



Städtebauliches Konzept

Juni 2020

Neubau von Wohnhäusern im Palmental

Palmental 29, 99817 Eisenach (Flur 21, Flurstücke 1242/3, 1242/4 und 1247)



Inhalt

Inhalt	2	Geländeschnitt 1	10	Kennzahlen	23
Aufgabenstellung	3	Geländeschnitt 2	11	Zusammenfassung	24
Standort	4	Geländeschnitt 3	12		
Luftbild	5	Geländeschnitt 4	13	Projektbeteiligte	25
Standortbilder	6	Lageplan - mit Grundriss Erdgeschoss	14	Impressum + Kontakt	26
Flächennutzungsplan Eisenach	7	Lageplan - mit Grundriss Untergeschoss	15		
Lageplan - Mediierschließung	8	Grundriss Normalgeschoss - Gebäudotyp A	16		
Lageplan	9	Grundriss Normalgeschoss - Gebäudotyp B	16		
		Grundriss Untergeschoss - Gebäudotyp A + B	18		
		Grundriss Normalgeschoss - Gebäudotyp C	19		
		Grundriss Untergeschoss - Gebäudotyp C	20		
		Perspektive 1	21		
		Perspektive 2	22		

Aufgabenstellung

Auf drei weitestgehend brach liegenden Grundstücken im Palmental in Eisenach sollen 7 Mehrfamilienhäuser mit 51 Wohneinheiten entstehen. Vorbild dazu könnte das aktuell im Bau befindliche Wohngebäude in Eisenach, Stolzestraße 22 sein.

Im Vorfeld wurden die örtlichen Versorgungsträger abgefragt, sodass die Übernahme zusätzlicher Anschlusskosten durch den Bauherren durch die aktuell nicht vorhandenen Leitungen Abwasser bekannt sind. Entsprechende Erschließungsverträge würden dann separat abgeschlossen und sind natürlich Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

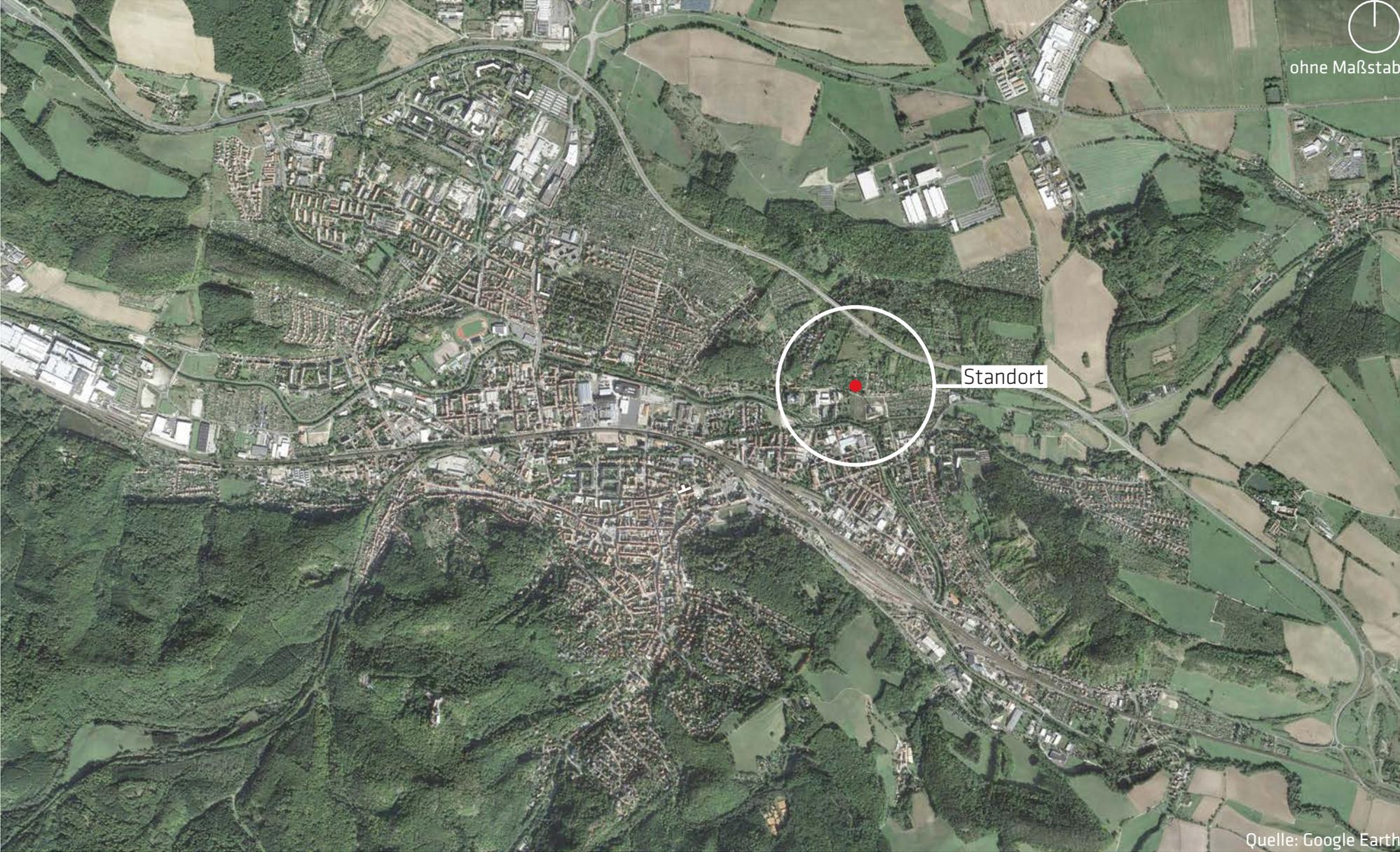
Auf den Grundstücken sollen 7 Gebäudekörper entstehen, deren Positionierung sich an den Gegebenheiten der Topographie bzw. dem Höhenprofil des vorhandenen Baufeldes orientieren.

