

	<b>Vorlagen-Nr.</b>	
	0801-StR/2021	

# Stadtverwaltung Eisenach

## Beschlussvorlage Stadtrat

<b>Dezernat</b>	<b>Amt</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Dezernat II	61.1	61.1.13.B19.A

<b>Betreff</b>
<b>Bebauungsplan der Stadt Eisenach Nr. 19 „Fürstenhof“ hier: Aufstellungsbeschluss</b>

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	22.11.2021	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	23.11.2021	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	30.11.2021	

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/>	keine haushaltsmäßige Berührung		
<input type="checkbox"/>	Einnahmen Haushaltsstelle:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ausgaben Haushaltsstelle: 61000.655000 02400.653000		
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberes -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
<b>Summe Haushaltsmittel</b>			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
<b>verfügbare Mittel</b>			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
<b>zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel</b>			

Frühere Beschlüsse: StR/017/2021  
Vorlagen-Nr.: 0494-StR/2020

## I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 19 „Fürstenhof“ mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB);
2. die Planungsziele gemäß Anlage 2 dieses Beschlusses.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach Nr. 1 soll öffentlich bekannt gemacht werden.

## II. Begründung:

Mit Beschluss Nr. StR/017/2021 hat der Stadtrat der Stadt Eisenach am 04.05.2021 entschieden, das Verfahren für den Vorhaben-und Erschließungsplan „Hotel Stadt Eisenach“ (Fürstenhof) einzustellen, da das geplante Vorhaben einer Hotelenerweiterung nicht mehr durchführbar und der Vorhabenträger auch weder bereit noch in der Lage war das Vorhaben durchzuführen. Somit ist das betreffende Areal einer abermaligen bauleitplanerischen Befassung zugänglich geworden.

Das Grundstück in der Gemarkung Eisenach, Flur 67, Flurstück 6139, Luisenstraße 11-13 (ehemaliges Hotel „Fürstenhof“) verfügt über eine Grundstücksfläche von 11.538 m<sup>2</sup>.

Der auf dem Grundstück befindliche Baubestand des ehemaligen Hotelensembles ist überwiegend in ruinösem Zustand. Nach dem zu erwartenden Abriss der überwiegend abgängigen Bausubstanz ist eine neue städtebauliche Ordnung des Grundstückes erforderlich, da die abgerissene Baukulisse keine nachprägende Wirkung im Sinne von § 34 BauGB haben wird. Insoweit soll durch einen Bebauungsplan sichergestellt werden, dass die Wiederbebauung des Grundstückes auf eine Weise ermöglicht wird, welche die städtebauliche Sonderstellung des Standortes wahrt, insbesondere im Hinblick auf die Ermöglichung einer besonderen, von der Umgebungstypik abweichenden Gebäudekonfiguration in zwei Baureihen entsprechend der weiter unten formulierten Planungsziele. Weiterhin soll der Standort des ehemaligen Casinos vor einer städtebaulichen Überformung geschützt werden.

Die Zielstellung der Bewahrung der städtebaulichen Sonderstellung des Baugrundstückes in seiner von Einzelvillen geprägten Umgebungsbebauung folgt den Schutzziele der Erhaltungssatzung „Südstadt“ vom 27.05.1998 sowohl hinsichtlich ihrer städtebaulichen als auch der städtebaugeschichtlichen Aspekte im Hinblick auf die zu erwartende Errichtung neuer baulicher Anlagen auf dem betreffenden Grundstück.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Eisenach umfasst ausschließlich das oben genannte Grundstück und wird begrenzt durch

- die Waisenstraße im Süden
- die Luisenstraße im Westen
- durch das Wohngrundstück Luisenstraße 9 im Norden
- durch die Wohngrundstücke Erich-Honstein-Straße 6 - 14 im Osten

Die Stadt Eisenach verfolgt im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Planungsziele durch Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, wie sie in der **Anlage 2** zu diesem Beschluss näher dargelegt und begründet sind:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bestimmung der zulässigen Arten der baulichen Nutzung; Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben als zulässige Nutzungsarten

- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der zulässigen Bauhöhen unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und der zulässigen Baugeometrie unter Berücksichtigung des baulichen Maßstabes der Umgebungsbebauung; Angabe einer Grundflächenzahl
- 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
- Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen und Baulinien durch Baufenster, welche sich an der städtebaulich überlieferten Straßen- und Ortsbildkulisse orientieren:
  - auf der südwestlichen Grundstückskanzel in erster Baureihe
  - in den Baufuchten der angrenzenden Villenkulisse in Luisenstraße Waisenstraße durch die Einordnung mehrerer Wohngebäude in zweiter Reihe
  - Klarstellung des Ausschlusses einer baulichen Nutzung an der Waisenstraße zum Schutz des denkmalgeschützten Casinogebäudes an der Waisenstraße vor baulicher Verfremdung insbesondere durch Anbau oder Umbau
  - Klarstellung des Ausschlusses einer baulichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Landschaftsgartens (Hinterland), insbesondere im Bereich der öffentlichen Treppenanlage Luisenstraße-Honsteinstraße zum Erhalt des schützenswerten Landschaftskorridors
  - Regelungen zur Unterbauung des Grundstückes insbesondere mit Garageschossen
- Festlegungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Fortführung des geschützten Landschaftskorridors aus dem angrenzenden Bebauungsplangebiet „Karthäuser Höhe“ im Bereich des ehemaligen Landschaftsgartens als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft
- Festlegung einer privaten Grünfläche auf der Südwestkanzel zur Vermeidung baulicher Nutzungen vor der vorderen Baukulisse zwecks Erhaltung des Ortsbildes (Fernwirkung)

Der Stadtrat der Stadt Eisenach soll die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 19 „Fürstenhof“ in dem in **Anlage 1** dargestellten Geltungsbereich beschließen.

Für die vorzufindende Konstellation hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, einen sogenannten „Plan der Innenentwicklung“ aufzustellen. Das Verfahren soll daher nach § 13a Absatz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wird die Zulässigkeit baulicher Vorhaben nur für Flächen begründen, die derzeit dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen sind. Insoweit ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich nicht anzuwenden, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist insoweit nicht erforderlich.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses soll unter Anwendung des § 13 a Absatz 3 BauGB der Hinweis auf das angewandte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfolgen, wobei gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Mit dem Bebauungsplan soll nach vielen Missverständnissen, Verwirrungen und gerichtlichen Auseinandersetzungen Planungssicherheit für alle Beteiligten geschaffen werden. Die Stadt Eisenach ist mit einem bauleitplanerischen Verfahren in der Lage, ihre städtebaulichen Belange und Zielstellungen der Bürgerschaft, dem Eigentümer und seinen eventuellen

Rechtsnachfolgern anschaulich und nachdrücklich zu vermitteln.

gez. Katja Wolf  
Oberbürgermeisterin

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 - B 19 „Fürstenhof“ - Karte des Geltungsbereiches  
Anlage 2 - B 19 „Fürstenhof“ - Darlegung der Planungsziele