

Blockkonzept Marienstraße – Südliche Wartburgallee

Teilbereich I: Kreuzungsbereich Wartburgallee – Barfüßerstraße („Süße Ecke“)

1. Hintergrund und Problemstellung

Der Kreuzungsbereich Wartburgallee – Barfüßerstraße liegt in der Innenstadt Eisenachs und ist ein Teilbereich des Quartiers Marienstraße – Südliche Wartburgallee. Der Begriff „Süße Ecke“ hat seinen Ursprung im gleichnamigen Gastronomiebetrieb an der Ecke Barfüßerstraße – Marienstraße.

Wie auch das umgebende Quartier ist der Kreuzungsbereich vor allem durch Wohnnutzung und ergänzende Läden, Gastronomiebetriebe und Büroflächen geprägt. Der Gebäudebestand ist größtenteils saniert oder zumindest teilsaniert. Eine Ausnahme bildet das unsanierte leerstehende Gebäude Wartburgallee 78.

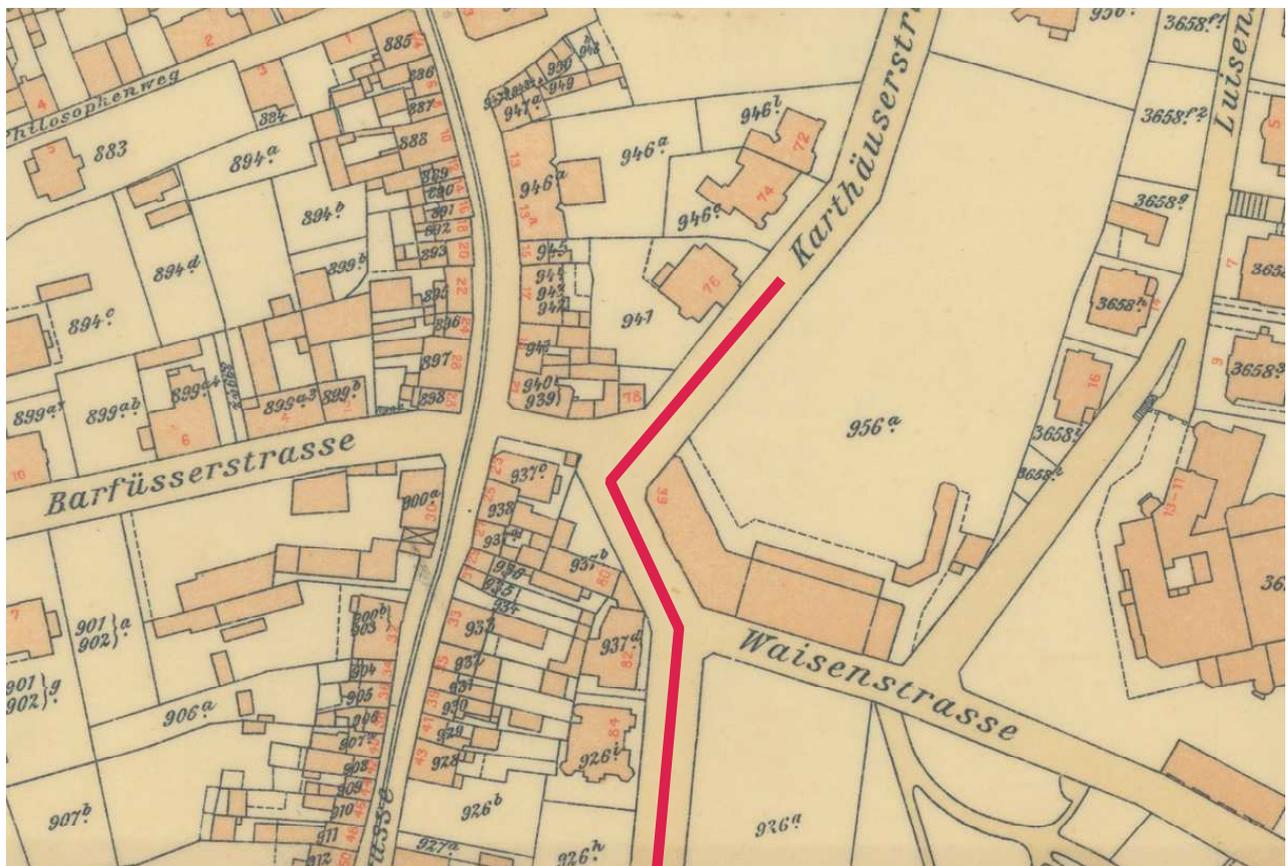


Abb. 1: Historischer Straßenverlauf der ehemaligen Karthäuserstraße (rot gekennzeichnet), 1906