Bei geplanten maximal 51 Wohneinheiten sollten über den durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit insgesamt 78 Stellplätze in Tiefgaragen sowie offene Stellplätze nachgewiesen werden.

Es ist in Lage und Größe eine maximal mögliche Bebauung, als Zuarbeit für einen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherren und der Stadt Eisenach als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren anzustreben.

Daher ist die Größe und Positionierung der Gebäude, die Anzahl der Wohnungen, die Anzahl der Pkw-Stellplätze und deren Lage und Ausführung in der Örtlichkeit zu klären.

Standort



Luftbild



Standortbilder



Quellen: SWG Architekten & Diplomingenieure

Lageplan



ohne Maßstab

Gelände
schnitte

1

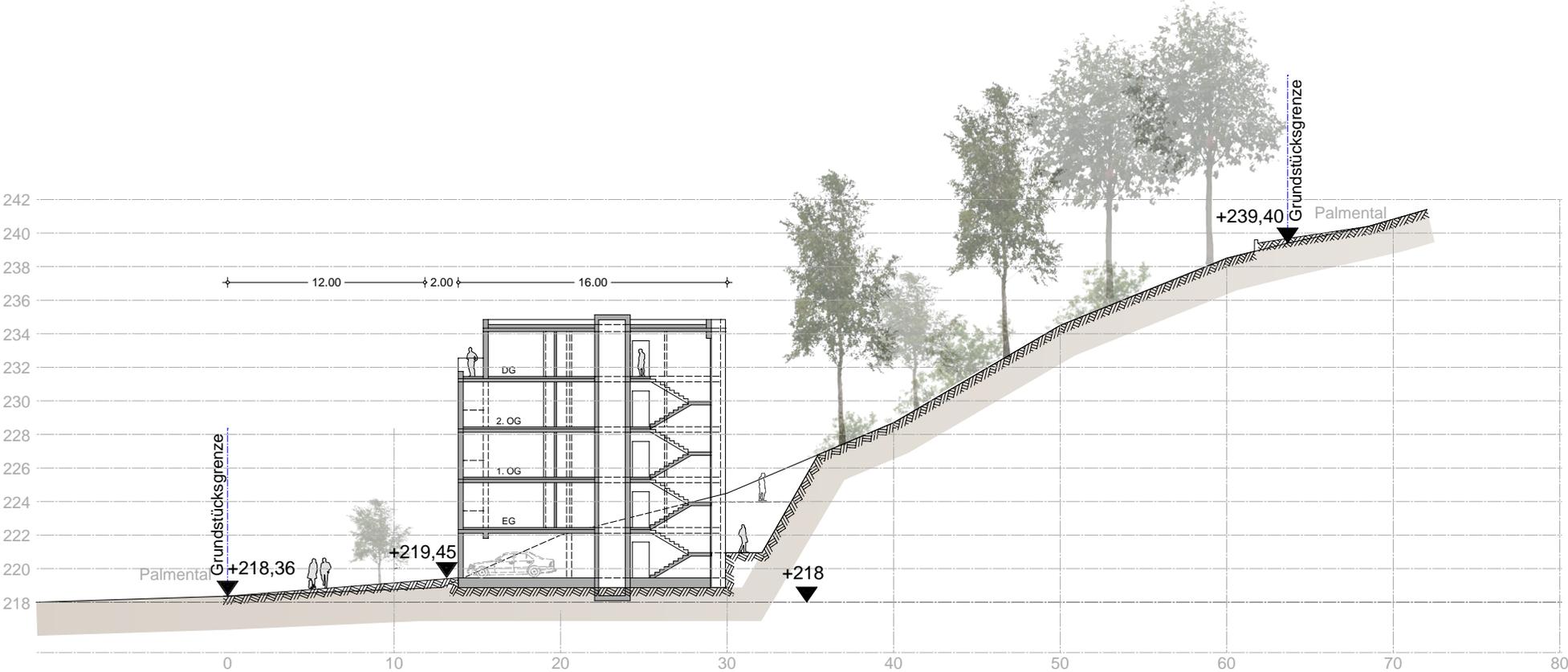
2

3

