerbegebieten gegenüber empfindlichen Nutzungen, wie die im Norden angrenzende, zur Erholung genutzte Grünfläche. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen werden Teile der vorhandenen raumwirksamen Gehölzbestände erhalten. Durch Neupflanzungen von Bäumen werden die Haupteinfahrtsstraßen gestalterisch aufgewertet. Sie sichern in diesem Zusammenhang die Neugestaltung des Ortsbildes.

Die beabsichtigte Höhenbegrenzung der Baukörper auf 14 m (über Oberkante Gelände) soll bewirken, dass die neu entstehenden baulichen Anlagen nicht über die bereits bestehenden baulichen Gewerbeanlagen und die umgebende Bebauung hinaus ragen und somit keine Fernwirkung erzielen können. Sie dient in diesem Zusammenhang der Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild.

### III.3.4.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c) Schutzgut Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung

#### **Gewerbelärm**

##### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/Bewertung

###### 1. Städtebaulicher Planungsansatz

Zur Vermeidung erheblicher nachteiliger Wirkungen künftig beabsichtigter gewerblicher Nutzungen auf die Menschen innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der überwiegenden Teile der gewerblichen Nutzungen mit der Einschränkung, dass diese Gebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll sichergestellt werden, dass die künftigen Gewerbebetriebe lediglich den "Störgrad" eines Mischgebietes aufweisen und insofern betroffene Wohnnutzungen nicht belästigen.

###### 2. Immissionschutzrechtlicher Planungsansatz

Unter Berücksichtigung der künftigen Planinhalte wurden im Rahmen der "Schallimmissionsprognose 2010" die für eine gewerbliche Nutzung geplanten Flächen (einschließlich des Sondergebietes "Autohandel") bezüglich ihrer zulässigen Schallemissionen kontingentiert. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastungen durch die Berechnung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) bezogen auf die jeweiligen Teilflächen innerhalb des Plangebietes. Dabei wurden die eingeschränkten Gewerbeflächen (GEE) hinsichtlich ihres Lärmkontingentes so begrenzt, dass dieses Kontingent für nicht wesentlich störendes Gewerbe ausreichend ist. Aus den Ergebnissen der "Schallimmissionsprognose 2010" wird deutlich, dass mit den vorgeschlagenen Lärmkontingenten an der schutzwürdigen Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten und schädliche Lärmeinwirkungen auf den Menschen vermieden bzw. gemindert werden können. Die Sicherung dieser ermittelten Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahme erfolgt durch zweckentsprechende verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan so dass die Stadt davon ausgeht, dass die Prognoseergebnisse im Rahmen der Planumsetzung erreicht werden können.

#### **Verkehrslärm**

##### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung/Bewertung

###### 1. Städtebaulicher Planungsansatz

Auf Grund des Charakters des Bebauungsplans ("Angebotsplanung" ohne konkrete Vorhabenbezogenheit) lassen sich künftige Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm weder eindeutig qualifizieren noch quantifizieren. Zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs ohne Ziel oder Quelle innerhalb des Plangebietes wird im Rahmen der Planänderung auf die bisherige "Ost-West-Querstraße" (als potentielle "Ausweichroute" zur Umfahrung der Ernst-Thälmann-Straße) verzichtet.

###### 2. Immissionschutzrechtlicher Planungsansatz

Da auf die im Rahmen der "Schallimmissionsprognose 2010" ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 seitens der Stadt nicht durch aktive Schallschutzmaßnahmen reagiert werden kann (Geschwindigkeitsreduzierungen in der Ernst-Thälmann-Straße sind aus gesamtstädtischer Sicht der Verkehrsorganisation und des Verkehrsflusses nicht zweckdienlich, die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wird städtebaulich und im Hinblick auf das Ortsbild nicht befürwortet) sollen passive Maßnahmen helfen, erheblich nachteilige Verkehrslärmwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet zu mindern bzw. zu vermeiden. Zu diesem Zweck wurden im Rahmen der "Schallimmissionsprognose 2010" unter Zugrundelegung der Verkehrsbelegungsdaten aus

den Jahren 2005 und 2010 die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Plangebietes ermittelt, denen auf der Grundlage der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") die jeweiligen Lärmpegelbereiche zugeordnet werden können, aus denen sich das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile für bestimmte schutzwürdige Raumarten ergibt. Bei Einhaltung dieser jeweiligen Schalldämmmaße der Außenbauteile können nachteilige Wirkungen des Verkehrslärms vermieden werden. Damit diese Schalldämmmaße im Zuge der Errichtung künftiger Gebäude eingehalten und kontrolliert werden können erfolgen die zweckentsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen sind keine weiteren zusätzlichen schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich.

