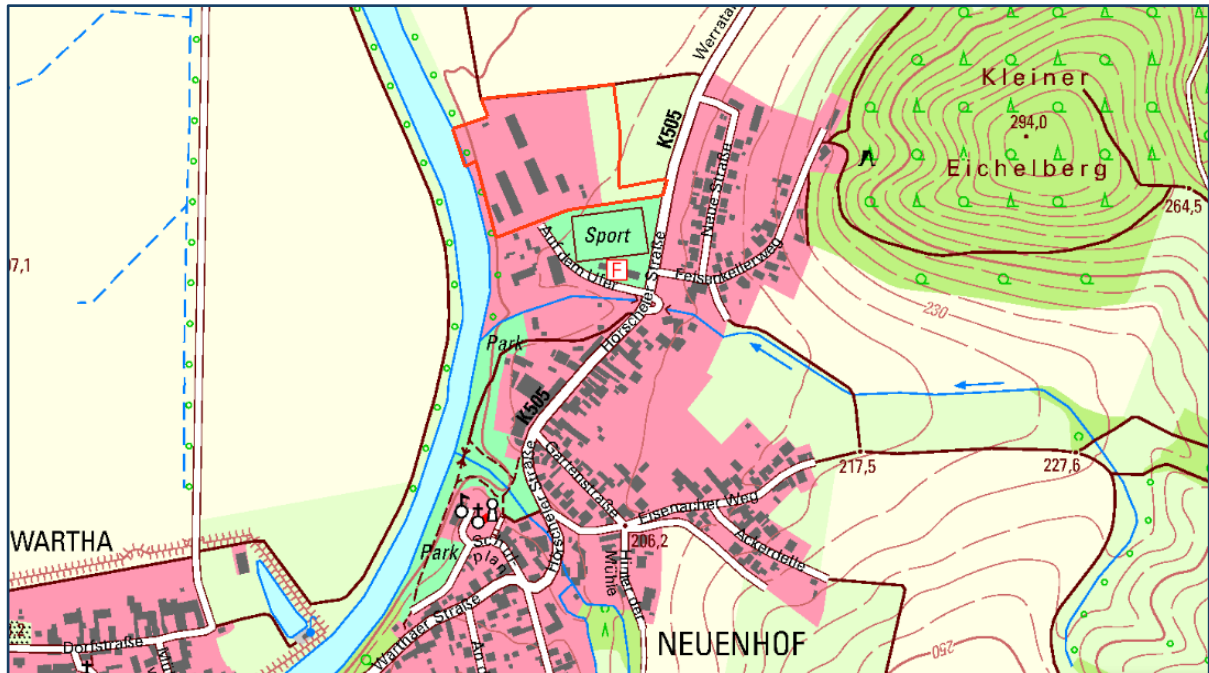


Bebauungsplan der Stadt Eisenach

Nr. 39.1 »Auf dem Werrauer I«

Begründung



Entwurf

zuletzt geändert am 10.04.2025



Landschaftsarchitekturbüro
Herrmann, BDLA, DGGL
Fritz-Koch-Straße 3, 99817 Eisenach
Telefon: 03691-29970, E-Mail: office@la-herrmann.de

Inhalt

1	Einführung	3
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Art sowie Lage und Umfang des geplanten Vorhabens	3
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2	Ausgangssituation.....	4
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	4
2.2	Bebauung und Nutzung.....	4
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	4
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	5
2.5	Ver- und Entsorgung	5
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.7	Eigentumsverhältnisse	5
3	Planungsbindungen	5
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2	Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen	6
3.2.1	Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen	6
3.2.2	Vorgaben aus Rahmenplänen.....	6
4	Planungskonzept.....	7
4.1	Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung (Kurzdarstellung)	7
4.2	Städtebauliche Angaben i. S. absichtender Berücksichtigung	8
4.3	Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen.....	9
4.4	Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / konzeptionelle Überlegungen / alternative Lösungsansätze	10
4.5	Planerische Konzeption und priorisierte Lösungsvariante.....	11
4.6	Abarbeiten des Anforderungskataloges nach §1 VI BauGB	13
4.7	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	14
4.8	Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	14
5	Planinhalt (Begründung und Erläuterung).....	14
5.1	Grundsätzliches	14
5.2	Nutzung der Baugrundstücke.....	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2.2	Maß der Nutzung	16
5.2.3	Bauweise und überbaubare / überstellbare Grundstücksflächen.....	17

5.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
5.4	Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen.....	18
5.5	Gestalterische Festsetzungen nach Bauordnungsrecht.....	18
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	19
5.7	Hinweise	19

1 Einführung

1.1 Vorbemerkung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Fortführung eines Verfahrens, das bereits mit Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2003 (Beschluss Nr. 0733/2003) eingeleitet wurde (Ziel: Campingplatz mit Sozialgebäude, Freizeitsportanlagen, Bootshaus mit Anlegestelle, Ferienhäusern und Pensionsbetrieb als „Tourismuszentrum“) und für das am gleichen Tag mit Beschluss 0734/2003 eine frühzeitige Beteiligungsrunde nach §3 I BauGB und §4 I BauGB zwar beschlossen, letztlich aber nicht vollzogen wurde. Nach langjähriger Pause und – nach Ableben des ursprünglichen Investors – für das Kerngelände geändertem Eigentümer (Zwangsversteigerung Ende 2016) wurde das Verfahren durch Beschluss vom 20.06.2017 (Beschluss Nr. 0794-StR/2017) mit korrigiertem – und mittlerweile nachträglich in die Teilbereiche 39.1 und 39.2 aufgespaltenem – Geltungsbereich sowie teilweise fortgeschriebenen Planungsinhalten wieder aufgenommen. Da die frühzeitige Beteiligungsrunde 2003 nicht vollzogen wurde, wurde bei diesem Planungsstand neu aufgesetzt.

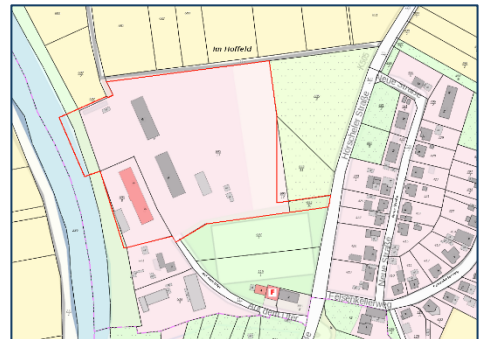
Die vertragliche Beauftragung des neuen Eigentümers erfolgte auf Grundlage eines Beschlusses vom 15.06.2021 (Beschluss Nr. 0599/StR/2021) zum 04.08.2021, mithin rd.18 Jahre nach dem Aufstellungsbeschluss, was gewisse Rekonstruktionsüberlegungen notwendig macht, da das Gelände mittlerweile zumindest in Teilen Sukzession und Verfall, aber auch ungeordneten Nachnutzungen preisgegeben wurde.

1.2 Art sowie Lage und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich 39.1 gem. nebenstehendem Lageplan-ausschnitt liegt am Nordrand des Stadtteils Neuenhof und umfasst ca. 2,64 ha.