4

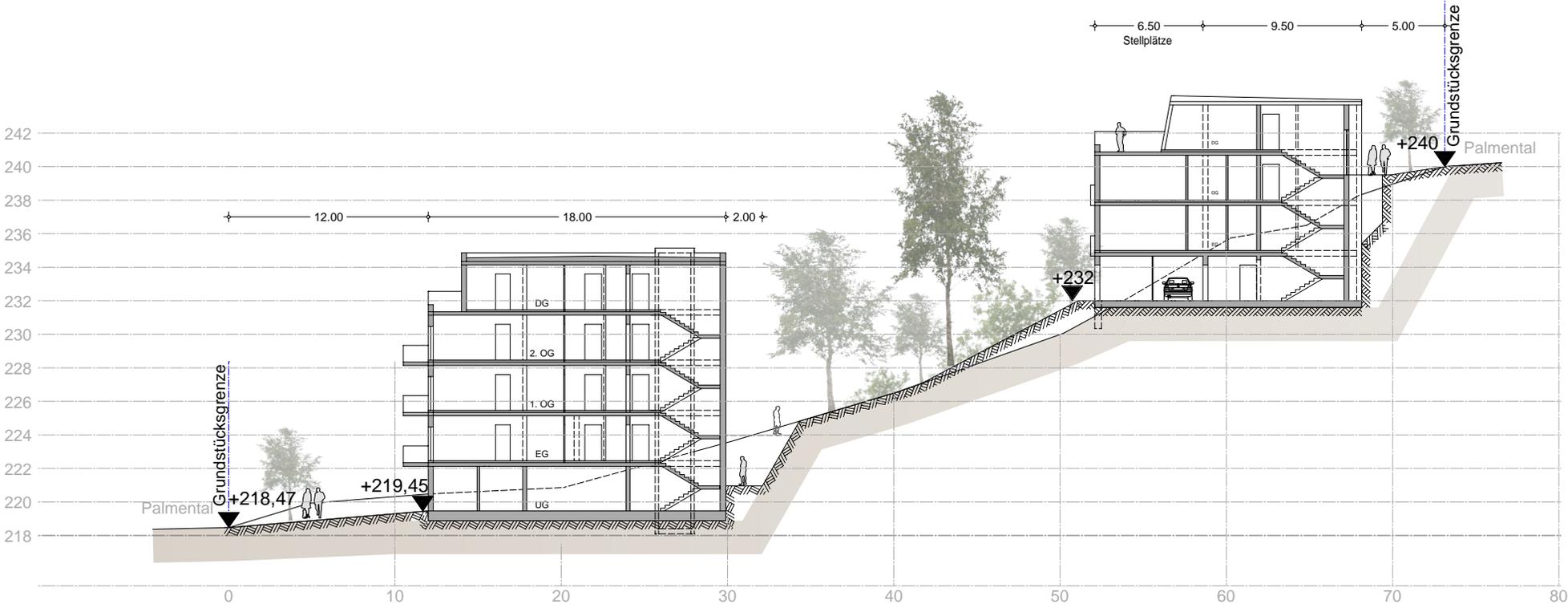
Geländeschnitt 1

ohne Maßstab



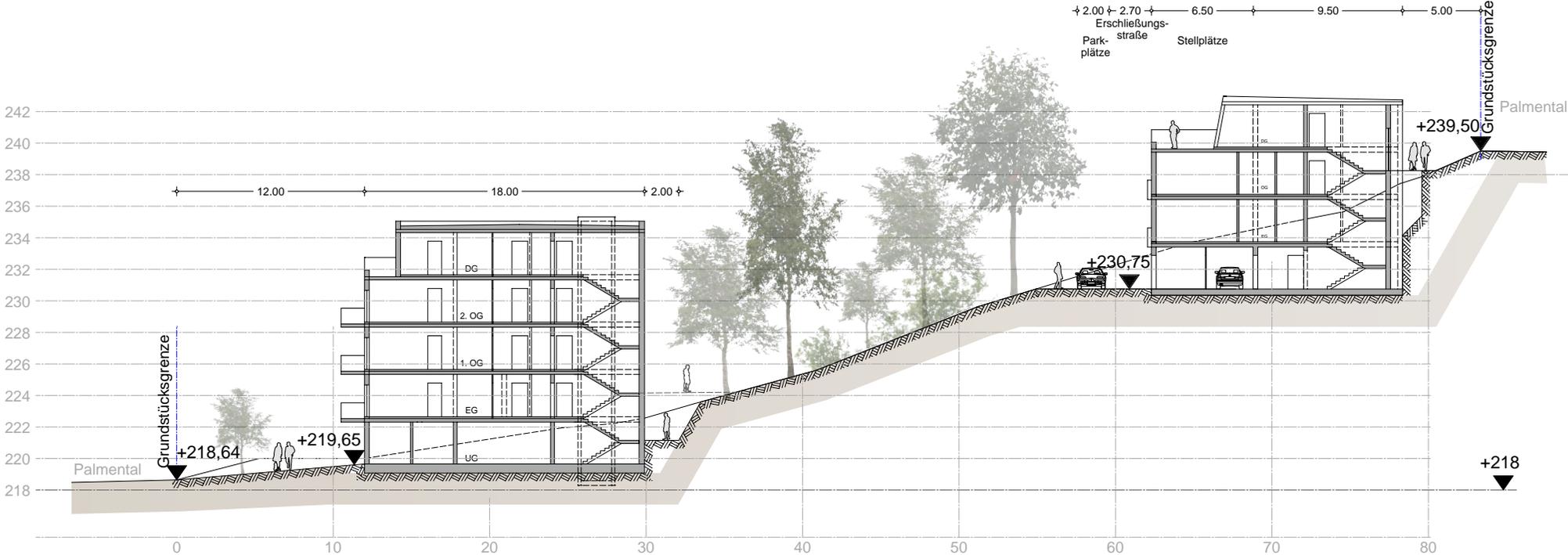
Geländeschnitt 2

ohne Maßstab



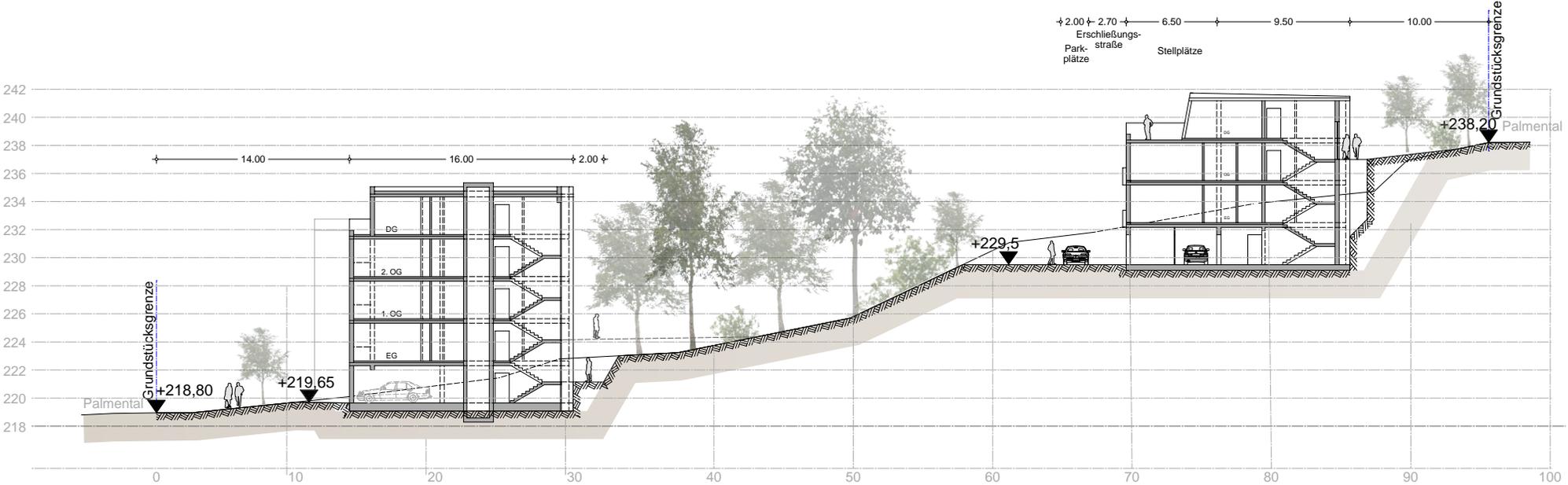
Geländeschnitt 3

ohne Maßstab



Geländeschnitt 4

ohne Maßstab



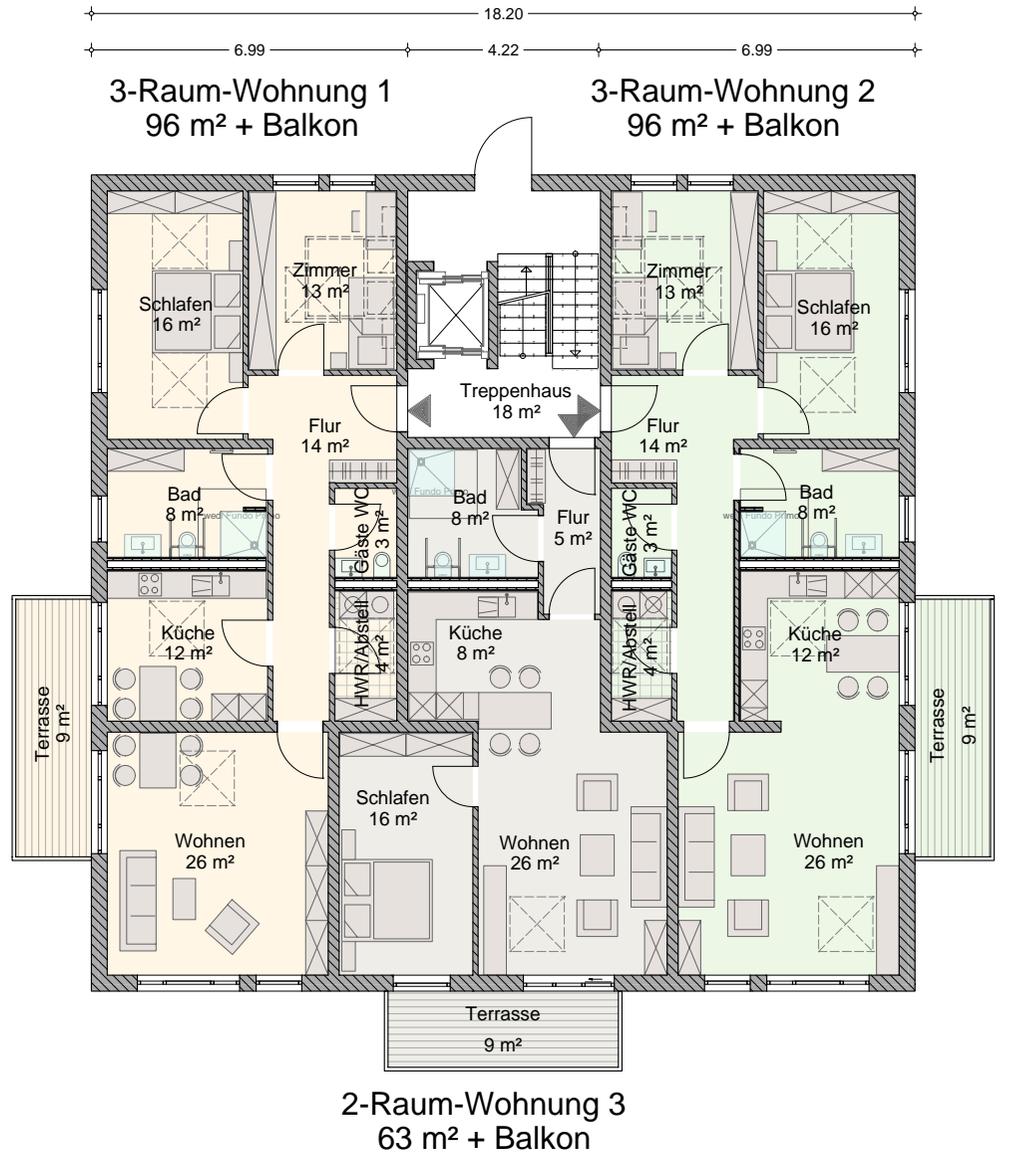
Lageplan - mit Grundriss Erdgeschoss



Lageplan - mit Grundriss Untergeschoss (Tiefgarage)