### III.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der bisherigen Planungsgeschichte und der grundlegenden Intention des Plans, die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen, dass sich das ehemalige Kasernengelände städtebaulich geordnet zu einem Stadtteilgebiet entwickeln kann, welches letztendlich "stadtbedienende" Funktionen wahrnimmt und der Ansiedlung von solchen Nutzungen dient, die die inhaltlichen Ziele der ursprünglichen Planaufstellung umzusetzen helfen und zur Vitalisierung des Gesamtgebietes beitragen, bestehen gegenüber der vorliegenden Planung keine echten Alternativen.

Zwar macht der Vergleich des ersten Planentwurfs mit der vorliegenden Änderung deutlich, dass die angestrebten Planziele im Einzelnen auf unterschiedliche Art und Weise erreicht werden können, dem Grundanliegen der Planung entsprechen jedoch beide Entwürfe.

Inhaltlich nimmt der Plan auf die bereits bestehende Nutzung Bezug. Die festgesetzten Planinhalte stellen unter Berücksichtigung des allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung den Mindestumfang an Festsetzungen dar, um die angestrebte Entwicklung des Plangebietes realisieren zu können. Anderweitige Planinhalte drängen sich auf Grund der Ziele dieses Bebauungsplans nicht auf.

### III.4 Ergänzende Angaben

#### III.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten

#### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

- Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen im Bereich des Bebauungsplans

Die Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen erfolgte u. a. unter Berücksichtigung der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2002, Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987), der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 11. August 1998, der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) und der DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999, Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2 – Allgemeines Berechnungsverfahren

Die akustischen Berechnungen erfolgten mit Hilfe des Programmsystems "LIMA" (Version 5.3.02) der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH Dortmund.

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um ein Verfahren, das in seinem Verlauf auf aktuelles Recht umgestellt wurde. Die damit verbundene Problematik wird insbesondere darin deutlich, dass noch im ersten Entwurf davon ausgegangen wurde, auf Grund der damaligen Rechtslage auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung der Planung verzichten zu können, während die mittlerweile eingeführte Umweltprüfung des Plans nunmehr obligatorisch für diesen Bebauungsplan ist. Ungeachtet dessen gilt der anfangs des Umweltberichtes formulierte Grundsatz, dass die Umweltprüfung im Wesentlichen dem entspricht, was bereits nach geltender Rechtslage (vor Einführung der Umweltprüfung) für eine systematische und rechtssichere Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung vorzunehmen war, um die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten.

Schwierigkeiten ergaben sich jedoch insbesondere im Hinblick auf die Aktualität und Verwertbarkeit der im bisherigen Verfahren bis zur öffentlichen Auslegung des ersten Planentwurfs ermittelten umweltrelevanten Belange. Auf Grund des Zeitpunktes der damaligen Ermittlungen ergab sich die Erforderlichkeit,

- die Aussagen und Inhalte der integrierten Grünordnungsplanung zu aktualisieren, zu korrigieren und zu ergänzen (insbesondere unter dem Gesichtspunkt der sich zwischenzeitlich umfangreich geänderten Rechtslage auf Bundesebene),
- die bisherige Schallimmissionsprognose den sich veränderten Rahmenbedingungen anzupassen und auf Grund der sich veränderten Planinhalte zu aktualisieren und
- faunistische Gutachten zum Tierbestand im Allgemeinen und zum Fledermausbestand im Besonderen erarbeiten zu lassen.

Allgemeine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung ergeben sich grundsätzlich aus der **Art des Bebauungsplans**, da es sich formell um eine **Angebotsplanung** handelt, bei der unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht bekannt ist, welche Arten umweltrelevanter Nutzungen (besonders im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen) sich innerhalb des Plangebietes einmal ansiedeln werden und was für Anlagen in diesem Gebiet in Zukunft betrieben werden. Somit können bestimmte Auswirkungen der Planung hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite nicht eindeutig vorausgesagt werden. Andererseits stellt sich die Frage, welcher Untersuchungsaufwand im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen angemessen wäre. Im Ergebnis dieser Überlegungen wurden aus Sicht der Stadt die erforderlichen Gutachten erstellt und letztendlich Planfestsetzungen getroffen, deren voraussichtlich erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der allgemein anerkannten Prüfmethode angemessen ermittelt wurden.