Quelle: Stadtplan von Eisenach, Kartographische Anstalt der Hofbuchdruckerei Eisenach, H. Kahle

Die Grundstückszuschnitte entlang der westlichen Wartburgallee und in der Folge auch die städtebauliche Gestaltung im Kreuzungsbereich orientieren sich bis heute an historischen Gegebenheiten. Die Wartburgallee, bis 1962 Karthäuserstraße genannt, folgte mit ihrem abknickenden Verlauf der einstigen Bebauung im Bereich der westlichen Waisenstraße. Mit dem Abbruch der Gebäude des Vereinshauses „Erholung“ im Jahr 1940 erfolgte eine verkehrsräumliche Umgestaltung: Die damalige Karthäuserstraße wurde begradigt und die Barfüßerstraße in östlicher Richtung um ein kurzes Teilstück verlängert.

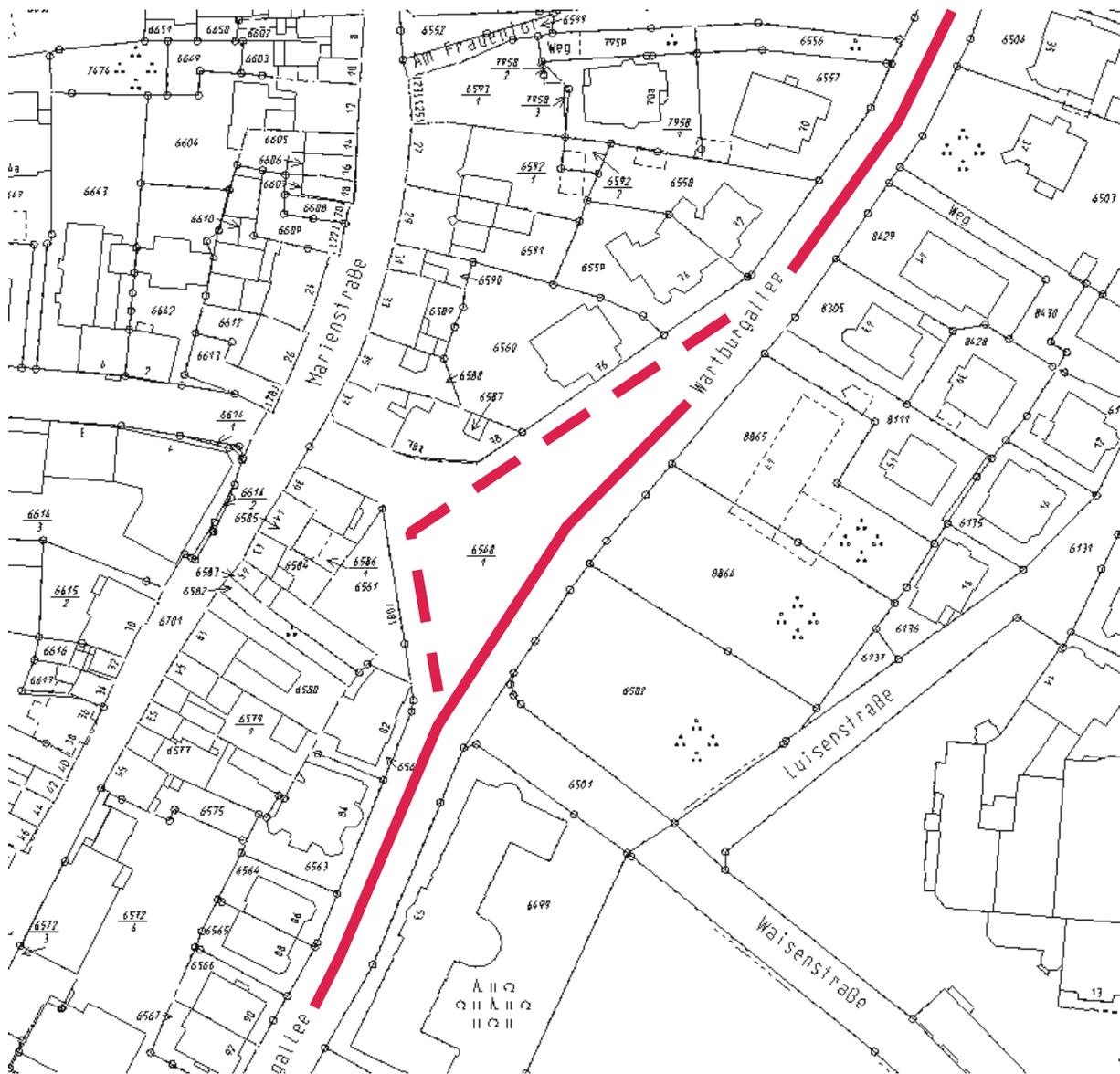


Abb. 2: Grundstückssituation im Kreuzungsbereich Wartburgallee – Barfüßerstraße um das städtische Grundstück Flur 74, Flurstück 6578/1 (durchgehende rote Linie: heutiger Straßenverlauf, gestrichelte Linie: historischer Straßenverlauf)

Der Zuschnitt des städtischen Grundstücks, Flur 74, Flurstück 6578/1 bildet noch den ehemals abknickenden Verlauf der Wartburgallee nach. Das Grundstück unterliegt der Widmungsfiktion und dient als öffentliche Verkehrsfläche. Neben Straßenflächen, Rad- und Gehwegen befinden sich im Kreuzungsbereich zudem Freiflächen.

