

	Antrags-Nr.	
	0410-AT/2020	

# Antrag

Herr Joachim West  
Vorsitzender der B90/Die Grünen-Stadtratsfraktion

<b>Betreff</b>
Antrag der B90/Die Grünen-Stadtratsfraktion - Bebauungsplan B45 Fürstenhof - Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge	Sitzung	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima, Verkehr und Sport	Ö	23.11.2020	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	24.11.2020	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	01.12.2020	

## I. Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. Die Oberbürgermeisterin wird beauftragt für den Bereich des ehemaligen Hotels „Fürstenhof“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB einen Bebauungsplan B45 Fürstenhof aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Gemarkung Eisenach, Flur 67, Flurstück 6139 und wird durch nachfolgende Flurstücke in der Gemarkung Eisenach begrenzt:

im Norden: durch die Grenzen der Flurstücke 6131, 6140, 6141 und 6130;

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 6143, 6144, 6145, 6146, 6147 und 6148

im Süden: durch die Grenzen der Flurstücke 6150/3, 6153/2, 6153/1 und 6138;

im Westen: durch die Grenzen der Flurstücke 6138 und 6131.

Der Bereich wird entsprechend der beigefügten zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches umgrenzt. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuordnung der brachgefallenen innerörtlichen Fläche der ehemaligen Hotel- und Veranstaltungsnutzung
- Schaffung einer städtebaulich verträglichen Lösung bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Ensembleschutzes
- Vermeidung einer Übernutzung des Grundstückes durch maßvolle funktionelle Neuordnung
- Erhalt der dem Zerfall preisgegebenen stadtbildprägenden Silhouette des Fürstenhofes
- Erhalt und Entwicklung eines Grünzuges

2. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB baldmöglichst ortsüblich bekannt zu machen. Gemäß § 13a Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
4. Die Stadtverwaltung entwickelt kurzfristig eine globale Vorstellung der Planung. Zur Sicherung dieser Planung wird über den o.g. Geltungsbereich eine Veränderungssperre verhängt. Diese Sperre wird nach dem Aufstellungsbeschluss baldmöglichst öffentlich bekannt gegeben.

## II. Begründung

Geschichte des Fürstenhofes: 1854 wurde von dem Fleischermeister Samuel Liebetrau mit einem Sommerhaus der Grundstock des komplexen späteren Hotels gelegt. Dieses wurde 1861 von dem Geologen und Bergbauunternehmer Johann Georg Bornemann gekauft und schrittweise durch Anbauten ergänzt. Es entstand die Villa „Villa Bornemann“, die nach dem Tod von Johann Georg Bornemann weiter veräußert wurde. Sie wurde 1902 nach einem Entwurf der Architekten Georg Unruh und Lorenz Freitag umgebaut und erweitert und in dem Gebäude am 15. Mai 1902 das „Kurhaus Hotel Fürstenhof“ eröffnet. Der große Festsaal bot zu diesem Zeitpunkt bereits für 1800 Personen Platz und galt zu dieser Zeit als größter Veranstaltungssaal in Thüringen. Die bürgerliche Oberschicht in Eisenach war bestrebt, den Ort nach dem Vorbild von Baden-Baden in eine mondäne Kurstadt zu verwandeln. 1903 wurde an der Waisenstraße den Hang aufnehmend eine Kurhausterrasse mit Garagen im Erdgeschoss und einem weiteren Grottenaal im Zwischengeschoss errichtet. Aus dem Kurhaus entstand nach Aufgabe der Kurstadtpläne durch weitere An- und Umbauten das „Hotel Fürstenhof“, das durch den schrittweisen Ausbau ein eklektizistisches Erscheinungsbild erhielt. Markant waren mehrere Zwiebeltürme auf dem Gebäude, die heute größtenteils nicht mehr erhalten sind. Auf den Grundmauern der Kurhausterrasse wurde in den 1920er Jahren ein Casino errichtet.

1928 kam es zu einem Brand in dem Gebäude, das den Ballsaal und damit den Mittelpunkt des Gebäudekomplexes vernichtete. Danach wurde es 1930 nach einem Entwurf von Curt Mergenbaum, Willy Krüger und Hermann Fischer-Barnicol im Auftrag der Stadt Eisenach in vereinfachter Form wiederaufgebaut.