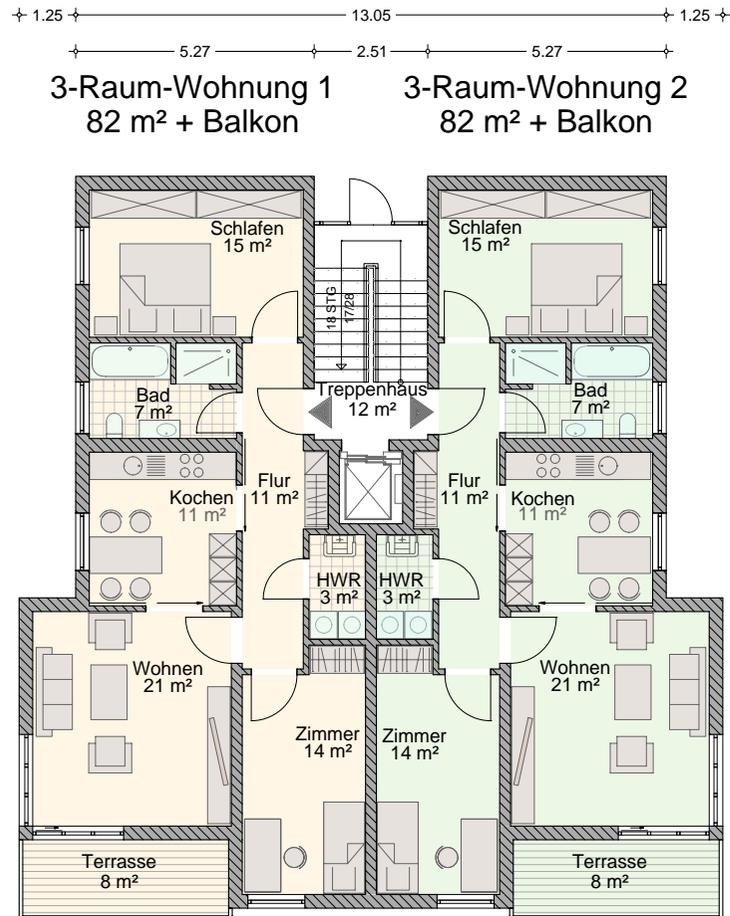


Grundriss Normalgeschoss - Gebäudetyp A



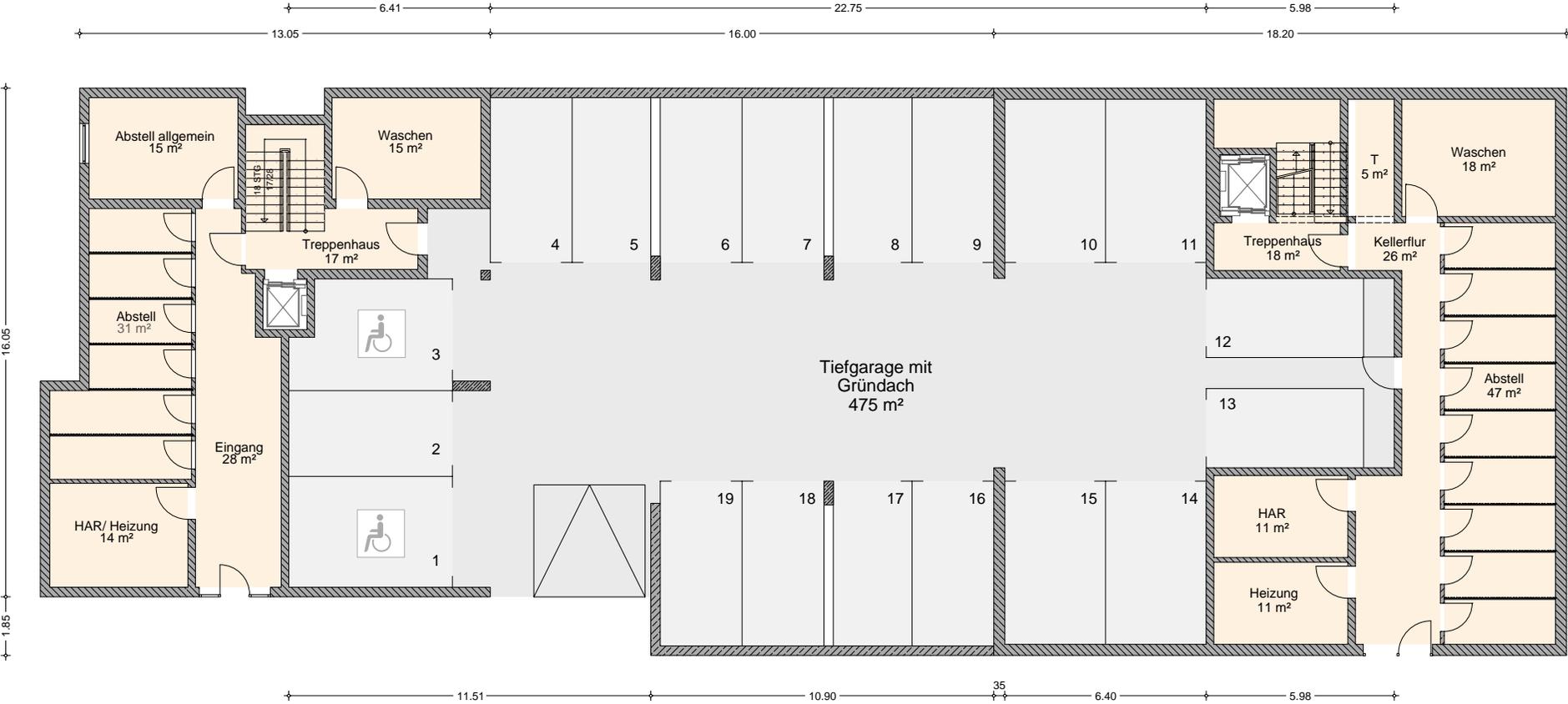
Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten (Baufeld Süd)