Konkret umfasst das Gelände des ausgekoppelten Geltungsbereichs für den Teilbebauungsplan 39.1 nachstehende Flurstücke:

Neuenhof, Flur 2, Flurstücke 112 tlw., 692/1, 695/8, 695/10, 695/13,



Die Abgrenzung orientiert sich dabei an den über ein Luftbild aus 1985 (s. umseitig) nachweisbaren durch die seinerzeitige Kasernennutzung real beanspruchten und damit in Bodenstruktur und Versiegelungsrate sowie Überbauung stark veränderten Flächen. Auch die belegbare seinerzeitige Direktanbindung an die K505 wird aufgenommen.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Gelände der ehemaligen Grenzkaserne wird aktuell nur auf einer kleinen Teilfläche legal nachgenutzt, während sich auf anderen Teilflächen ungeordnete Nachnutzungen zunehmend verfestigen. Trotz tlw. fortgeschrittener Sukzession auf den Freiflächen ist die vorhandene Bausubstanz bislang kaum durch Verfall oder Vandalismus beschädigt, weshalb i.S. einer Ressourcenschonung nach aktuellen Planungsgrundsätzen eine modifizierte Nachnutzung bevorzugt wird. Auch stehen die Hauptgebäude Hs.-Nr. 3, 5, 8, 10 mit zugehörigen Nebengebäuden und ergänzenden Ausstattungselementen mittlerweile unter Denkmalschutz

(Einzeldenkmal gem. Denkmalliste). Es besteht somit Handlungsbedarf und zugleich existiert bei dem neuen Eigentümer der Wille die in der aktuell gültigen Flächennutzungsplanung niedergelegte Idee einer überwiegend touristischen Umnutzung aufzugreifen und mit den grundsätzlichen städtebaulichen Planungszielen „Wohnen, Erholen und Freizeit“ im mit Teilflächen zu ergänzendem Bestand zu realisieren.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das ehemalige Kasernengelände liegt von der engeren Ortslage etwas abgesetzt am Ostufer der Werra. Auch von der Kreisstraße ist das Gelände abgesetzt. Die Anbindung an den Kernort Neuendorf erfolgt über einen zwischen-liegenden Sportplatz sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb (privilegierte Außenbereichsnutzung) und ein **wohnbaulich genutztes** Einzelgebäude mit vorgelagertem Betonplattenweg. Die Nutzungsgrenze nach Norden entspricht relativ exakt der Ausdehnung der mittlerweile **knapp** 100 Jahre bestehenden leicht abgesetzten Wohnnutzungen östlich der der K505.



Luftbild von 1985, auf dem die vom Siedlungsbereich des Ortsteils abgesetzte Lage deutlich zu erkennen ist.

2.2 Bebauung und Nutzung

Prägend sind die drei ein- bis dreigeschossigen Hauptgebäude des ehemaligen Grenztruppenstandorts (Grenzkompanie) mit ihren ergänzenden Nebengebäuden Hundezwinger und mehreren Großgaragen. Das zweigeschossige Gebäude (Hs. 3/5) ist seit mehreren Jahren mit wechselnden Nutzungen belegt. Im eingeschossigen Gebäude (Baracke) befindet sich seit dem Jahr 2020 eine provisorische Arztpraxis. Die restlichen Teile der Hauptgebäude stehen leer. Ein Teil der bestehenden Garagen mit Freiflächen wird derzeit von einem örtlichen Bauunternehmer als Außenlager genutzt. Die ehemaligen Außen- und Sportanlagen der Kaserne sind aufgegeben. Die östlich und nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan angrenzenden Flurstücke werden landwirtschaftlich als Grünland (Mähwiese) genutzt.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Momentan sind die Kerngebäude des ehemaligen Militärstandortes über eine Stichstraße (»Auf dem Ufer«), d. h., einen Betonplattenweg geringer Breite mit eingeschränkter Wendemöglichkeit verkehrlich erschlossen. Die auf den historischen Luftbildern (s. o.) noch erkennbare Direktanbindung an die K505 existiert nicht mehr.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der noch vor einiger Zeit im Haus Nr. 3/5 bestandene örtliche Kindergarten ist inzwischen in den Ort umgezogen; weitere Gemeinbedarfseinrichtungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Räumlichkeiten des ehemaligen Kindergartens werden nun durch eine privatrechtlich geführte Einrichtung der Tagespflege genutzt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch der gesamte Ortsteil Neundorf der Stadt Eisenach befindet sich innerhalb des Satzungsgebietes des Trink- und Abwasserverbandes »Eisenach-Erbstromtal (TAV).

Trink- und Löschwasser über ein bestehendes Leitungssystem gewährleistet. Die Abwasserbehandlung erfolgt durch eine ebenfalls bestehende Kläranlage mit einer Kapazität von 300 Einwohnergleichwerten. Die Kläranlage besitzt eine wasserrechtliche Genehmigung, ausgestellt durch die zuständige Wasserbehörde beim Wartburgkreis vom 30.03.2020.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die aufgegebene militärische Nutzung überwiegend geprägt. Die Freiflächen sind teilweise brachgefallen und wurden in der jüngeren Vergangenheit nur sporadisch gepflegt. Die das Kasernengelände teilweise einbindenden Gehölzbestände wurden bereits in der Zeit der militärischen Nutzung beschädigt und sind daher auch größtenteils abgängig. Ebenso haben einige weichholzauentypischen Gehölze oder die Pioniergehölze aufgrund ihres Alters nur noch eine geringe Restlebensdauer.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich – mit Ausnahme der ufernahen Bereiche in Privateigentum. Der im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesene Uferbereich ist Eigentum der Stadt Eisenach.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauplanungsrechtlich ist die militärische Konversionsfläche mit Nachnutzungen als Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten.

Genehmigungsbedürftige aber auch die verfahrensfreien Baumaßnahmen sind deshalb nur äußerst eingeschränkt zulässig.

Der Bebauungsplan ist insofern wesentliche Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung der Konversionsfläche.

3.2 Zielvorgaben einschlägiger Fachgesetze, Verordnungen und Fachplanungen

3.2.1 Vorgaben aus übergeordneten abgewogenen Planungen

Regionalplan (Auszug)

Der Regionalplan Südwestthüringen ordnet das Plangebiet in das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Thüringer Wald“ ein, wobei Eisenach als Stadt mit Kultur- und Bildungstourismus ausgewiesen ist. In Kombination mit diesem bereits etablierten Städtetourismus soll der Natur- und Aktivtourismus weiterentwickelt werden.

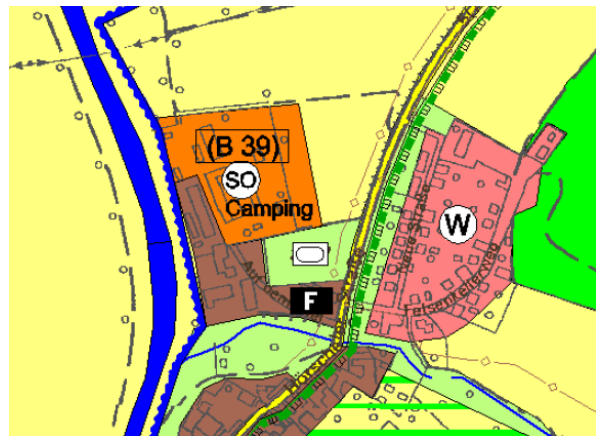
Die Gesamtfläche ist großräumig als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung dargestellt.