Schwierigkeiten ergaben sich im Rahmen der "Schallimmissionsprognose 2010" bei der Beschaffung verwertbarer Prognosezahlen zur künftigen Verkehrsbelastung der das Plangebiet tangierenden Straßen. Seitens der Stadt konnten keine hinreichend verlässlichen Prognosezahlen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Berechnungen zur Verkehrslärmbelastung den Bestand reflektieren.

Schwierig stellte sich auch die Situation bezüglich einer sachgerechten Einschätzung aller bestehenden Vorbelastungen in der Umgebung des Plangebietes dar, da außer den Vorbelastungen zum Lärm keine verwertbaren Angaben zur Verfügung gestellt wurden bzw. ermittelt werden konnten.

### III.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gegenstand der gesetzlich vorgeschriebenen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans eintreten. Ziel dieser nachträglichen Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen der Planung sowie die sich daraus ergebende Möglichkeit, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Die Konzeption zur künftigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen soll im Wesentlichen auf den vorhandenen Umweltinformationssystemen und den fachbehördlichen Aktivitäten/Zuständigkeiten basieren.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

Die als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu erwartenden Vegetationsverluste und die Überbauung ("Versiegelung") bisher brachliegender und nicht baulich genutzter Flächen bedarf keiner gesonderten Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltprüfung, da die künftige Überbauung im Rahmen der erforderlichen landesrechtlichen Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) bzw. im Rahmen allgemeiner Stadtbegehungen seitens der zuständigen Behörden der Stadt kontrolliert wird.

#### **Sonstige Überwachungsmaßnahmen**

##### Verkehrslärm

1. Auf Grund dessen, dass es im Rahmen der "Schallimmissionsprognose 2010" durch die Stadt nicht möglich war, geeignetes und verwertbares Datenmaterial zur künftigen Verkehrsbelastung der das Plangebiet tangierenden Kasseler Straße einschl. Zufahrt zur B 84, Ernst-Thälmann-Straße und Stregdaer Allee zur Verfügung zu stellen, erachtet es die Stadt im Hinblick auf die prognostische Wirkung der geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen (die letztendlich auf Bestandsdaten basieren und keine Entwicklung beinhalten) für erforderlich, die Verkehrsbelegung dieser Straßen periodisch zu kontrollieren und bei erheblichen Veränderungen ggf. neue Schallimmissionsberechnungen durchzuführen und zu ermitteln, in wie weit die Festsetzungen des Bebauungsplans noch gerechtfertigt sind. Als Periode für die Überprüfung der Verkehrsbelegung wird ein Zeitraum von 5 Jahren festgelegt.

2. Alternativ zur periodischen Prüfmethode unter Pkt. 1 wird die Stadt mit Vorliegen eines verlässlichen Verkehrsentwicklungsplans die "Schallimmissionsprognose 2010" aktualisieren und ermitteln, welche Auswirkungen sich auf die Planinhalte ergeben.

### III.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes in Eisenach zu einem innerstädtischen Gebiet geschaffen werden, welches letztendlich "stadtbedienende" Funktionen wahrnehmen kann und der Ansiedlung von solchen Nutzungen dient, die die inhaltlichen Ziele der ursprünglichen Planaufstellung umzusetzen helfen und zur Vitalisierung des Gesamtgebietes beitragen. Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindliche Grundlage für die vollständige und planmäßige Umstrukturierung und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung eines historisch prägenden Stadtteilgebietes herstellen, in deren Ergebnis sowohl die privaten Belange als auch die bestehenden öffentlichen Belange ihren entsprechenden Niederschlag finden.