Die Fläche nördlich der Barfüßerstraße ist mit Betonsteinen gepflastert und dient als öffentliche Stellplatzfläche. Zur Wartburgallee hin befindet sich eine Bushaltestelle mit Wartehaus. Ein gemauertes Hochbeet sowie eine kleinere Grünfläche (Straßenbegleitgrün) ergänzen die Gestaltung. Südlich der Barfüßerstraße ist das Verbindungsstück der Karthäuserstraße zur Waisenstraße in Form einer Stichstraße mit historischem Straßenpflaster erhalten. Die Straße wird als öffentlicher Parkraum genutzt und dient darüber hinaus zur rückwärtigen Erschließung privater Grundstücke. Die angrenzende kleine Freifläche ist ebenfalls als schlichte Grünfläche gestaltet.

Insgesamt bestehen deutliche Gestaltungsdefizite im öffentlichen Verkehrsraum und bezüglich der Freiflächen im Kreuzungsbereich. Die Freiflächen, teilweise auch die Gehwege, sind

unzusammenhängend und mangelhaft gestaltet. Durch das ungeordnete Nebeneinander von intensiver Nutzung als Stellplatzflächen und ungenutzter Grünfläche wirkt das räumliche Erscheinungsbild undefiniert. Dies wird durch die fehlende Raumkante zur Wartburgallee hin verstärkt.