Flächennutzungsplan (Auszug)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt die anzustrebenden Nutzungen wie nebenstehend dar.

Dabei ist diese Sondergebietsfläche „Camping“ (BP39) im Umfang von ca. 2 ha eine der wenigen dargestellten sog. „Entwicklungsflächen“ für die Stadt Eisenach, die insgesamt gut 31 ha umfassen.

Als Ziel wird ein Campingplatz mit behutsamer Einordnung in den Landschaftsraum beschrieben. Neben dem engeren Camping sollen auch Freizeitsportanlagen, Ferienhäuser und entsprechende Nebenanlagen zulässig werden.



Die Entwicklungsfähigkeit der angestrebten Bebauungsplaninhalte gem. §8 II BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird in Kap. 4.2 näher reflektiert.

3.2.2 Vorgaben aus Rahmenplänen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2030)

Das Konzept beinhaltet in wesentlichen Teilen den Kernbereich Eisenachs; für den Ortsteil Neuenhof-Hörschel (analog Ortsteil Wartha-Göringen) wird als Handlungsfeld insbesondere die Einbindung in bestehende Tourismusnetzwerke und die Erhöhung der touristischen Wertschöpfung vermerkt.

Gemeindliches Entwicklungskonzept für die Region der westlichen Ortsteile Eisenachs: Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen

Das oben genannte Entwicklungskonzept beschreibt die Ortsteile mit ihrem Umland als historisches Naherholungsgebiet mit einem überdurchschnittlichen Potential zur Entwicklung des nachhaltigen Tourismus und empfiehlt eine Bündelung der Tourismusangebote im Bereich Wasserwandern, Radfahren und Wandern. Im nahen Hörschel beginnt der Rennsteig, auf der K505 verläuft der Werratal-Radwanderweg.

Hervorgehoben wird ebenso die Schloss-Parkanlage in Neuenhof, die 1838 angelegt, als einziger Uferpark an der Werra ein bedeutendes Zeugnis der Gartenkunst des 19. Jahrhunderts darstellt.

Die SWOT-Analysen zeigen Schwächen bei der medizinischen Versorgung sowie fehlende Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren oder Kranke auf. Ein Abwasseranschluss an eine kommunale Kläranlage fehlt. Es mangelt an Bootsanlegestellen.

Als Entwicklungsziele wird eine Erhöhung der touristischen Wertschöpfung empfohlen, die Ortseingänge sollen als identitätsstiftende Räume gestaltet werden. Konkret werden u.a. folgende regionale Projekte abgeleitet:

- Schaffung zusätzlicher Bootsanlegestellen zur Optimierung der Wasserwanderinfrastruktur u.a. bei der Kaserne Neuenhof
- Innerörtliche Straßen- und Gehwegesanierung
- Etablierung alternativer Formen medizinischer Versorgung, z.B. durch medizinische Ausstattung geeigneter Räumlichkeiten in Bestandsgebäuden für regelmäßige wöchentliche Sprechzeiten in den Ortsteilen
- Herstellung / Verbesserung der Erlebbarkeit innerörtlicher Fließgewässer

Als lokales Projekt mit regionaler Bedeutung wird angeführt:

- Aufwertung und Qualifizierung des Schlossparks in Neuenhof für Naherholung und Tourismus

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Kerninhalte der Planaufstellung (Kurzdarstellung)

Die Vorgabe des Ratsbeschlusses vom 20.06.2017 für den Gesamtbebauungsplan „Auf dem Werraufer“ ist eine Umsetzung der grundsätzlichen städtebaulichen Planungsziele „Wohnen, Erholen und Freizeit“.

Die Rahmensituation ist geprägt durch ein von der im Zusammenhang bebauten Ortslage abgesetztes ehemaliges Kasernengelände, dem in relativ ungeordneter Form landwirtschaftlich genutzte Gebäude, eine Feuerwache, ein Privatgebäude und ein älterer Sportplatz mit Sportlerheim vorgelagert sind. Feuerwehrhaus und sportliche Einrichtungen wurden mit den Kasernenbauten errichtet, liegen jedoch außerhalb des ehemals streng umzäunten Kasernengeländes. Deren Fortentwicklung soll Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 39.2 sein.

Anstoß gebend ist die Absicht, die über bestehende Baugenehmigungen seit 2001 teilweise bereits nachgenutzten Gebäude der ehemaligen Kaserne, bauleitplanerisch zu sichern und eine abschließende Ortsrandausbildung mit harmonischem Übergang in die nördlich angrenzende Feldflur herzustellen. Hierbei soll aufgrund der Lage im Anschluss an einen denkmalgeschützten Landschaftspark mit Schloss und der Zuordnung zur Werra mit Bezug auf den nahen Beginn des Rennsteigs und die bislang unbefriedigende Situation von touristischen Übernachtungsmöglichkeiten in Eisenach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39.1 über ein Angebot an Fremdenzimmern, Ferienwohnungen, Ferienhäusern, Camping- und Zeltstandplätzen sowie Reisemobilstellplätzen mit Sanitär- und Versorgungseinheiten und einer Anlegestelle für den Kanutourismus das touristische Potential für Eisenach gestärkt werden.

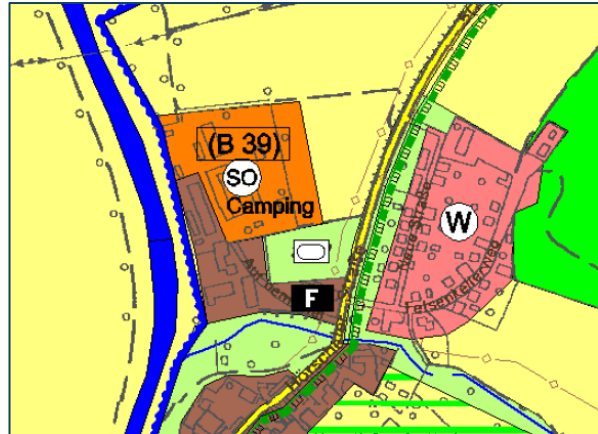
Bei allen Entwicklungsüberlegungen bleibt zu beachten, dass die Gebäude der ehemaligen Grenzkaserne seit November 2022 unter Denkmalschutz stehen.

4.2 Städtebauliche Angaben i. S. absichtender Berücksichtigung

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind die Vorgaben übergeordneter Planungen sowie auch von informellen konzeptionellen Überlegungen zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan

Der behördenverbindliche sowie Selbstbindungscharakter für die Kommune entwickelnde gültige Flächennutzungsplan sieht für die Flächen im Umgriff des Michelsgrabens einheitlich Grünflächen vor, an die sich nach Norden gemischte Bauflächen und Sondernutzungsflächen für Camping anschließen. Zur K505 folgen auf eine Fläche für die Feuerwehr ein Sportplatz sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.