Dieser ganzheitliche Planungsansatz für das Gesamtgebiet auf der einen Seite und die Erkenntnis der Stadt, dass sich ohne eine verbindliche Gesamtplanung diese Überlegungen nicht sichern lassen, veranlassten letztendlich die Stadt im Jahr 1990 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu fassen. Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus mit den Mitteln der Planersatzvorschriften des § 34 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht gesichert werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 39,15 ha. Diese ist mit Ausnahme der im Norden des Geltungsbereiches liegenden größeren zusammenhängenden Grünfläche in überwiegenden Teilen überbaut. Die bauliche Struktur des Gebietes lässt noch deutlich dessen jahrzehntelange Nutzung als Kaserne erkennen, auch wenn sich in einigen Teilbereichen in den zurückliegenden Jahrzehnten zivile Nutzungen entwickelt haben (Wohn- und Gewerbenutzungen). Seit der vollständigen Aufgabe des Militärstandortes wurde mit der Umnutzung des Plangebietes begonnen, so dass sich bereits einzelne "neuzeitliche" Nutzungen (Polizei, Arbeitsamt, Schuleinrichtungen, sonstige Verwaltungseinrichtungen) entwickelten. Der Flächennutzungsplanentwurf der Stadt befindet sich gegenwärtig in der öffentlichen Auslegung. Auf Grund der inhaltlichen Abstimmung beider Verfahren untereinander bezogen auf das Plangebiet werden im Entwurf des Flächennutzungsplans die grundsätzlichen Inhalte dieses Bebauungsplanentwurfs bereits berücksichtigt und die Darstellungen des Flächennutzungsplans geben die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wieder. Somit wird sichergestellt, dass die Inhalte beider Verfahren aufeinander abgestimmt sind und sich gegenseitig nicht widersprechen.

Im Ergebnis der bisher durchgeführten Verfahrensschritte nach § 3 BauGB und § 4 BauGB sowie der im Jahr 2005 durchgeführten Abwägung ergab sich die Erforderlichkeit, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. Neben der erforderlichen Umstellung des Verfahrens auf aktuelles Recht und der damit verbundenen Durchführung einer Umweltprüfung des Bebauungsplans waren die Reduzierung des Geltungsbereiches und die Anpassung der einzelnen Planinhalte und der Gesamtstruktur des Plan an die sich verändernden städtebaulichen Zielvorstellungen und städtischen Realitäten wesentliche Gründe für die Planänderung.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Umweltprüfung wurden der bisher integrierte Grünordnungsplan aktualisiert und korrigiert, faunistische Gutachten zur Beurteilung der Situation im Plangebiet erarbeitet und die Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2006 aktualisiert. In der "Schallimmissionsprognose 2010" erfolgten die Ermittlung und Bewertung des Gewerbe- und des Verkehrslärms in seiner Wirkung auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes.

Im Rahmen der Aktualisierung des Grünordnungsplans wurden insbesondere die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten:

- Der Vegetationsverlust und die Überbauung ("Versiegelung") bisher brachliegender und nicht baulich genutzter Flächen.

Auf Grund der besonderen planungsrechtlichen Situation des Plangebiets (Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) und der hohen baulichen Vorprägung weiter Teile des Plangebietes sind ein Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Anwendung § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Mit der beabsichtigten Festsetzung öffentlicher Grünflächen, der Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der Sicherung vorhandener Gehölzbestände und der Begrünung der Straßenräume innerhalb des Plangebietes kann der Eingriff in die untersuchten Schutzgüter teilweise vermieden und gemindert werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft und Landschaftsbild sind nicht erheblich bzw. können durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermieden werden. Insbesondere nachteilige Auswirkungen auf den Menschen, resultierend aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Straßen, können durch passive Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Die zur Festsetzung vorgesehenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sollen darüber hinaus sichern, dass nachteilige Wirkungen auf schutzwürdige Nutzungen auf Grund künftigen Gewerbelärms innerhalb und außerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten umweltbezogenen Maßnahmen können die festgestellten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere gemindert werden.

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden und gemindert werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen, so dass eine "Umweltverträglichkeit" der Planung gegeben ist. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Stellungnahmen der Behörden im Planungsprozess ergibt sich aus Sicht der Stadt bisher kein Erfordernis von entsprechenden Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

Auf Grund der festgestellten Problematik bei der Ermittlung prognostischer Verkehrsbelegungszahlen beabsichtigt die Stadt die Verkehrsentwicklung innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebietes periodisch zu beobachten und bei wesentlichen Veränderungen oder bei Vorliegen eines verlässlichen Verkehrsentwicklungsplans für die Gesamtstadt die Planinhalte auf ihre Erforderlichkeit zu überprüfen.