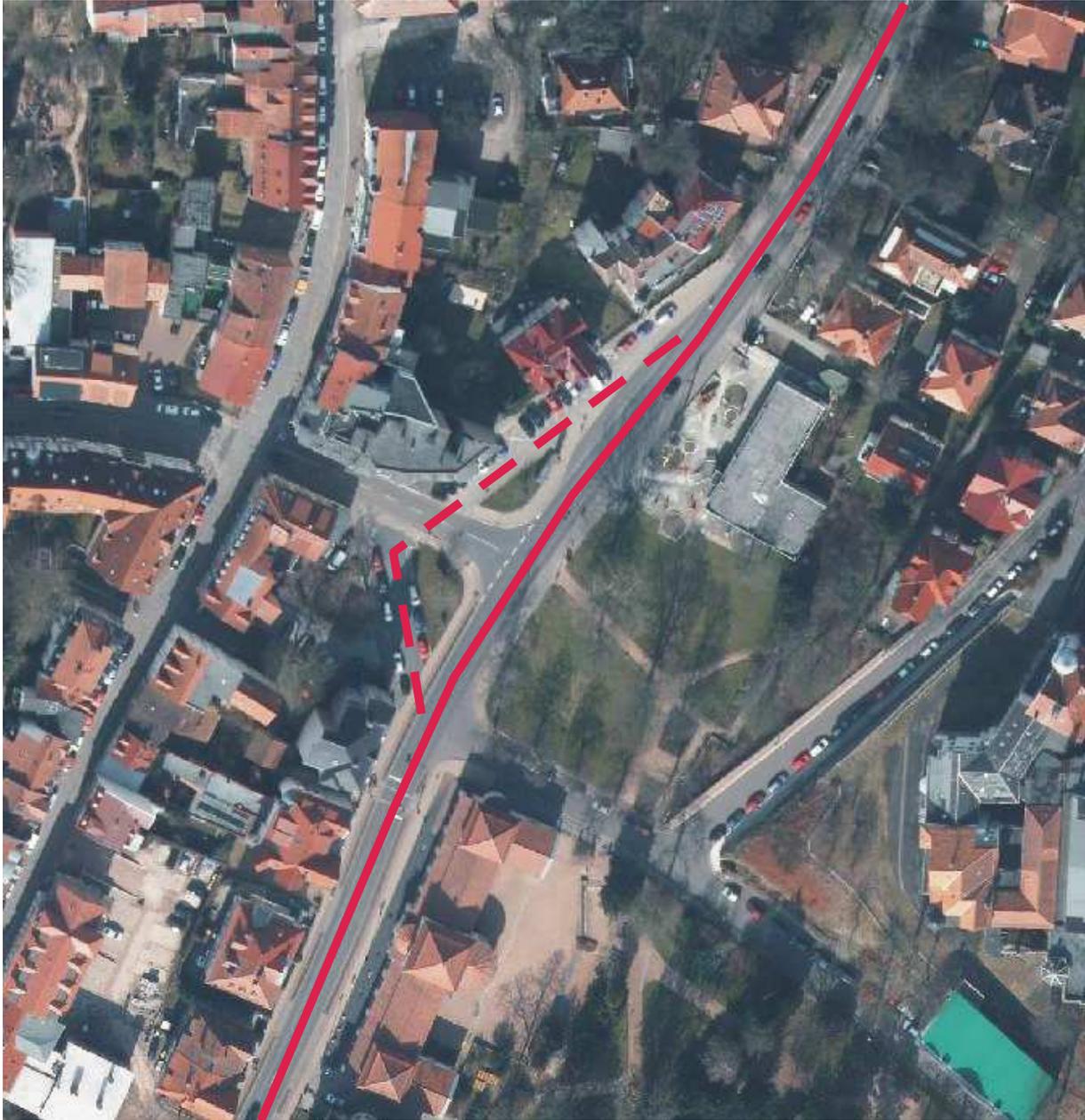


Abb. 3: Luftbild des Kreuzungsbereichs Wartburgallee – Barfüßerstraße mit Stichstraße, öffentlichen Stellplätzen und Grünflächen (durchgehende rote Linie: heutiger Straßenverlauf, gestrichelte Linie: historischer Straßenverlauf) © GeoBasisDE / TLVermGeo

Im Gegensatz zum großzügig bemessenen Kreuzungsbereich besteht in direkter Nachbarschaft ein Missverhältnis zwischen Gebäude- und Grundstücksdimensionen: Ein Teil der Stadtvillen wie auch das Bürogebäude Wartburgallee 78 wurden auf zu kleinen Grundstücken errichtet, so dass nach heutigen Nutzungsansprüchen Zufahrten und Pkw-Stellflächen fehlen. Im Verhältnis zur umgebenden dichten Bebauung sind die Stichstraße sowie die öffentlichen Freiflächen im Kreuzungsbereich deutlich untergenutzt.

2. Ziel und Inhalt der Planung

Ziel des Blockkonzepts ist es, die städtebaulichen Missstände in Bezug auf Gestaltung, Nutzung und Grundstückszuschnitt nach Möglichkeit zu beheben. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Gestalt des Kreuzungsbereichs sollen verbessert und eine Raumkante zur Wartburgallee ausgebildet werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine Bodenordnung vorgesehen. Beabsichtigt ist, die öffentlichen Freiflächen im südlichen und nördlichen Kreuzungsbereich sowie die Stichstraße der öffentlichen Nutzung zu entziehen und an private Nutzer zu verkaufen. Die angrenzenden, vor allem für Wohnzwecke genutzten Grundstücke sollen um Teilflächen aus dem öffentlichen Grundstücksbereich ergänzt werden.