Die frühen 1930er Jahre waren auch in Eisenach von politischer Instabilität geprägt. Der nun auf 2000 Plätze vergrößerte Ballsaal wurde häufig für Wahlkampfveranstaltungen gebucht. Am 5. Juli 1932 wurde durch eine Verbrüderung der Eisenacher KPD- und SPD-Ortsgruppen die „Rote Einheitsfront der Eisenacher Arbeiterschaft“ gegründet, am 23. Oktober 1932 sprach Adolf Hitler als Hauptredner bei einer Wahlkampfveranstaltung der Eisenacher NSDAP-Ortsgruppe. Während des Zweiten Weltkrieges ging der Tourismus stark zurück, die größeren Hotels in Eisenach wurden angewiesen, die Mehrzahl der Zimmer für die Nutzung als Fronterholungsheime und zur Rehabilitation von Verwundeten bereitzustellen. Das Hotel blieb während der Luftkämpfe im September 1944 und nach der Kapitulation der Stadt im April 1945 unbeschädigt. Zunächst wurden Obdachlose und Flüchtlinge eingewiesen. Im Herbst begann die Stadtverwaltung den Saal als Podium für künftige Veranstaltungen

herzurichten. Am 25. September berichtete der damalige Oberbürgermeister Karl Hermann über die ersten Aufbauarbeiten in der Stadt und nutzte den Abend für eine Vorstellung seiner Pläne für den bevorstehenden Umbau der Stadtverwaltung. Es folgten Großveranstaltungen der Eisenacher SPD und der KPD-Ortsgruppen am 19. Oktober und 9. November 1945. Am 19. Februar 1946 warb Wilhelm Pieck für den Zusammenschluss von KPD und SPD.

In den folgenden Jahren wurde das Hotel umfassend renoviert und diente auch als Veranstaltungsort für Kultur- Sport- und Tanzveranstaltungen, für Tanzschul-Bälle und Galaveranstaltungen der Stadtverwaltung und Eisenacher Betriebe. In den 1950er Jahren wurde das Haus in „Hotel Stadt Eisenach“ umbenannt; seinen ursprünglichen Namen erhielt es erst 1991 zurück.

Der Niedergang der Gebäude infolge unzureichender Erhaltung hatte bereits nach 1945 eingesetzt. 1996 wurde das Hotel endgültig geschlossen und steht seither leer. Vandalismus, Diebstahl, Brandstiftung und fehlende Bauunterhaltung führten zum baulichen Verfall der Gebäudesubstanz. Untersuchungen in den Jahren 2000 und 2003 kamen zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung unwirtschaftlich sei. 2004 wurde der Denkmalschutz für den Gebäudekomplex – auch angesichts des baulichen Verfalls und der architektonischen Verluste während der DDR-Zeit – aufgehoben. Die Gebäude unterliegen seither dem Ensembleschutz im Flächendenkmal „Villengebiet Karthäuser Höhe“ und sind Bestandteil des Ersatz- und Ergänzungsgebietes „Wandelhalle“ im Südviertel. Ein Jahr später wurde der Fürstenhof bei einer Zwangsversteigerung veräußert. Die Stadt Eisenach verzichtete auf ihr gesetzliches Vorkaufsrecht.

Auf Grund eines Sachverständigen-Gutachtens, das die Unwirtschaftlichkeit der Sanierung bestätigte, beantragte der Eigentümer im November 2014 den Abriss des gesamten Gebäudekomplexes. Die Eisenacher Stadtverwaltung lehnte den Komplettabriss ab und schuf auf Initiative des damaligen Baudezernenten Andreas Ludwig die Voraussetzungen, die Liegenschaft in das Stadtumbaugebiet „Innenstadt-Georgenvorstadt“ aufzunehmen, um dem Eigentümer den Zugang zu Fördermitteln zum teilweisen Erhalt des Gebäudekomplexes zu ermöglichen. Vorgesehen war nunmehr, die frühere Bornemannsche Villa und die südlich gelegene Villa mit dem markanten „Fürstenhof“-Schriftzug zu erhalten (Wikipedia).

Heutige Situation: In den vergangenen sechs Jahren hat sich die Zusammenarbeit mit dem neuen Eigentümer als schwierig erwiesen, Vereinbarungen wurden zum Teil nicht eingehalten, es besteht kein Vertrauen mehr in die verlässliche Umsetzung von dringend erforderlichen Maßnahmen. Der städtebauliche Missstand ist seit dem Kauf 2014 unverändert geblieben.

Die Stadt Eisenach sieht unter diesen Bedingungen die städtebaulichen Entwicklungsziele an dem stadtbildprägenden Ort über Kartausgarten, Wandelhalle und Kunstpavillon gefährdet. Es bestehen Bedenken, ob diese Ziele in der jetzigen Konstellation ohne eine konkrete Bauleitplanung weiter erreichbar sind. Der kurzfristig gefasste Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes und die Verhängung einer Veränderungssperre geben der Stadt die rechtlichen Mittel an die Hand, die Ziele zu präzisieren und mit dem Eigentümer rechtsverbindlich abzustimmen. Der Flächennutzungsplan bleibt von dem B-Plan unberührt und muss nicht geändert werden.

### **III. Deckungsvorschlag**

Da die Umsetzung des Antrages voraussichtlich erst 2021 erfolgen kann, sind die Kosten in der Haushaltssatzung 2021 einzuplanen.

**Anlagenverzeichnis:**

Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs

Herr Joachim West  
Vorsitzender der B90/Die Grünen-  
Stadtratsfraktion