#### IV Abwägung

##### IV.1 Abwägungsverlauf insgesamt

##### IV.1.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 1993/ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 1993

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde auf der Basis des Vorentwurfs der Planung in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In Auswertung dieser Verfahrensschritte wurde der (erste) Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Dabei wurde der Vorentwurf inhaltlich umfassend aktualisiert. Wesentliche Änderungspunkte gegenüber dem Vorentwurf waren weiterhin die Änderung des Titels der Planung (ehemaliger Titel: "Grenztruppengelände Eisenach-Nord") und die Reduzierung des Geltungsbereichs.

##### IV.1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Jahr 2005/ Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des ersten Planentwurfs wurde zeitgleich mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Ergebnis der nach Abschluss dieser Verfahrensschritte durchgeführten Abwägung ergab sich die Erforderlichkeit, den Bebauungsplanentwurf zu ändern. Die durch den Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossenen Änderungspunkte bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte:

- Planänderungen durch Integration der Ergebnisse eines Lärmgutachtens,
- Änderungen bezüglich der Straßenführung und der Straßenquerschnitte,
- Änderungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.
- Änderungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen.

##### IV.2 Weiterführende Planänderungen

Wie bereits u. a. unter Pkt. II.1 dargelegt wurde im Verlauf der sich aus der Abwägung ergebenden Änderungsarbeiten am Planentwurf deutlich, dass weitere Planänderungen sinnvoll und erforderlich sind. Die Ursachen hierfür lagen darin, dass die Planinhalte nicht mehr den städtebaulichen Zielen und Erfordernissen der Stadtentwicklung entsprechen, was insbesondere auf die wirtschaftlichen und stadtpolitischen Entwicklungen der Stadt und die sich zwischenzeitlich umfangreich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen war.

Wesentliche Grundsatzelemente der weiterführenden Planänderung sind:

- Reduzierung des Geltungsbereiches auf den aktuell städtebaulich erforderlichen Umfang,
- Verzicht auf die geplante Festsetzung von (neuen) Wohngebieten auf Grund fehlender städtebaulicher Erfordernisse,
- Aktualisierung der Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes (Lärmschutz) im Planverfahren,
- bauplanungsrechtliche Neustrukturierung und Aktualisierung einzelner geplanter Gebietsfestsetzungen,
- Reduzierung geplanter innergebietlicher Verkehrsflächenfestsetzungen,
- Umstellung und Anpassung des gesamten Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, auf aktuelles Baurecht.

#### IV.3 Einzelaspekt: Umweltbericht und dessen Berücksichtigung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Vorbehaltlich einer noch durchzuführenden abschließenden Abwägung erfolgt zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung diese Berücksichtigung in Form von inhaltlichen Festsetzungsvorschlägen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs, sofern die planungsrechtlichen Anforderungen an Festsetzungen oder der Geltungsbereich des Plans diese Festsetzungen ermöglichen.

#### IV.4 Zusammenfassung (bisher)

Das Planverfahren erstreckt sich bisher über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren. In diesem Zeitraum werden aus Kindern Erwachsene und es vollzogen sich umfangreiche und vielfältige Entwicklungen und Veränderungen in allen Bereichen der Gesellschaft sowohl auf Bundes- und Landesebene als auch innerhalb der Stadt Eisenach. Insofern ist es logisch und objektiv, dass sich diese Entwicklungen und Veränderungen zwangsläufig auf die Inhalte des Bebauungsplans niederschlugen und zu den mittlerweile umfangreichen inhaltlichen Änderungen gegenüber den ersten Planinhalten führten. "Stadtplanung versteht sich als vorausschauende und längerfristige Planung. ... Die Bedeutung der Bauleitplanung für die Stadt besteht darin, die zukünftige, mittel- und langfristige Entwicklung Eisenachs auf unterschiedlichen Gebieten unter Berücksichtigung vielfältigster Rahmenbedingungen und unter Abschätzung der mittelbaren Auswirkungen in unterschiedlichen Bereichen voranzubringen."<sup>10</sup>

Mit der Änderung des ersten Entwurfs reagiert die Stadt auf die zwischenzeitlich stattgefundenen Entwicklungen. Dabei werden sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange berücksichtigt und es war bisher nicht erkennbar, dass öffentliche oder private Belange unvereinbar mit der beabsichtigten Planung sind. Aus dem bisherigen Verfahren lassen sich keine Anhaltspunkte dafür ableiten, die eine Fortführung des Verfahrens ausschließen.

