STADT EISENACH

Amt für Stadtentwicklung
Markt 22, 99817 Eisenach

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

QUARTIER MARIENSTRASSE / WARTBURGALLEE / BARFÜSSERSTRASSE MIT KREUZUNGSBEREICH AN DER BARFÜSSERSTRASSE

Aufgabenstellung

Erarbeitung eines Rahmenplanes

In dem städtebaulichen Rahmenplan (als B L O C K K O N Z E P T, M 1:200) sind die öffentlichen und privaten Freiräume und die baulichen Anlagen zu erfassen. Weiterhin sollen Vorschläge für eine städtebauliche Neuordnung und Lösungen zur Beseitigung der Stellplatzproblematik aufzeigt werden.

Der Planbereich wird begrenzt durch Marienstraße, Wartburgallee und Barfüßerstraße. Weiterhin sind Wartburgallee 78 sowie die öffentlichen Freiflächen bis zur Wartburgallee 74 dem Planbereich zugeordnet.

Bestandsaufnahme

Unter Einbeziehung vorhandener Unterlagen und Daten wurde der Bestand erfasst und dokumentiert: Historische Karten, aktuelle Katasterpläne Eigentumsverhältnisse, Grundstücksgrößen, Erhaltungszustand, Art der Nutzung, Leerstand, Geschossigkeit, Gliederung, Denkmalausweisungen, Milieuwert, Grün- und Freiflächen und Verkehr.

Zusätzlich wurde der Bestand fotografisch festgehalten.

Vorgehensweise bei der Planung

Zu Beginn der Untersuchung fand eine Anwohnerbefragung bezüglich der Veränderungswünsche und zu bestehenden Mängeln und Werten im Untersuchungsgebiet statt.

Die Befragung ergab, dass zusätzlich zum Bauzustand der Einzelgebäude besonders das Wohnumfeld einer grundhaften Verbesserung bedarf.

Neben Verkehrslärm und Verkehrsführung (Fußgängerampel) wurden vorallem fehlende Zufahrten sowie fehlende private und öffentliche Stellplätze bemängelt.

Die geringe Freiflächenqualität im Innenhof von Marienstraße 57 wurde bemängelt, die aus einer starken Überbauung und mangelnden Gestaltung des Hofes resultiert.

Der Leerstand von Mietwohnungen ist trotz umfassender Sanierung Folge dieser fehlenden Qualität im Freiraum.

Auf der Grundlage der Befragung und auf Basis von Gesprächen mit den Grundstückseigentümern und den zuständigen Mitarbeitern der Stadtverwaltung konnte ein Überblick zur sozialräumlichen, grünordnerischen, baustrukturellen und verkehrlichen Situation erstellt und dokumentiert werden.

Schwerpunkt der Bearbeitung war die städtebauliche Neuordnung der Grundstückszuschnitte und die Lösung der Stellplatzproblematik. Unterschiedliche Varianten wurden untersucht und diskutiert.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung und den betroffenen Eigentümern erfolgte die Erarbeitung eine Vorzugsvariante, die im städtebaulichen Rahmenplan zusammengefasst und erläutert ist.

Dieser soll Grundlage für die Realisierung des Gesamtvorhabens sein.

Städtebauliche Mängel - Ortstypik - Gebäudestruktur

Die geschlossene Bebauung entlang der Marienstraße ist in ihrer ursprünglichen Struktur ablesbar erhalten. Die östliche Straßenseite ist geprägt durch schmale tiefe Grundstücke mit einem hohen Verdichtungsgrad, durch geschlossene, dreigeschossige Bebauung mit kleinen Ladengeschäften im Erdgeschoss.

Die Bebauung der Wartburgallee erfolgte im Zuge der Entwicklung Eisenachs zum Kurbad um 1900. Diese Villenbebauung grenzt an die Villenkolonie Karthäuserhöhe gegenüber der Wandelhalle an.

Die stattlichen Mehrfamilienhäuser wurden in bester Lage auf sehr kleinen Grundstücken errichtet. Es fehlen Zufahrten und vor allem Stellplätze für die zahlreichen Mietwohnungen. Die repräsentativen, unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeitvillen bilden die Raumkante zur Wartburgallee und überragen die Bebauung der Marienstraße.