Die Begründung zur Flächennutzungsplanung legt hier-zu dar, dass die nähere inhaltliche Füllung der Flächen dem – damals bereits laufenden – Aufstellungsverfahren eines BP39 überlassen bleiben soll:

[Auszug aus der Begründung]: Die Ziele der städtebaulichen Planung „Neuenhof – Auf dem Werraufer“ liegen in der Entwicklung eines Campingplatzes an der Werra und seiner behutsamen Einordnung in den Landschaftsraum. Neben dem Campingplatz mit Caravan-, Wohnwagen- und Zeltstandplätzen sollen auch Freizeitsportanlagen, einige Ferienhäuser und die entsprechenden Nebenanlagen zulässig sein. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans muss die Nutzungsanforderungen eines Campingplatzes und die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch mit der Umgebungsbebauung berücksichtigen. Topografische, siedlungs- und naturräumliche Besonderheiten, insbesondere die direkte Lage an der Werra, müssen beachtet werden.

Mit dem jetzigen Bebauungsplan erfolgt eine sinngemäße Entwicklung aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans. Eine Festsetzung von – immobilen – Ferienhäusern ist nicht wirklich aus der vorbereitenden Darstellung einer – von ausschließlich mobilen Übernachtungseinrichtungen geprägten – „Camping“-Nutzung entwickelbar. Gleiches gilt für die Inhalte des „Sonstigen Sondergebietes“, das neben fremdenverkehrlichen Einrichtungen auch musealen Zwecken und teilweise künftigen Wohnnutzungen dienen soll. Hier wird die Interpretation herangezogen, dass die nähere inhaltliche Füllung der Grobvorgabe des Flächennutzungsplans dem Bebauungsplan überlassen bleiben soll. Gleiches gilt für die Breite der verbleibenden Landwirtschaftsnutzung zwischen Kreisstraße und Campingareal (Fehlende Parzellenschärfe des Flächennutzungsplans).

4.3 Restriktionen aus der Bestandssituation bzw. aus konkurrierenden Ansprüchen und Planungen

Hochwasser

Das Plangebiet grenzt in Teilen unmittelbar an die Werra an, die Anteile des Plateaus (Hochufer) sind hochwasserfrei, bei allen sehr tief ins Erdreich einbindenden Bauteilen bleibt jedoch u. U. der horizontale wie vertikale Ausuferungsbereich der Werra (ges. Ü-Grenze gem. RVO vom 22.12.2022) und des korrespondierenden Grundwasserspiegels zu beachten. Die realen Hochwasserpegel bewegen sich im unteren Viertel der Böschung zwischen Uferweg und Plateau. Damit besteht eine Hochwasserrelevanz nur für den vorgesehenen Bootsanleger, die tiefen Anteile der zur Umnutzung vorgesehenen alten Kläranlage am Rand des Abhanges und Teile des künftig zuführenden Weges vom Hochplateau.

Altlasten und Kampfmittel

Gemäß dem Gutachten zur Altlastenbewertung von 2014 sowie dem Schreiben der Stadtverwaltung Eisenach vom 03.05.2018 (AZ: SG6322/6324) gilt der im Altlastenkataster geführte Altlastenverdacht als ausgeräumt. Eine ergänzende Abfrage in THALIS zum 30.09.2024 ergab für die Altlastenverdachtsfläche [08396], dass der Flächenstatus mittlerweile gelöscht ist.

Mit Schreiben vom 23.07.2024 wird durch Tauber Delaborierung GmbH bestätigt, dass sich im Geltungsbereich keine Hinweise auf einen Kampfmittelverdacht ergeben haben. Dessen ungeachtet wird empfohlen, dass das bauausführende Personal über das Verhalten beim Auffinden von Munition durch einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 Sprengstoffgesetz belehrt wird.

Leitungsbestände

Bei der im gültigen FNP eingezeichneten unterirdischen Leitung westlich der K505 handelt es sich um ein Telekomkabel. Seitens der Telekom sind auch Kabel im Bereich der Gebäude bzw. der Straße „Auf dem Ufer“ vorhanden. Zudem liegt innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes ein umfangreiches Netz von Bestandsleitungen, die zumindest in ihren Hauptsträngen, wie auch der tlw. externe Flächen entwässernde Niederschlagswasserkanal zu beachten und zu sichern sind.

Gem. Auskünften im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nicht vorhanden und somit nicht zu beachten sind:

- Telekommunikationskabel von Vodafone.
- Strom- und Gasversorgungsleitung der TEN
- Informationskabel der TEAG sowie der Thüringer Netkom
- Hochspannungsfreileitungen, Hochspannungskabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen von 50Hertz
- Anlagen der Thüringer Fernwasserversorgung.

Denkmalschutz

Wesentliche Gebäude und einige Kleinobjekte des umzäunten ehemaligen Kasernengeländes wurden im Herbst 2022 unter Denkmalschutz gestellt („Einzeldenkmale“ gem. Denkmalliste). Gemäß Vor-Abstimmung sind primär die bestehenden Kubaturen der Hauptgebäude sowie die für die seinerzeitige Nutzung charakteristischen Nebengebäude (Garagen, Hundezwingeranlage) wertgebend, während die Freiflächen überwiegend überformt werden können. Die für neue Nutzungszwecke notwendigen Veränderungen an den Gebäuden sind mit der Denkmalpflege abzustimmen. Der grundsätzlichen Umnutzungsmöglichkeit der Flächen abseits der Gebäude ist zugestimmt.

Schallkonkurrenzen

Campingplätze und Ferienhausgebiete genießen einen Schutzstatus vergleichbar Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebieten.

Bahnlinie und Autobahn im Norden sind für eine beeinträchtigende Schallkonkurrenz zu weit entfernt.

Potentiell relevant wird die im Osten des Plangebietes liegende und zugleich als verkehrliche Zuführung dienende K505. Hier ist festzustellen, dass bei der gesetzten Geltungsbereichsabgrenzung die nächstgelegenen Freizeiteinrichtungen deutlich weiter vom Straßenrand entfernt zu liegen kommen werden als die nächstgelegenen Wohnhäuser der seit knapp 100 Jahre bestehenden Wohnbebauung beidseits der Neuen Straße, für die aber keine störenden Schallpegelüberschreitungen durch den Fahrverkehr auf der K505 innerhalb der Ortslage Neuenhof bekannt sind.

- Abstand Straße – vh. Wohnbebauung: ca. 35m
- Abstand Straße – Campingstandplätze: ab ca. 60m
- Abstand Straße – nächstgelegenes Ferienhaus: ca. 90m

4.4 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / konzeptionelle Überlegungen / alternative Lösungsansätze

Städtebauliche Ausgangssituation

Der Verlauf des Michelsgrabens stellt ökologisch wie auch topografisch eine deutliche Zäsur dar, er bildet im Grunde den natürlichen Abschluss der um Zusammenhang bebauten (Alt)-Ortslage Neuenhofs westlich der K505. Östlich der K505 reicht die Ortslage durch ein Neubaugebiet aus den 1930er Jahren („Neue Straße“) hingegen bis auf Höhe des Nordrandes der ehemaligen Kaserne.