---

<sup>10</sup> Auszug aus der Anlage 3 zur Beschlussvorlage des Stadtrates über den 1. Entwurf und dessen Offenlegung aus dem Jahr 2004

## V Auswirkungen der Planung

### **Städtebauliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die seitens der Stadt Eisenach angestrebte planmäßige und städtebaulich geordnete Gebietsentwicklung des ehemaligen Kasernengeländes als Voraussetzung für eine Vitalisierung des Gesamtgebietes und eine städtebaulich verträgliche Integration des ehemaligen Kasernengeländes in das Gesamtgefüge der Stadt. Die frühere Barrierewirkung des als Fremdkörper in seinem wohngepägten Umfeld wirkenden Geländes einer ehemaligen Kaserne wird aufgehoben. Die Umsetzung der Planung soll zur städtebaulichen Verfestigung und Erweiterung/Entwicklung der bereits begonnenen Umstrukturierung des ehemaligen Militärstandortes mit dem Schwerpunkt der Wahrnehmung "stadtbedienender" Funktionen führen. Ein ehemals monostrukturell geprägter Ort erhält eine städtische Funktionsmischung. Das Stadtbild erfährt durch eine überwiegende Neubebauung bzw. Sanierung bestehender baulicher Anlagen eine deutliche Aufwertung. Die interne Erschließung des Plangebietes sowie dessen Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen geht die Stadt davon aus, dass die Umsetzung der beabsichtigten Planinhalte grundsätzlich positive städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt haben wird.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Umweltauswirkungen sind im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht (Pkt. III) beschrieben worden. Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer Fortführung des Verfahrens entgegenstehen.

#### Nutzung erneuerbarer Energien/Solarenergie

Eisenach ist seit dem Jahr 2008 eine der drei "Modellkommunen Klimaschutz" und hat sich zum Ziel gestellt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 40 % zu reduzieren. Energieeinsparung und der Ausbau der erneuerbaren Energien spielen dabei eine zentrale Rolle. In diesem Zusammenhang nimmt die Stadt an der bundesweiten Imagekampagne "SolarLokal" teil, deren Ziel wiederum darin besteht, den Anteil des umweltfreundlichen Solarstroms an der Energieversorgung zu erhöhen.

Die beabsichtigten Planfestsetzungen stehen diesen Entwicklungszielen nicht entgegen und erlauben die Errichtung entsprechender Solaranlagen. Insbesondere die angestrebte möglichst umfangreiche Inanspruchnahme von Dächern und Fassaden in der bebauten Ortslage kann sich innerhalb des Plangebietes realisieren lassen. Fehlende Schutzfestlegungen im Sinne des Denkmalschutzes im Plangebiet sollten auf Grund der dadurch bestehenden Genehmigungsfreiheit bestimmter Solaranlagen ("Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m"/§ 63 Abs. 2 ThürBO) die angestrebte Entwicklung positiv unterstützen.

### **Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Nach bisherigen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung der bisher vorliegenden Untersuchungs- und Planungsergebnisse sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets zu erwarten. In Umsetzung der Planung können innerhalb des Plangebietes neue Arbeitsplätze geschaffen werden, was sich grundsätzlich positiv auf die Arbeitsverhältnisse im Stadtgebiet auswirken kann.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gemengelage in diesem Bereich insgesamt lassen die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Einhaltung der Planfestsetzungen erwarten, dass sich die Lebensverhältnisse in der Nähe des Plangebietes nicht verschlechtern.

Die beabsichtigten Gemeinbedarfsflächen sowie die durch die Planfestsetzungen in den Baugebieten gegebenen Zulässigkeiten sollten sich positiv auf die soziale Infrastruktur der Gesamtstadt auswirken.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich nicht abschließend darlegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung sind folgende Auswirkungen auf den Haushalt zu benennen:

- **Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen**  
Die Planung, Errichtung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sowie deren Anbindung an das umgebende Stadtgebiet verursachen Kosten für die Stadt.
- **Kosten für öffentliche Grünanlagen**  
Die Planung, Errichtung und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" innerhalb des Plangebietes verursachen Kosten für die Stadt.

Die Höhe der anfallenden Kosten ist im Rahmen des Planverfahrens nicht definierbar.