Mit der Ergänzung der bestehenden privaten Flächen werden die Rahmenbedingungen für die vorhandenen Nutzungen – Wohnen und auch Gewerbe – verbessert: Es wird die Möglichkeit eröffnet, Grundstückszufahrten, Grünflächen und wohnungsnah private Pkw-Stellflächen zu erstellen. Eine Stärkung des Quartiers Marienstraße – Südliche Wartburgallee als Wohnort ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der bereits vorbelasteten Wohnqualität durch den hohen Durchgangsverkehr auf der Wartburgallee (Bundesstraße 19) erstrebenswert. Gleichermaßen können sich durch die Bodenordnung neue Entwicklungsperspektiven eröffnen, insbesondere für die Nachnutzung des leerstehenden Gebäudes Wartburgallee 78.

Als Nutzung für die zu veräußernden Flächen ist ausschließlich Freifläche vorgesehen, womit das typische Erscheinungsbild der freistehenden Wohngebäude in Gärten entlang der Wartburgallee fortgeführt wird. Eine Bebauung ist auf beiden Teilgrundstücken aufgrund des unterirdischen Verlaufs des Löbersbachs ausgeschlossen.

Mit der Durchführung der Bodenordnung werden die etwa 20 öffentlichen Pkw-Stellflächen in beiden Teilbereichen ersetzt durch neue Stellplatzoptionen für Anwohner auf privaten Grundstücken.

Mit der Entwidmung und Privatisierung der öffentlichen Fläche verringert sich der Instandhaltungs- und Pflegeaufwand für die Stadt Eisenach in diesem Bereich.

Die gestalterischen Vorgaben für die Umwandlung der beiden öffentlichen Teilgrundstücke in privat genutzte Freiflächen umfassen folgende Punkte:

- Ausbildung einer Raumkante hin durch Einfriedung zum öffentlichen Verkehrsraum, z. B. durch handgeschmiedete Eisenzäune oder Holzzäune mit senkrechter Lattung
- Erhalt des Baumbestands bzw. Neupflanzung von Bäumen, Begrünung
- Eingrünung von Kfz-Stellplätzen zum öffentlichen Verkehrsraum hin durch Hecken und Sträucher
- Verwendung von Natursteinpflaster oder einem in Format, Farbe und Oberflächenstruktur natursteinähnlichen Kunststeinpflaster in Einfahrten und Hofbereichen
- Verwendung von wassergebundenen Decken oder teilversiegelnden Belägen im Bereich von Kfz-Stellplätzen
- Weiterverwendung des historischen Straßenpflasters der Stichstraße

Eine Detailplanung der gestalterischen Vorgaben der Freiraumgestaltung findet jeweils in Zusammenarbeit mit den Grundstückskäufern statt.

Die Bodenordnung findet in zwei Schritten statt. Aufgrund eines konkreten Kaufinteresses ist für die Südseite des Kreuzungsbereichs Wartburgallee – Barfüßerstraße bereits eine konkrete Ausgestaltung der Bodenordnung möglich.