Die Wartburgallee ist heute eine Bundesstraße (B19) mit einer erheblichen Verkehrsbelastung und allen daraus resultierenden Problemen.

Die Raumkante wurde hinter der Wartburgallee 92 und zwischen Marienstraße 57 zu 59 durch die Schaffung eines Platzes (1969/1983) mit dem Denkmal zur Geschichte der Arbeiterbewegung unterbrochen.

Das kubische Denkmal steht auf einer Fläche mit großformatigen Platten, die westlich durch eine kniehohe Mauer im Segmentbogen umschlossen ist und sich südlich zu der stark frequentierten Straße und zum Karthausgarten öffnet.

Die Ausrichtung des Platzes lässt keinen räumlichen Bezug zum Museum Gedenkstätte Goldener Löwe in der Marienstraße 57. Der Platz mit seinem Denkmal wird weder von Besuchern noch von Anwohnern angenommen, er wird als Fremdkörper im Wohngebiet empfunden, weil er ohne Bezug ist und keine Aufenthaltsqualität hat.

Der thematische, inhaltliche und räumliche Zusammenhang zwischen Gedenkstätte und Denkmal ist deshalb zwingend herzustellen.

Der Kreuzungsbereich Barfüßerstraße - Wartburgallee erhielt durch die Begradigung der Wartburgallee eine nicht mehr nachvollziehbare Gestaltung. Die trichterförmige Gebäudeflucht hat keinen klaren städtebaulichen Bezug.

Eine Korrektur kann durch in Straßenflucht anzuordnendes Großgrün und durch neue Grundstückszuschnitte erreicht werden. Damit würde der derzeitig hohe Versiegelungsgrad verbessert und Gestaltungsdefizite beseitigt.

Nutzung der Gebäude, Eigentumsverhältnisse, Erhaltungszustand

Das Quartier ist in der Wartburgallee durch eine reine Wohnnutzung geprägt und in der Marienstraße von Ladengeschäften und Gaststätten unterlagert. Die Gebäude Marienstraße 57 werden als Museum und als Mehrgenerationshaus genutzt. Alle Gebäude im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz. Nur wenige sind unsaniert bzw. teilsaniert. Der Erhaltungszustand der Gebäude ist entsprechend mit gut zu bewerten.

Entwicklungsschwerpunkte

Bei der Untersuchung und Bestandsaufnahme des Planungsgebietes haben sich drei Entwicklungsschwerpunkte ergeben:

1. Kreuzungsbereich Wartburgallee Barfüßerstraße
2. Denkmalplatz Geschichte der Arbeiterbewegung
3. Innenhof von Marienstraße 57

1. Kreuzungsbereich Wartburgallee Barfüßerstraße

Die ungeordnete städtebauliche Situation soll durch Neuordnungen der Grundstücke beseitigt werden. Ein Grundstückserwerb/-tausch kann die Nutzung privater Grundstücke wesentlich verbessern und den Kreuzungsbereich übersichtlicher und verkehrssicher gestalten.

Das Stadtbild erhält durch die ortstypische Einfriedung der Grundstücke mit (schmiedeeisernen) Zaunanlagen eine deutliche Abtrennung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum.

Folgende Maßnahmen ermöglichen die Konzeptumsetzung:

Der fehlende Radweg in Richtung Innenstadt wird an der Wartburgallee hinter der Bushaltestelle fortgeführt.

Das Grundstück Wartburgallee 76 kann an die Grundstücke der Wartburgallee 78/ Marienstraße 37 und der Marienstraße 35 angrenzende Grundstücksteile abgeben und im Austausch eine etwa gleich große städtische Fläche der Wartburgallee erhalten. Dadurch wird die Abschirmung zur Straße verbessert und das Gebäude Wartburgallee 76 erhält, wie vorgeprägt, einen Vorgarten mit dazugehöriger Einfriedung.