Während der heute durch den Agrarbetrieb der „Thüringer Pforte“ genutzte Hof eine im Grunde typische privilegierte Außenbereichsnutzung darstellt, wurde durch den Bau der erheblichen Flächen beanspruchenden Kaserne zu DDR-Zeiten sowie die Errichtung eines Feuerwehrhauses die durch den Michelsgraben gebildete natürliche Siedlungsgrenze überschritten. Schon in den 1930er Jahren entstand auf der Ostseite der Hörscheler Straße ein Neubaugebiet. Insbesondere durch diese Neubauflächen wurde der Ortseingang vom Rand der Altortlage an die heutige Stelle der markierten OD-Grenze verschoben; hier wurde erst kürzlich ein weiteres

ortsrandbildendes Gebäude ergänzt. Eine dauerhafte korrespondierende bauliche Nutzung auch auf der Westseite der K505 wird damit städtebaulich begründbar.

Standortalternativen

Die Erörterung von grundsätzlichen Standortalternativen ist originäre Aufgabe der Flächennutzungsplanung, da nur diese das gesamte Gemeindegebiet im Fokus hat und für die strategische Verteilung der Basis-Nutzungsvorgaben verantwortlich zeichnet. Die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dient dann der näheren Konkretisierung. Für die Absicht der Nachnutzung bestehender Anlagen gibt es keine Standortalternative.

Alternative Lösungsansätze

Basisvorgabe des BauGB für die frühzeitige Beteiligungsrunde war die Erörterung „sich wesentlich unterscheidender Lösungen“ zur Bewältigung der Planungsaufgabe, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses näher umrissen wurden. Dies stieß angesichts der vorhandenen Bebauungsstrukturen und der gestellten Zielvorgabe an enge Grenzen. Schließlich sollen die vorhandenen Gebäudestrukturen im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens und der Ressourcenschonung sowie der Vorgaben des Denkmalschutzes nach Möglichkeit nachgenutzt werden und die hierin nicht integrierbaren Camping- und Freizeitnutzungen (z.B. Bootstourismus) müssen zwingend daneben ergänzt werden.

Diskutiert wurde eine gemeinsame verkehrliche Erschließung für ehemalige Kaserne und die ergänzenden Nutzungen, letztlich bevorzugt wird aber – zur organisatorischen Trennung wie zur Entlastung der im Vorfeld beengten Anbindung über den Betonplattenweg „Auf dem Ufer“ – eine getrennte verkehrliche Anbindung. Das engere Kasernengelände bleibt sinngemäß wie bisher angebunden, die einen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr erzeugende und auch mit längeren Gespannen frequentierte Zufahrt zum Camping- und Reisemobilbereich sowie zu den Ferienhäusern wird innerhalb der Ortslage (OD-Grenze) separat an die K505 angebunden. Damit wird insbesondere auch ein denkbarer Stau ankommender neuer Gäste an typischen An- und Abreisetagen aus dem öffentlichen Straßennetz herausgenommen.

Die Gründe für die gewählte Anordnung der ergänzenden Camping- und Freizeitnutzungen sind dem nachfolgenden Kapitel zur Erläuterung der planerischen Konzeption zu entnehmen.

4.5 Planerische Konzeption und priorisierte Lösungsvariante

Bei einer Vorgabe „Wohnen, Erholung und Freizeit“ gem. Stadtratsbeschluss vom 20.06.2017, ergänzt durch städtebaulichen Vertrag vom 15.06.2021 bleiben die Variationsmöglichkeiten angesichts der – mittlerweile unter Denkmalschutz stehenden – vorhandenen Kasernengebäude mit ihren Raumaufteilungen minimal.

Planerische Konzeption

Die Kubaturen der Kasernengebäude werden aufgenommen (sinngemäße Innenentwicklung durch Nachnutzung vorhandener Gebäudestrukturen), wobei eine Abstaffelung zu den landschaftlich geprägten Anteilen nach Norden und Osten erfolgt. Über die Anlage von Ferienhäusern im Norden der Erweiterungsfläche wird perspektivisch ein von flachen

Siedlungselementen geprägter statischer Ortsrand dauerhaft neu definiert; dies erscheint sinnvoller als eine abschließende Ortsrandausbildung über die wechselnde Kulisse ständig anderer Reisemobile und Campinganhänger, die zudem in den Wintermonaten weitgehend ausfällt. Der westliche Abschluss durch die Ufergehölze der Werra bleibt – bis auf den Durchstich für eine Steganlage und die Zuwegung vom Plateau des Hochufers – unangetastet.

Für das heute intensiv versiegelte ehemalige Kasernengelände wird eine Ergänzung der inneren Erschließung vorbereitet, der Kernbereich neuer Camping- und Ferienhausnutzungen wird eigenständig von der K505 erschlossen. Querverbindungen sollen rein fußläufig erfolgen. Im nordwestlichen Teil wird ein auch öffentlich nutzbares Freizeitangebot (angedacht: „Biergarten“) installiert, von dem sich zugleich eine fußläufige Verbindung zur Werra wie weiter zur historischen Parkanlage öffnen kann.

Die Zuordnung einiger Ferienhäuser zum gemeindlichen Sportplatz wird durch den dort zu erhaltenden Gehölzbestand begründet. Eine benachbarte Sportnutzung wird angesichts der absehbar weiterhin nicht intensiven Nutzungen (Verkleinerung des Spielfeldes zum „Kleinsportfeld“, Sportangebot für Jugend und Senioren, insbesondere keine Punktspiele) als unbedenklich angesehen. Funktional könnte im Sinne des Symbiosegedankens hier auch eine für die Camper und Reisemobilisten ergänzend verwertbare Nutzbarkeit entstehen (z.B. „Bolzplatz“ für die Kinder der Feriengäste; liegt jedoch im Geltungsbereich des BP 39.2).

Priorisierte Lösungsvariante

Die Weiternutzung des zweigeschossigen Gebäudes (Nrn. 3/5) für bevorzugt Wohnen bzw. soziale Zwecke ist naheliegend, weil die vorhandenen Raumstrukturen übernommen werden können. Die früheren Lkw-Garagen lassen sich gewerblich oder zur Tierhaltung nutzen, die Freiflächen in beschränktem Maße für eine Tierhaltung. Das dreigeschossige Gebäude (Nr. 8) hingegen lässt sich durch eine zumindest teilweise Umnutzung mit betrieblichen Einrichtungen zur Beherbergung für die angestrebten Erholungszwecke modifizieren. Daneben sollen museale Angebote zum ehemaligen DDR-Grenzregime entstehen. Die restlichen Räumlichkeiten werden Wohnnutzungen zugeführt. Das Flachgebäude im nördlichen Anschluss (Nr. 10) drängt sich durch seine kleinräumliche Kammerung geradezu als Wanderherberge (also für Einzelübernachtungen, kein längerer Aufenthalt; entsprechende Nachfrage ist am Beginn des „Rennsteigs“ sowie durch den Werra-Radwanderweg da) an. Aufgrund seiner – im Gegensatz zu den anderen Bestandsgebäuden – barrierefreien Erschließbarkeit soll hier zudem eine Sanitätsstation / Arztpraxis unterkommen, die sowohl den Wanderern als auch den Radwanderern und Campern und für die bislang fehlende ärztliche Versorgung des Ortsteiles zur Verfügung steht.