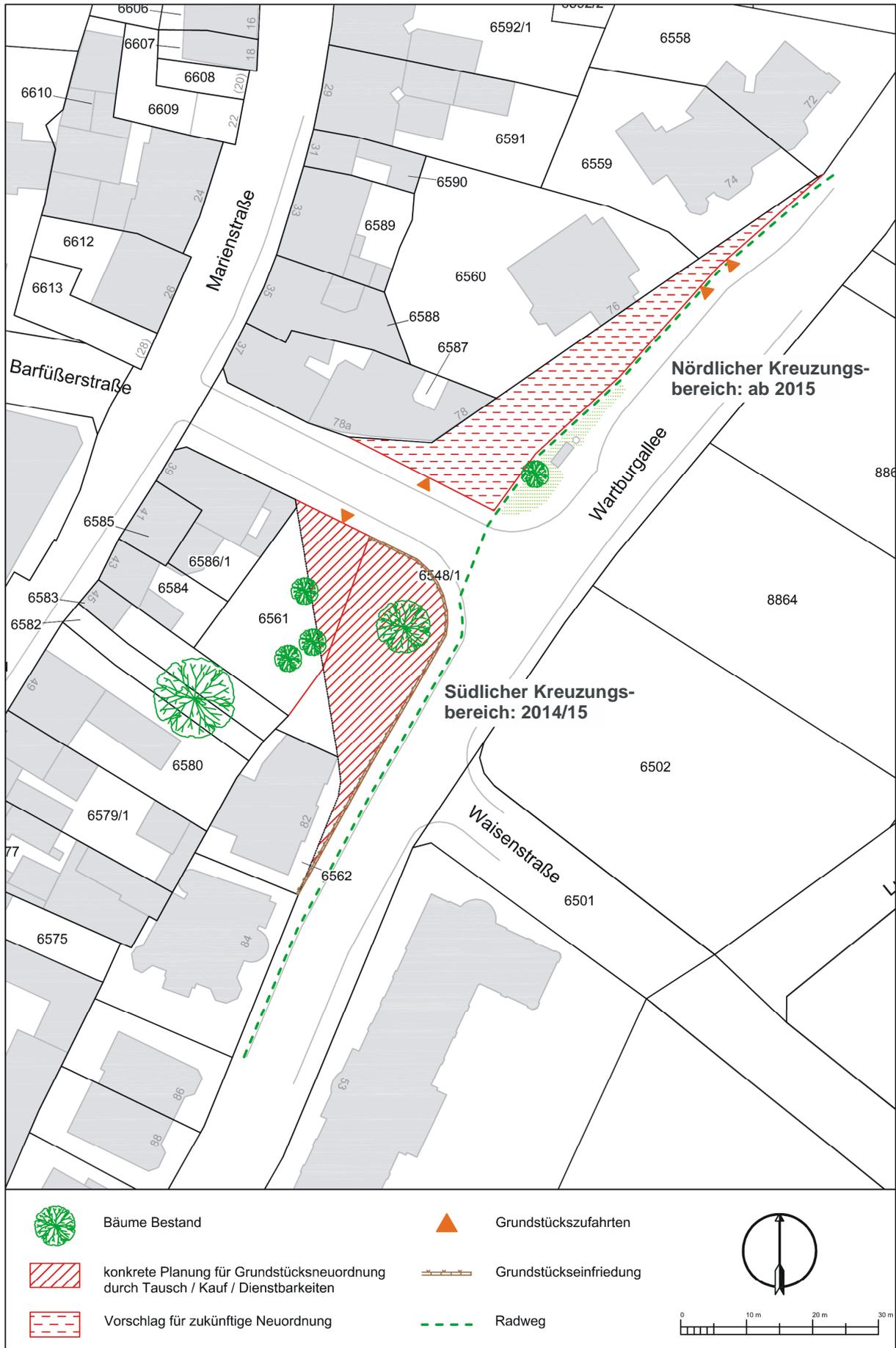


Abb. 4: Bodenordnung für den Kreuzungsbereich Wartburgallee - Barfüßerstraße

Die Bodenordnung für die Nordseite hingegen wird zunächst als Entwicklungsperspektive festgelegt, die konkrete Aufteilung der Teilfläche und deren Gestaltung wird in Rückkopplung mit den anliegenden Grundstückseigentümern noch erörtert. Die Detailplanung im nördlichen Kreuzungsbereich wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bushaltestelle und des Fahrradwegs stattfinden.

3. Detailplanung für die Südseite des Kreuzungsbereichs

Die Detailplanung der Südseite des Kreuzungsbereichs berücksichtigt den baulichen Bestand und die vorhandenen Nutzungen der anliegenden Grundstücke. Ziel der Planung ist es, durch Bodenordnung und Flächenzugewinn die Nutzbarkeit der anliegenden Grundstücke (Wohnnutzung, gastronomische Nutzung) zu verbessern. Insbesondere das Wohngebäude Wartburgallee 82 erhält auf diesem Weg eine Freifläche mit Zufahrt, optional können Kfz-Stellplätze angelegt werden.

Als Voraussetzung für die Umsetzung der Bodenordnung und die private Nutzung bestehen folgende Rahmenbedingungen:

- Die bestehende Zufahrt auf das Grundstück Flur 74 Flurstück 6583 über das Flurstück 6561 wird erhalten (Zufahrt zu privaten Stellflächen, wird durch gegenseitiges Überfahrtsrecht gewährleistet).
- Die Nutzbarkeit des Freisitzes des Gastronomiebetriebs bleibt erhalten (Zugang, Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus).
- Eine Zufahrt erfolgt ausschließlich von der Barfüßerstraße, um den Verkehrsfluss auf der Wartburgallee nicht zusätzlich zu belasten.
- Das historische Straßenpflaster der Stichstraße wird erhalten und beispielsweise für Zufahrtswege wiederverwendet.