Dem Grundstück Wartburgallee 78 soll ebenfalls ein Teil der städtischen Fläche zugeordnet werden, um die Errichtung von privaten Stellplätzen zu ermöglichen und dem Gebäude eine Freifläche zuzuordnen.
Mit der Grundstücksneuordnung entstehen für die Gebäude Wartburgallee 78 und Marienstr. 35 die Möglichkeiten der rückwärtigen Erschließung und baulichen sowie gestalterischen Verbesserung am Gebäude selbst (Errichtung von Balkonen, Fensteröffnungen etc.).

Im südlichen Kreuzungsbereich kann den Gebäuden Wartburgallee 82 und Marienstraße 39 jeweils eine städtische Fläche zur Errichtung von privaten Stellplätzen zugeschlagen werden. Dabei ist die vorhandene Zufahrt zu den rückwärtig bestehenden Stellplätzen privatrechtlich zu sichern.

Der Freisitz vom Café bleibt unangetastet und funktionsfähig. Durch eine Großgrün- und Heckenbepflanzung soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Beidseitig der Kreuzung sollen auf privaten sowie auf öffentlichen Grundstücken Alleebäume gepflanzt werden, um eine städtebauliche Kante auszubilden.

2. Denkmalplatz zur Geschichte der deutschen Arbeiterbewegung

Der Denkmalplatz mit seinem Denkmal und der Denkmalmauer müssen saniert werden, so dass eine Neuordnung vorgenommen werden kann. Vorhandene Wegebeziehungen vom Karthausgarten zur Marienstraße sollen beibehalten und weitestgehend barrierefrei ausgebaut werden.

Im Rahmen der Neugestaltung wird der Denkmalplatz zur Gedenkstätte Goldener Löwe ausgerichtet und die verkleinerte Platzfläche ansprechend gestaltet. Hierdurch entstehen Synergien zwischen Denkmal und Museum, die die Orientierung, Funktionalität und Aufenthaltsqualität des Platzes verbessern.

Durch die Anpflanzung von Alleebäumen an der Wartburgallee soll die Raumkante aufgenommen und fortgeführt werden, um den Freiraum zur B19 zu begrenzen.

Auf der verbleibenden Freifläche besteht die Möglichkeit zur Errichtung einer öffentlichen Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Wartburgallee, die für die Nutzung von Wandelhalle, Karthausgarten und Restaurant/Café dringend benötigt wird. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze entlang der Marienstraße bleiben erhalten.

3. Innenhof von Marienstraße 57

Der private Innenhofbereich erhält eine neue Gestaltung. Es werden Stellplätze entsprechend des Bedarfs für die angrenzenden Anlieger errichtet. Durch die Entsiegelung der Fläche, die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und die Begrünung wird eine wesentliche Verbesserung erreicht. Die Zufahrt zum Innenhofbereich (große Stellplatzanlage) erfolgt zentral von der Marienstraße über eine Rampe.

Der rückwärtige Gebäudeteil (Seitenflügel von Marienstraße 57) soll erhalten, umgenutzt und saniert werden. Die Erschließung des Seitenflügels erfolgt fußläufig über die Marienstraße und über eine Rampe zur Wartburgallee.

Auf der kleineren Freifläche zur Wartburgallee entstehen 11 private Stellplätze (kleine Stellplatzanlage). Die Einfriedung soll entsprechend der benachbarten Vorgärten mittels Zaun und Tor erfolgen.
Ein Weg ermöglicht die fußläufige Verbindung zwischen beiden Stellplatzanlagen.

GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Oberflächenmaterialien

- Grünflächen öffentlich
- Grünflächen privat
- Parkflächen öffentlich Rasengittersteine
- Parkflächen privat Rasengittersteine
- versiegelte Flächen öffentlich
- versiegelte Flächen privat
- Gehweg öffentlich
- befestigte Zufahrten Planung

Grünstrukturen

- Baum, Bestand
- Baum, Planung
- Hecke, geschnitten

Sonstiges

- Eingang
- Einfahrt
- Flurgrenze, Bestand
- Flurgrenze, Planung
- Radweg, Bestand
- Radweg, Planung
- Geltungsbereich

M 1 : 200

DEZ. 2009

ARCHITEKTURBÜRO
FELSBERG
99817 EISENACH MARIENTAL 38
TEL. 03691 - 746352
FAX. 03691 - 746362