Die Anordnung der Ferienhäuser am nördlichen Rand und die Angebote für Camping nach Osten zu sind primär landschaftlich (Ortsrandausbildung) begründet. Eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit der Anlagen nach Osten wird funktional zumindest offengehalten, ist aber in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen und ist damit nicht Gegenstand der aktuellen Planungen.

Die Angebote für den Bootstourismus müssen funktional dem Gewässer zugeordnet werden.

4.6 Abarbeiten des Anforderungskataloges nach §1 VI BauGB

Der §1 VI BauGB listet die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere zu beachtenden Belange auf. Auf die projektbezogenen wesentlichen Kernpunkte wird deshalb nachstehend dezidiert eingegangen. Die spezifischen Belange des Natur- und Umweltschutzes gem. §1 VI Ziff.7 BauGB werden im Kapitel 6.4 zum Umweltbericht erörtert.

Bevölkerungsentwicklung / Wohnbaulandnachfrage

Mit knapp 40.000 Einwohnern (Ergebnis Zensus 05/2022) ist Eisenach seit 01.01.2022 „Große Kreisstadt“ im Wartburgkreis. Die Bevölkerungsdichte lag mit 1.152 EW/qkm im Jahre 1989 wesentlich höher, ist im Jahre 1994 durch die Eingemeindung von 9 Umlandgemeinden, zu denen auch Neuenhof-Hörschel zählt, deutlich gesunken.

Der Bevölkerungsrückgang lag mit 17,6% zwischen den Jahren 1989 und 2015 leicht unter dem Durchschnitt Thüringens. Dies ist u.a. der Nähe zu Hessen geschuldet. Die Nachfrage nach Wohnbauland, gerade auch nach günstigem Wohnbauland für z.B. junge Familien, ist ungebrochen, die Nähe zum Stellantis-Werk und die Nähe zur Autobahn tun für die westlichen Ortsteile, zu denen auch Neuenhof gehört, ihr übriges.

Die Einwohnerzahl hat sich mit 41.970 (12/2020) zu 39.931 (05/2022) von 2020 zu 2022 nochmals weiter reduziert. Damit markierte das Jahr 2022 den sechsten Rückgang in Folge.

Dessen ungeachtet wird das Plangebiet – der gemeindlichen Vorgabe gem. Beschluss vom 20.06.2017 folgend – primär für Freizeitnutzungen und fremdenverkehrliche Belange entwickelt, allein der heute bereits sozialen Zwecken dienende Block wird weiterhin für vergleichbare Nutzungen präferiert und gesichert.

Fortentwicklung bestehender Ortsteile

Der Stadtteil Neuenhof ist 2018 ins Dorferneuerungsprogramm aufgenommen worden. Neben dem allgemeinen Primat der Innenentwicklung soll insbesondere auch deshalb besonderes Augenmerk auf eine Stärkung des gewachsenen Ortskerns gerichtet werden. Parallel dazu bleibt jedoch das relativ ungeordnete Nebeneinander der sukzessive entstandener Nutzungen im Planbereich unter Einschluss des ehemaligen Kasernengeländes zu bereinigen und einer abschließenden Ortsrandausbildung zuzuführen.

Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Der Aspekt bislang im Ortsteil fehlender ärztlicher Versorgung kann über eine Sanitätsstation abgedeckt werden. In einem weiteren Gebäude können Angebote für Tagespflege, Seniorenbetreuung und Betreutes Wohnen integriert werden.

Hochwasservorsorge / Hochwasserschutz

Durch die baulichen Anlagen auf dem Hochufer werden die Hochwasserabflussquerschnitte der Werra nicht beeinträchtigt. Eine Schaffung von zusätzlichen Ausuferungsräumen zur Retention ist im Plangebiet aus topografischen Gründen nicht möglich. Der geplante Bootsanleger (als solcher ohnehin nicht bauleitplanerisch festsetzbar) ist nicht abflussrelevant.

Touristische Entwicklung / Fremdenverkehr

Gem. Vorgaben der Flächennutzungsplanung liegt für überwiegende Flächen des Plangebietes der Fokus auf einer Stärkung des fremdenverkehrlich orientierten Angebotes bzw. anderer Freizeitnutzungen. Der Wander-, Radwander- und Wasserwandertourismus ist zu fördern.

4.7 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Bislang sind die Kerngebäude der ehemaligen Kaserne über eine Stichstraße („Auf dem Ufer“, Betonplattenweg geringer Breite) mit eingeschränkter Wendemöglichkeit erschlossen.

Der Camping- und Ferienhausbereich soll hingegen künftig direkt von der K505 über eine interne Wendeschleife verkehrlich erschlossen werden. Eine Verbindung von dort zu dem Erschließungsnetz um die Bestandsgebäude soll rein fußläufig erfolgen. Die Straßenanbindung des Campingbereichs an die Hörscheler Straße erfolgt innerhalb der Ortslage (OD) als private Grundstückszufahrt.

Eine Grund-Erschließung für Wasser, Kanal, Telekom ist als Bestand vorhanden und kann ergänzt werden. Insbesondere die Kapazität der vorhandenen Kläranlage ist mit 300 EGW derzeit ausreichend. Perspektivisch ist ein Anschluss an die künftigen Entsorgungsleitungen (voraussichtlich über eine Druckleitung in der Straße „Auf dem Ufer“) des Stadtteils zu ermöglichen.

4.8 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Generell ist die Nachnutzung bestehender Siedlungskörper als Vermeidung unnötiger zusätzlicher Neuversiegelungen anzusehen. Im engeren ehemaligen Kasernengelände werden durch die Umnutzung teilweise aktive Entsiegelungen möglich, im Erweiterungsbereich für bevorzugt fremdenverkehrliche bzw. freizeitorientierte Nutzungen kann zumindest das dort anfallende Niederschlagswasser weitgehend über die belebte Bodenzone versickert und damit dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt werden (Wegen fehlender bodenrechtlicher Relevanz keine Festsetzungsmöglichkeit nach BauGB für flächige Versickerung am Anfallort).

Wesentliche Grünstrukturen im Gebietsinneren sowie entlang der bisherigen Kasernenaußengrenze werden erhalten bzw. die im Zuge der früheren Kasernennutzung vielfach stark vorgeschädigten und heute zunehmend abgängigen Gehölze durch Neupflanzungen ersetzt. Um den Erweiterungsbereich wird eine neue gehölzdominierte Randstruktur aufgebaut, der Campingbereich wird mit Bäumen gekammert.

5 Planinhalt (Begründung und Erläuterung)

5.1 Grundsätzliches

Bei allen Festsetzungen bleibt zu bedenken, dass die Bereiche mit heute bereits bestehenden Gebäuden seit November 2022 dem förmlichen Denkmalschutz unterliegen. Die Regelungen durch baugestalterische Festsetzungen können hier in ihrer Genauigkeit und Intensität zurückgenommen werden, da alle Veränderungen einer relativ strengen Rahmensetzung durch den Denkmalschutz unterliegen.

