

Anlage 2

zum Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 19 „Fürstenhof“

Die Stadt Eisenach verfolgt mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Fürstenhof“ im Wesentlichen die nachfolgend näher dargelegten und begründeten Planungsziele durch Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB):

1. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes wird trotz der überwiegend von Wohnbebauung geprägten und im Bebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzten Umgebung eine vielfältigere Nutzungsmöglichkeit für das lage- und topographiebedingt exponierte Grundstück des ehemaligen „Fürstenhofes“ angestrebt. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Ausweisung als sogenanntes „Ersatz- und Ergänzungsgebiet“ nach § 142 Absatz 2 BauGB und den hierfür formulierten Sanierungszielen. Im Hinblick auf die gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Beherbergungs- oder Gastronomiebetriebe könnte die Wiederbebauung des Grundstücks einen neuerlichen Beitrag zur funktionellen Ergänzung im kulturellen Kontext von Wandelhalle und Kunstpavillon leisten, was auch unter stadthistorischen Aspekten sehr begrüßenswert wäre. Hinsichtlich des zulässigen Nutzungskataloges muss im Bebauungsplanverfahren Folgendes geregelt werden:

- Bestimmung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben als zulässige Nutzungsarten
- Feintuning des zulässigen Nutzungskanons unter Anwendung von § 1 Absatz 4 bis 9 BauNVO, hier insbesondere hinsichtlich der Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke

2. Festlegung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der zulässigen Bauhöhen ist es erforderlich mit den Festsetzungen eine logische Einordnung der Gebäude in den topographischen Kontext und die unmittelbare Nachbarbebauung sicherzustellen. Die Festlegungen sollen sich folglich auch an den Bestimmungen des Bebauungsplanes orientieren, welcher für die Nachbarvillengrundstücke im Bebauungsplan Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ gilt.

- Festsetzung der zulässigen Bauhöhen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse in der unmittelbaren Umgebung
- Festsetzung der zulässigen Baugeometrie unter Berücksichtigung des baulichen Maßstabes der Umgebungsbebauung
- Bestimmung einer Grundflächenzahl
- Regelungen zur Unterbauung des Grundstückes insbesondere mit Garagengeschossen einschließlich von Regelungen nach § 21a BauNVO

3. Festlegungen zur Bauweise

- Festlegung einer zulässigen, von der offenen Bebauung abweichenden Bauweise durch Festlegung zulässiger Gebäudelängen
- Beschränkung der zulässigen Bautypologie auf Einzelhäuser
- Festlegung von Mindestabständen zwischen Wohngebäuden aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nr. 2 und 2a BauGB, alternativ nach 22 Absatz 4 Satz 2 BauNVO

4. Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Festlegung von Baugrenzen und Baulinien betreffend muss Berücksichtigung finden, dass die in der Vergangenheit zugelassene Bebauung in zweiter Reihe in Unkenntnis der per Gerichtsbeschluss eingetretenen Rechtslage genehmigt wurde, nämlich dass die vordere Baukulisse vollständig

abgerissen werden darf. Diese Wohnanlage mit Tiefgarage ist in ihrer Dimensionierung genehmigt worden, weil sie hinter der markanten Fürstenhofsilhouette nur als Kulisse und wenig stadtbildwirksam in Erscheinung getreten wäre. Die Elemente der genehmigten Wohnanlage – vier Stadtvillen - entsprechen aber in ihrer Außengeometrie nicht der quartierstypischen Körnung, die hier städtebaulich angestrebt werden sollte. Wenn die in erster Reihe stehende Altbausubstanz abgerissen ist und nicht gesichert angenommen werden kann, dass die vordere Grundstückskanzel in überlieferter oder ähnlicher Form wieder bebaut wird, sollte der genehmigte Bauantrag womöglich nicht weiter verlängert werden, da sich die städtebauliche Ausgangssituation geändert hat und die Gebäude nun möglicherweise dauerhaft als erste Baureihe sichtbar bleiben werden. Für die Bebauung in der hinteren Reihe müssen insoweit neue, präzise geometrische Rahmenbedingungen (z. B. Gebäudestellung, Bautiefen) festgelegt werden, um die Fernwirkung dieses (hinteren) Gebäudeensembles ortsbildverträglich zu gewährleisten. Es ist mit Blick auf § 176 Absatz 3 BauGB nämlich davon auszugehen, dass eine Bebauung der vorderen Kanzel nicht ohne Weiteres durch Vollzug des Bebauungsplanes erzwungen werden kann (kein rechtssicheres Baugebot).