Grundriss Normalgeschoss - Gebäudetyp B



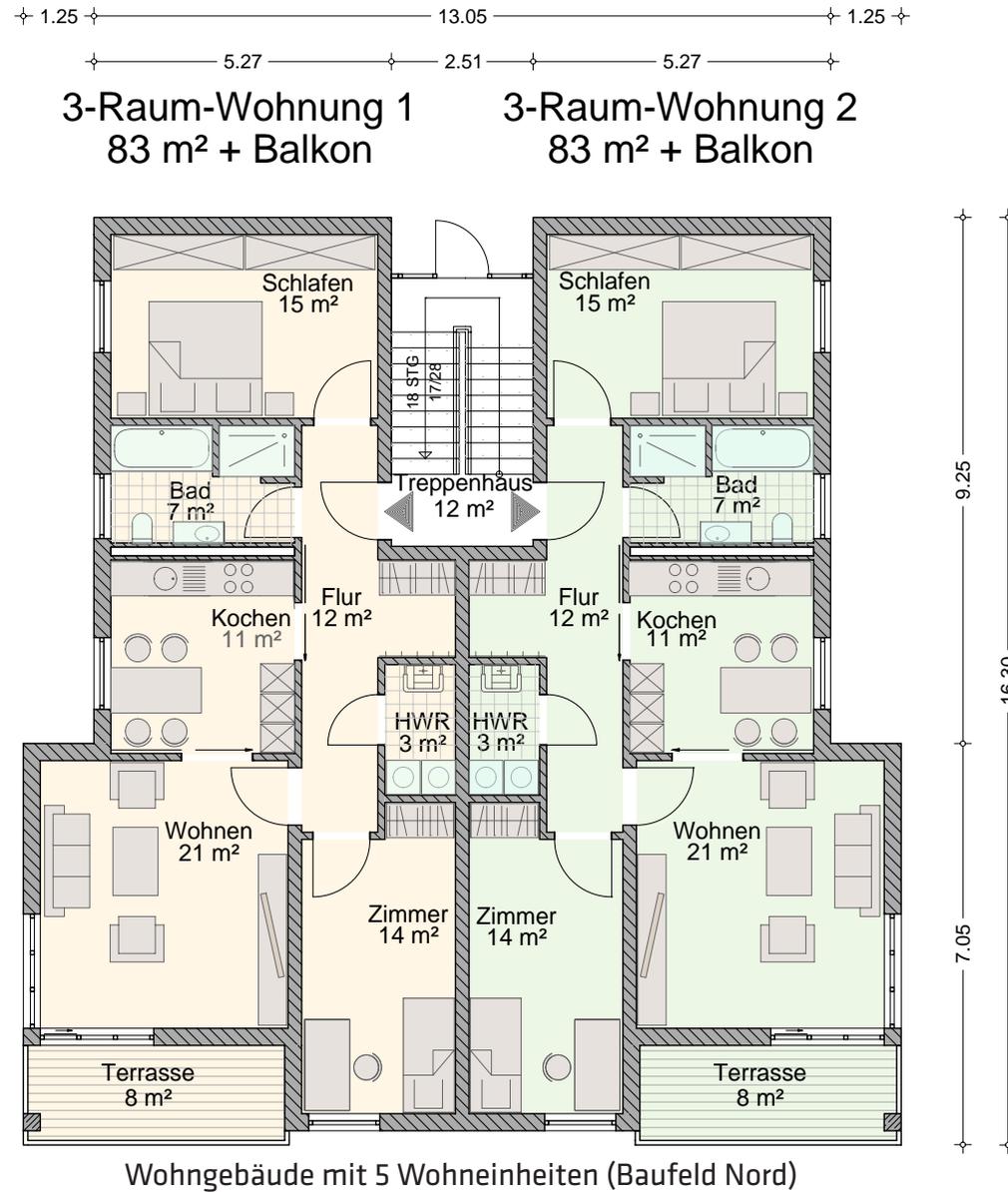
Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten (Baufeld Süd)