Das Ensemble der Bestandsgebäude wird in der werraseitigen Lücke städtebaulich mit einem Baufenster ergänzt, das eine abgeflachte bauliche Auffüllung für ein optionales gastronomisches Angebot zur öffentlichen Nutzung ermöglicht. Nach Nordosten wird mittels Baufenster für ein Ensemble aus Ferienhäusern baulich ein klarer neuer Ortsrand ausgebildet, der die Verbindung zwischen dem Bestand der ehemaligen Kaserne und der vorhandenen Wohnbebauung östlich der Hörscheler Straße aufnimmt. Gleichmaßen wird nach Süden, zum Bolzplatz, die Erweiterungsfläche unter Erhaltung des Großbaumbestandes baulich geschlossen, um den Freizeitbereich auch in dieser Richtung klar abzugrenzen. Insgesamt werden alle ergänzenden Bauten gegenüber den beiden hohen Bestandsgebäuden in der Höhenentwicklung stark zurücktreten und damit die Ablesbarkeit des denkmalgeschützten Ensembles auch auf Dauer nicht verwischen. Alle inneren Großgehölze werden – soweit ausreichende Vitalität erkennbar – erhalten und nach Norden, Osten und Süden ein neuer gehölzbestimmter Rand zur landschaftlichen bzw. städtebaulichen Einbindung aufgebaut.

5.2 Nutzung der Baugrundstücke

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO)

Das dörfliche Wohngebiet (MDW) ist dem real existierenden Nutzungsmix geschuldet, der nur in beschränktem Maß weiter geöffnet werden kann. Die Wohnnutzungen sind zu erhalten, Insbesondere sollen - beispielsweise für die Nachnutzung der geräumigen denkmalgeschützten Lkw-Garagen - aber auch teilweise gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Zumindest alternativ soll auch eine Ergänzung mit Einrichtungen einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung zulässig bleiben, die gleichzeitig die bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen ergänzen könnte. Eine Zulässigkeit von – ohnehin städtebaulich überholten – Kleinsiedlungen scheidet aufgrund der denkmalgeschützten Bestandsstrukturen aus. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke befinden sich an anderer Stelle des Gemeindegebietes, gleiches gilt für Anlagen der örtlichen – mithin öffentlichen – Verwaltung, die im Widerspruch zum Privatgelände stehen würden. Für Gartenbaubetriebe fehlt das Umfeld und Tankstellen ergeben in dieser peripheren Lage keinen Sinn.

Sonstiges Sondergebiet – Ferienwohnen und Gesundheit (§11 Abs.2 BauNVO)

Die beiden Bestandsgebäude Hs.-Nrn. 8 und 10 nehmen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte die Vermittlerrolle zwischen dem MDW und den künftig ergänzenden und freier gestaltbaren Sondergebieten rein für Erholungszwecke ein.

Aufgrund der guten Ablesbarkeit der Vornutzung als Grenzkaserne sollen einige Bereiche des dreigeschossigen Gebäudes in Originalausstattung für museale Zwecke zur Erinnerung an das ehemalige Grenzregime und die damit verbundene Kasernennutzung gesichert und aufgewertet werden (s. a. Denkmalschutz). Vorhandene Einrichtungen (z. B. Zellen) und Darstellungen (z. B. Wandmalereien) hierfür lassen sich im Treppenhaus, in einigen Räumen sowie im Keller finden. Daneben soll ein Teil des Gebäudes für die Nutzung als Ferienwohnungen herangezogen werden und damit das touristische Aufenthaltsangebot abrunden. Ergänzende Teile können für Betreiberwohnungen und Personal der angrenzenden Ferien- und

Freizeiteinrichtungen herangezogen werden, der Rest des doch sehr umfangreichen Raumbestandes muss als normale Wohnungen vermarktet werden.

Das im Bestand einzig barrierefrei erreichbare eingeschossige Gebäude soll eine Sanitätsstation / Arztpraxis aufnehmen, die zugleich auch die ärztliche Grundversorgung des Stadtteils Neuenhof sowie der umliegenden Dörfer übernehmen kann. Die übrigen Teile sollen – mit Bezug zum nahen Beginn des „Rennsteigs“ – als „Wanderherberge“ entwickelt werden.

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§10 Abs.2 BauNVO)

Die übrigen Flächen auf dem Hochufer werden zur Förderung von Freizeit und Erholung bzw. zur Förderung des lokalen Fremdenverkehrs als Sondergebiete für Erholung ausgewiesen, aber weiter nach Nutzungsprioritäten in „Campingplatz“ und „Ferienhausgebiet“ gegliedert.

Der Bereich „Campingplatz“ dient dabei der Unterbringung von ausschließlich mobilen Freizeitunterkünften wie Zelten, Wohnwagen und Wohnmobilen und den dafür ergänzend notwendigen Einrichtungen wie Empfang, Management, Sanitäreinrichtungen und Grundversorgung.

Der Bereich „Ferienhausgebiet“ nimmt - mit Größenbegrenzung - die Gebäude für ferienmäßiges Wohnen auf sowie alle sonst noch erforderlichen Einrichtungen, die ebenfalls gebäudegebunden sind, also Sanitäreinrichtungen, Lagerräume, Verwaltungsräume, Räume für die Freizeitgestaltung, Räume für gastronomische Angebote (z.B. „Biergarten“).

Die Unterscheidung in Flächen für die Errichtung von Gebäuden (mit Baufenster) und Flächen ohne Gebäude (ohne Baufenster) erfolgt dabei bewusst.

So werden die Sondergebiete mit Stell- und Standflächen für Wohnmobile bzw. Campingwagen nochmals untergliedert, um klarzustellen, in welchen Bereichen Gebäude zulässig sein sollen (Baufenster) und in welchen Bereichen ausschließlich mobile Anlagen (keine Baufenster, da sog. „sonstige“ Anlagen innerhalb des Spektrums formal baulicher Anlagen nach Landesrecht).

5.2.2 Maß der Nutzung

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl, Grundfläche, Vollgeschosse

Entsprechend den unterschiedlichen Arten der Freizeitnutzung werden die Bereiche gegliedert. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Flächen mit Gebäuden bevorzugt über GRZ und Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse definiert. Gerade im Bereich der Bestandsgebäude limitiert der Denkmalcharakter wirkungsvoll Veränderungen an den Kubaturen.

Für die künftigen Ferienhäuser wird die Ausnutzung ergänzend über eine maximal zulässige Anzahl und die maximal zulässige Grundfläche der einzelnen Gebäude gedeckelt.