## VI Verfahren

Sämtliche Bezugnahmen auf geltendes Recht bis zum Zeitpunkt der Umstellung auf aktuelles Recht und der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs beziehen sich auf das jeweils gültige Baugesetzbuch zum Zeitpunkt der Durchführung des Verfahrensschrittes, insofern auf eine alte Fassung/a. F.

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung von Eisenach hat in ihrer Sitzung am 25. Oktober 1990 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Grenztruppengelände Eisenach-Nord" gefasst. Dieser Beschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28. Februar 1991 inhaltlich korrigiert.

### **2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB/a. F. im Jahr 1993**

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 28. Mai 1993 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Ergebnisse dieses Verfahrensschrittes sind im bisherigen Verfahren berücksichtigt worden.

### **3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB/a. F.**

Die Bürger wurden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Sinne § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches öffentlich unterrichtet. Dazu wurden die zweckentsprechenden Planunterlagen (Vorentwurf) in der Zeit vom 17. Mai bis einschließlich 21. Juni 1993 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit war den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **4. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB/a. F. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB/a. F.**

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB/a. F. wurde die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4. April bis einschließlich 9. Mai 2005 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum (mit Schreiben vom 01. April 2005) um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht.

### **5. Abwägung**

Die nach § 1 Abs. 6 BauGB/a. F. durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18. November 2005 beschlossen.

Im Ergebnis der Abwägung ergab sich die Erforderlichkeit, den Bebauungsplanentwurf zu ändern.

## 6. Umstellung des Verfahrens auf aktuelles Recht

Gemäß § 233 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>11</sup> in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB werden "Verfahren für Bauleitpläne und Satzungen ..., die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende geführt." Daraus ergibt sich für die Stadt die Verpflichtung, das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans auf aktuelles Recht umzustellen und auf der Grundlage dessen zu Ende zu führen. Eine Möglichkeit, das Verfahren nach "altem Recht" abzuschließen, besteht nicht.

Die Umstellung auf aktuelles Recht erfolgt im Zuge der Änderung des Planentwurfs und der Vorbereitung erneuter Verfahrensschritte.

## 7. Erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Auf Grund der Änderung des Planentwurfs ist dieser gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszu-legen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen.

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans liegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx bis einschließlich xxx 2010 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden in diesem Zeitraum (mit Schreiben vom xxx?) um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung ersucht.

*(Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)*

---

<sup>11</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

## VII Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

In Verbindung mit:

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)** in der Fassung vom 30. August 2006 (GVBl 2006, S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2007 (GVBl. 2007, S. 267)

**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 16. März 2004 (GVBl. 2004, S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Juli 2009 (GVBl. 2009, S.592)



### Biotoptypen

Grundlage:  
Biotoptypenliste Thüringen

- 2114 naturnaher Graben
- 4713 geschlossene, hochwüchsige Staudenfluren und Säume frischer, nährstoffreicher Standorte
- 6224 Laubgebüsche, frischer, nährstoffreicher Standorte
- 6310 Baumreihe
- Einzelbaum
- 8391 Technische Ver- und Entsorgungsanlagen
- 9113 Wohnbebauung, hohe offene Bauweise
- 9141 Industriefläche
- 9142 Gewerbe- /Dienstleistungsfläche, Fläche für Gemeinbedarf
- 9212 Hauptstraße
- 9213 Sonstige Straße
- 9214 unversiegelte Verkehrsflächen, Wege
- 9215 Parkplätze
- 9217 Garagenanlagen

- 9311 Gestaltete Park- und Grünanlage
- 9318 Scherrasen
- 9319 Sonstige gestaltete Anlagen
- 9381 Kleingarten in Nutzung
- 9392 Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten in Ortslagen, an Gewerbe- oder Industriestandorten

### Konflikte

- Umgrenzung geplanter Bauflächen und Verkehrsflächen, erhebliche Eingriffe durch Überbauung /Versiegelung.
- ▲ Beeinträchtigung geschützter Nist- und Brutstätten von Gebäudebrütern bei Sanierung/Abriß von leerstehenden Gebäuden.