Grundriss Untergeschoss - Gebäudetypp A + B

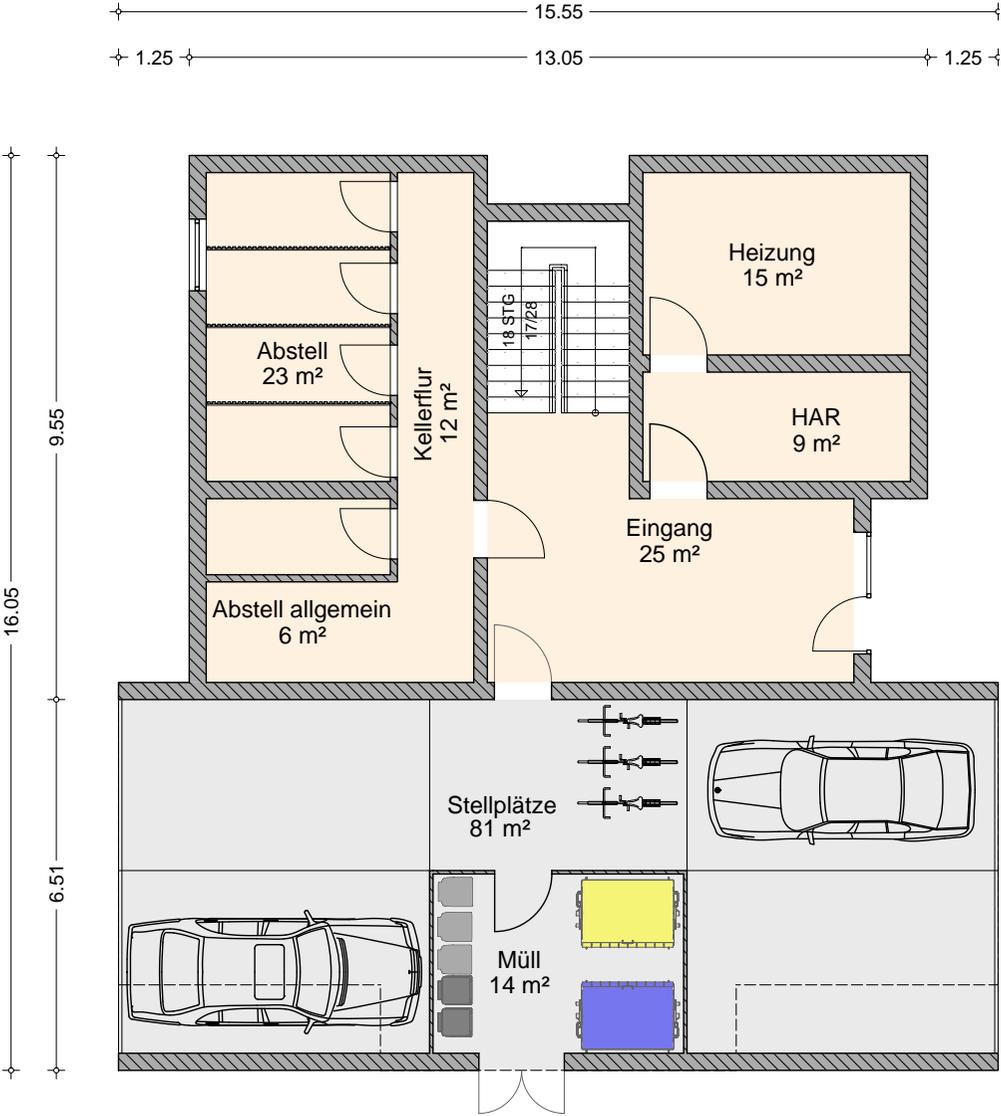


Tiefgarage mit 19 Stellplätzen (Baufeld Süd)

Grundriss Normalgeschoss - Gebäudetyp C