Eine Bebauung in der vorderen Reihe hingegen sollte sich im Falle einer Verwirklichung vorzugsweise am städtebauhistorischen Kontext orientieren, dies kann in seiner Erforderlichkeit und Reichweite nur stadtentwicklungspolitisch thematisiert und sodann durch einen Bebauungsplan festgesetzt und städtebaulich begründet werden.

Im Umfeld des Casinogebäudes sind besondere Denkmalanforderungen gegeben. Hier ist durch die Festlegung enger Baulinien gegen eine bauliche Näherung oder Ergänzung oder gar Überformung des Gebäudes zu steuern. Gleiches gilt für eine Bebauung des ehemaligen Landschaftsgartens, insbesondere im Bereich der öffentlichen Treppenanlage zwischen Luisenstraße und Erich-Honstein-Straße.

Insoweit ist eine Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien durch Baufenster, die sich nach vorgenannten Kriterien an der städtebaulich überlieferten Straßen- und Ortsbildkulisse orientieren, dringend erforderlich

- für eine Bebauung auf der südwestlichen Grundstückskanzel in erster Baureihe
- für eine Bebauung in den Bauflichtungen der angrenzenden Villenkulisse in Luisenstraße und Waisenstraße durch die Einordnung mehrerer Villengebäude in zweiter Reihe
- zur Klarstellung des Ausschlusses einer weitergehenden baulichen Nutzung an der Waisenstraße
- zum Schutz des denkmalgeschützten Casinogebäudes an der Waisenstraße vor baulicher Verfremdung, insbesondere durch Anbau oder Umbau
- zur Klarstellung der Ausschlusses einer baulichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Landschaftsgartens, insbesondere im Bereich der öffentlichen Treppenanlage Luisenstraße-Honsteinstraße zum Erhalt des schützenswerten Landschaftskorridors

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Regelungen zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen, da wegen der Sonderstellung des Grundstückes eine erhöhte Nutzungsdichte auf dem Grundstück zu erwarten ist. Die vordere Grundstückskanzel sollte von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen überwiegend freigehalten werden. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen zu treffen, um insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung des Gebäudeensembles eine gute, städtebaulich verträgliche Lösung zu erreichen.

6. Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft

Die Fortführung des geschützten Landschaftskorridors aus dem angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 23.1 „Karthäuser Höhe“ im Bereich des ehemaligen Landschaftsgartens (Bereich nordöstlich der vorhandenen Hangkante hinter ehemaligem Saal) ist ein zentrales Planungsziel zum Zwecke der

- Klarstellung vom Schutzzweck der Maßnahmefläche

- Definition der Erhaltungs- und Pflegekriterien
- Klarstellung der Nichtbebaubarkeit der Maßnahmefläche

7. Private Grünflächen

Die Festlegung einer privaten Grünfläche auf der Südwestkanzel dient der Vermeidung baulicher Nutzungen vor der vorderen Baukulisse zwecks Erhaltung des Ortsbildes (Fernwirkung)

- Überlegungen zu Pflanzbindungen oder sonstigen grünordnerischen Maßnahmen zur Unterstützung der städtebaulichen Ensemblewirkung des Baugrundstückes im Kontext seiner unmittelbaren Umgebung

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für das Grundstück gilt die Baugestaltungssatzung „Südstadt“ vom 23.08.2001, insoweit kann von baugestalterischen Festsetzungen oder Empfehlungen im zukünftigen Bebauungsplan Nr. 19 abgesehen werden.