- Umgrenzung von Flächen, die mit Altlasten belastet sind

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des Plangebietes
- vorhandene Gebäude

Anlage 2 zur Begründung

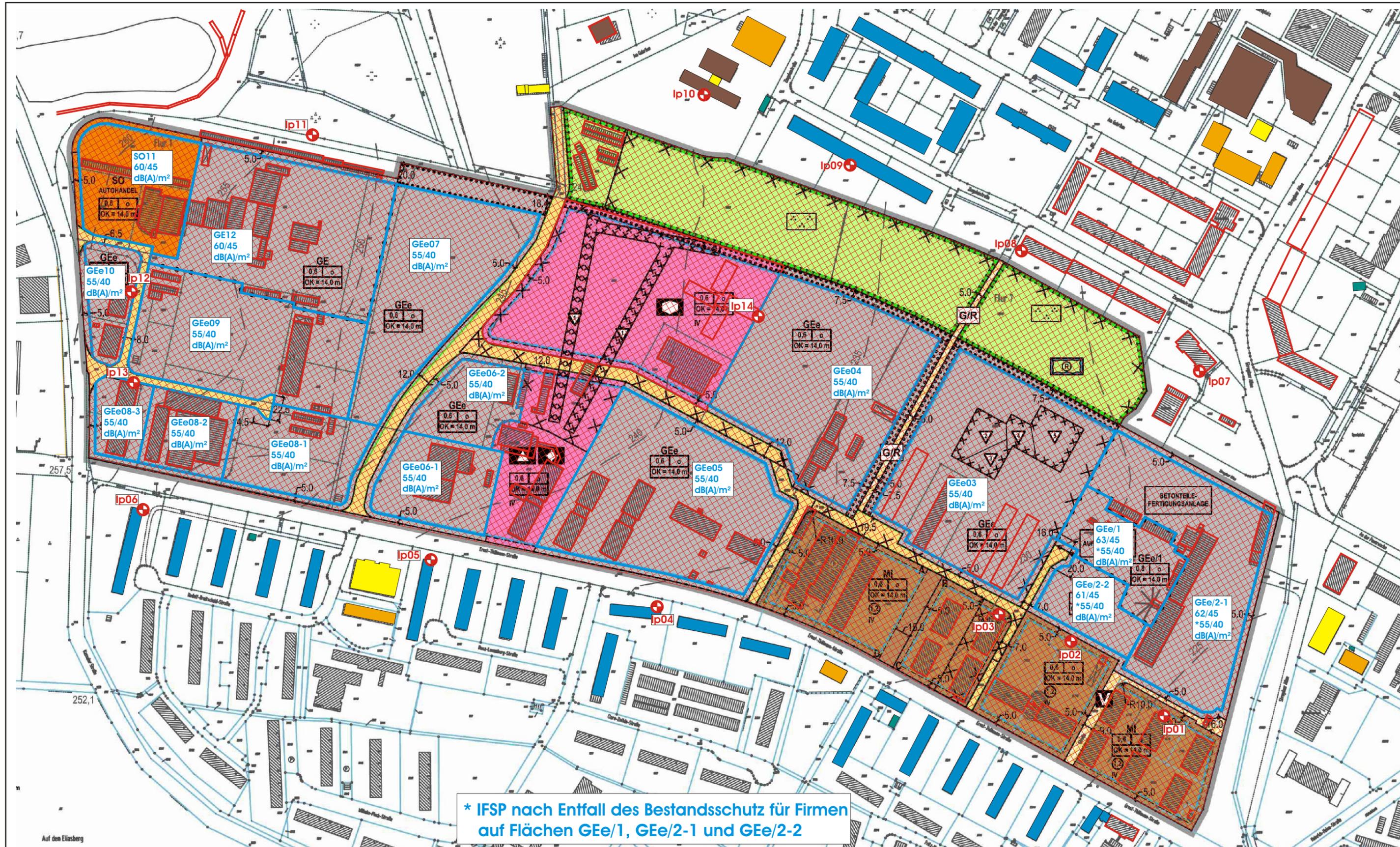
**STADT EISENACH**  
GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5  
"Ehemaliges Kasernengelände Eisenach"

#### Bestands- und Konfliktplan

Kartengrundlage: Maßstab  
1 : 2.500 i. Original

Stand:  
Oktober 2009  
Bearbeiter:  
Ch. Nölte

Büro für  
 Raumplanung  
 Stadt- &  
 Landschaftsplanung  
 Grünplanung  
 Eisenach  
 Tel. 03693911199



Anlage 7 : Aufteilung und Benennung der Flächen für Kontingentierung, Lage der Immissionspunkte Höhe der Lärmkontingente (IFSP), M ca. 1 : 3200