Für den Bereich der Stell- und Standplätze mit zugehöriger Gebäudeinfrastruktur wird davon abweichend - auch zur Unterscheidung / Markierung der Andersartigkeit - eine fixe GR_{gesamt} gesetzt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist wichtig für das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst (Ortsbild: Erhalten der Ablesbarkeit des Denkmalensembles) sowie für das Landschaftsbild (Abstaffelung nach außen). Dennoch soll möglichst Gestaltungsraum für die Realisierung insbesondere der Ferienhäuser belassen werden. Während bei den

Bestandsgebäuden die aktuell vorhandene Anzahl der Vollgeschosse als Festsetzung übernommen wird, wird bei den ergänzenden Bauten (Ferienhäuser, Versorgungseinrichtungen) ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt, was im Rahmen ergänzender nicht anrechenbarer Geschosse gewisse Entwicklungs- und Gestaltungsspielräume in der Höhenentwicklung offenhält, aber ein Übermaß an Höhe unterbindet.

Die Ausnutzungsziffern (GRZ) orientieren sich an den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen, nur im Sonstigen Sondergebiet für Ferienwohnen und Gesundheit wird mit Blick auf den hohen Versiegelungsgrad des Bestandes mit überwiegend Denkmalcharakter und die Bereitstellung erforderlicher Stellplätze die Kappungsgrenze von 0,8 ausgeschöpft.

Die für den Campingplatz gewählte GR gilt für Erschließung sowie alle baulichen wie sonstigen Anlagen und orientiert sich an der Kappungsgrenze für den Gebietsbereich. Die GR gilt für alle voll- und teilversiegelten Flächen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare / überstellbare Grundstücksflächen

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt einheitlich die offene Bauweise. Auch für das lange Gebäude im MWD, das nach heutiger Definition in der BauNVO eigentlich einen Tick zu lang ist; hier greifen jedoch Bestandschutz und Denkmalstatus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der Positionierung der vorhandenen wie geplanten Gebäude, wobei zur Erhöhung der Flexibilität für die geplanten Gebäude durchgehende Baufenster gewählt werden. Bezüglich der Abstandsflächen ist die ThürBO einzuhalten.

Die reinen Stell- und Standflächen mit Zuwegungen sollen aktuell noch nicht lagefixiert werden und bedürfen als „sonstige Anlagen“ im Kanon der baulichen Anlagen keiner Darstellung von Baufenstern.

Die Regelung zu beschränkten Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Außenbauteile soll dazu dienen, dass die Kubaturen der denkmalgeschützten Gebäude grundsätzlich gesichert werden und dennoch im Einzelfall bei Bedarf in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eine Aufwertung für angemessene Wohnverhältnisse – z. B. durch vorgesetzte Balkone – erzielt werden kann.

Flächen für Nebenanlagen

Grundsätzlich sollen untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, nicht eingeschränkt werden.

5.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das verkehrliche Erschließungssystem ist zweigeteilt, wird jedoch wegen des einheitlich privaten Charakters in der Planzeichnung nicht komplett vordefiniert.

Im Bereich des Gebäudebestandes wird nur die Zuwegung/Zuleitung zum MDW über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die übrige innere Erschließung bleibt der Objektplanung überlassen.

Für die östlich an den Bestand angrenzenden Flächen wird nur eine neue Zuwegung von der Hörscheler Straße im Bebauungsplan gesichert, die restliche innere Organisation bleibt auch hier der Objektplanung überlassen.

Die fußläufige Anbindung hinunter zum Werraufer erfolgt über Privatgelände und die öffentliche Böschung; hierfür wird keine explizite Verkehrsfläche lagemäßig fixiert, lediglich der notwendige Eingriff in die Böschung über eine „Fläche für Abgrabungen“ gesichert.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzungen zum Gehölzerhalt, zur Gehölzergänzung und zu sonstigen grünordnerischen Maßnahmen dienen neben klimastabilisierenden Effekten nach aktuellen Anforderungen der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der städtebaulichen Einbindung der Anlage in den Talraum sowie zur abschließenden Ortsrandeingrünung westlich der Hörscheler Straße. Die Gesamtheit aller Maßnahmen erfüllt gem. Bilanzierung nach dem Thüringer Modell die Kompensation für durch die Planung erfolgte Veränderungen.

Nach Norden, Osten und Süden erfolgt eine ergänzende bzw. neue Rahmeneingrünung, im Hang zur Werra werden abseits des Durchstichs zu einem Bootslager in der ehemaligen Kläranlage die vorhandenen Gehölze erhalten, die dort ein potenziell besonders weites Ausstrahlen in die Landschaft verhindern. Auch für die einzelnen Baugebietscluster erfolgen Festsetzungen zur Mindesteingrünung sowie zur städtebaulich-gestalterischen Aufwertung.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben werden. Die Lebensräume potenziell vorkommender Arten werden erhalten bzw. wiederhergestellt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen nach Bauordnungsrecht

Reklame- und Werbeanlagen

Werbeanlagen wirken je nach Größe und Gestaltung bzw. Beleuchtung ablenkend und u. U. massiv störend. Die Anbringung von werbenden Hinweistafeln wird deshalb bewusst auf die beiden Eingangsbereiche beschränkt. Zudem dürfen sie kein Licht in die Umgebung abstrahlen, dürfen zur Lesbarkeit bei Dunkelheit lediglich angestrahlt werden. An der Hörscheler Straße wird zudem die Größe einer möglichen Hinweistafel auf die Campingnutzungen auf 5 m² beschränkt, um den Ablenkungseffekt zu reduzieren.

Einfriedungen

Einfriedungen von größeren Anlagen im Übergang zur freien Landschaft stören als massiv Trennwirkung entfaltende Elemente schnell das Landschaftsbild. Deshalb erfolgt eine Höhenbeschränkung auf das Maß an sich genehmigungsfreier Anlagen (hängt u. a. mit der teilweisen Verwendung der Streckgitterelemente der ehemaligen Grenzkaserne zusammen) sowie eine verpflichtend transparente Ausbildung, um die Wirkung einer „Mauer“ zu unterbinden. Zusätzlich erfolgt in weiten Bereichen die Einbindung in eine Rahmenpflanzung, die der Einfriedung landschaftsseitig einen „natürlichen“ Charakter verleiht.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachrichtlich übernommene Teilbereich des durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Werra wurde in der Planzeichnung als abgeschlossene Fläche dargestellt. Gleichwohl setzt sich das Überschwemmungsgebiet in nördliche, westliche und südliche Richtung fort.

Das Überschwemmungsgebiet wurde durch Rechtsverordnung am 22.12.2022 neu festgesetzt und in diesem – ab 24.01.2024 gültigen – Verlauf nachrichtlich übernommen.

Ebenso werden die Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Mitteilung vom 15.07.2022 in Form der Abgrenzung eines Bereichs mit zu beachtenden Objekten bzw. Einrichtungen mit Einzeldenkmalcharakter in die Planurkunde konkretisiert und integriert.

5.7 Hinweise

Als Hinweise werden einige Maßnahmen eingesetzt, die über geltendes Recht ohnehin zu beachten sind, aber in der Praxis regelmäßig „vergessen“ werden, angesichts nachgewiesener realer Artenvorkommen im Geltungsbereich aber von besonderer Bedeutung sind.

Ebenso wird auf die Instruktion über Maßnahmen bei Munitionsfunden hingewiesen, da solche nicht gänzlich auszuschließen sind.