Grundriss Untergeschoss - Gebäudety C



Untergeschoss/ Tiefgarage mit 4 Stellplätzen (Baufeld Nord)

Perspektive 1



Arbeitsstand

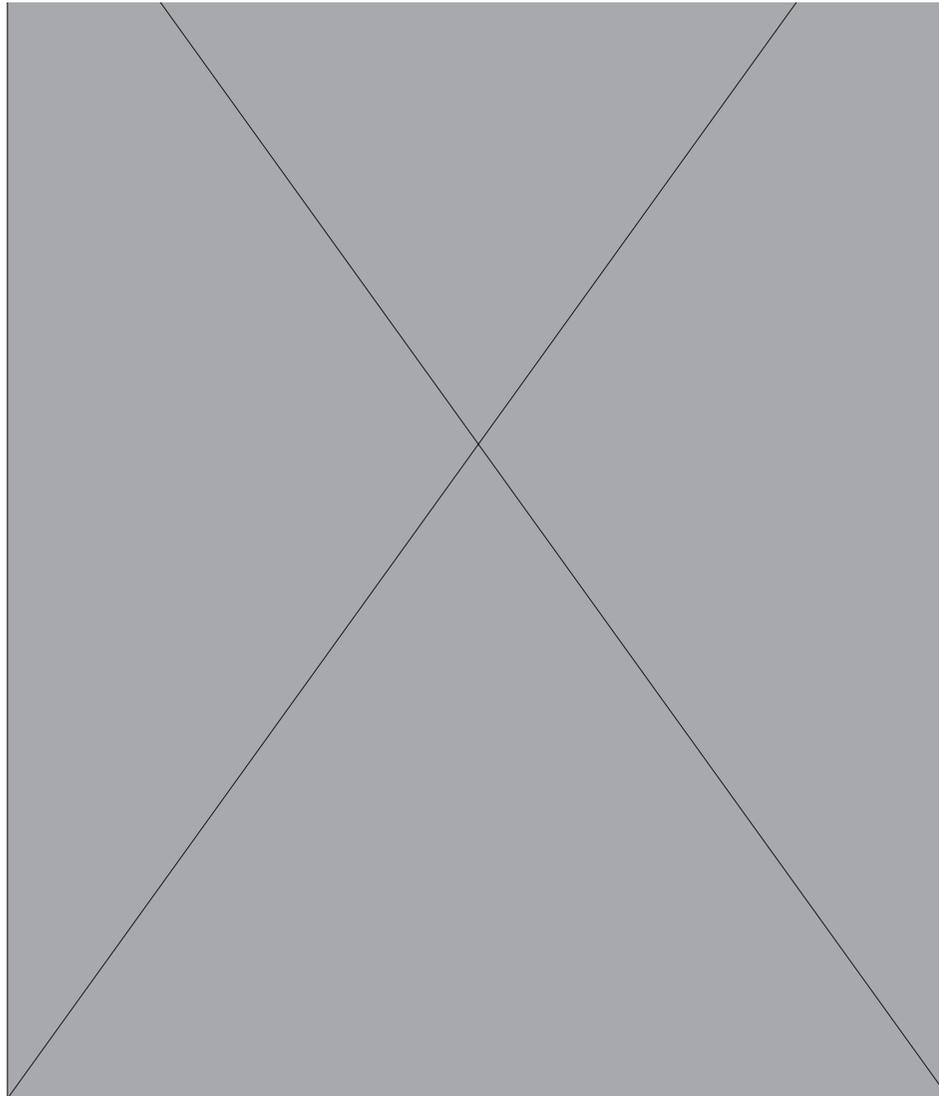
Perspektive 2



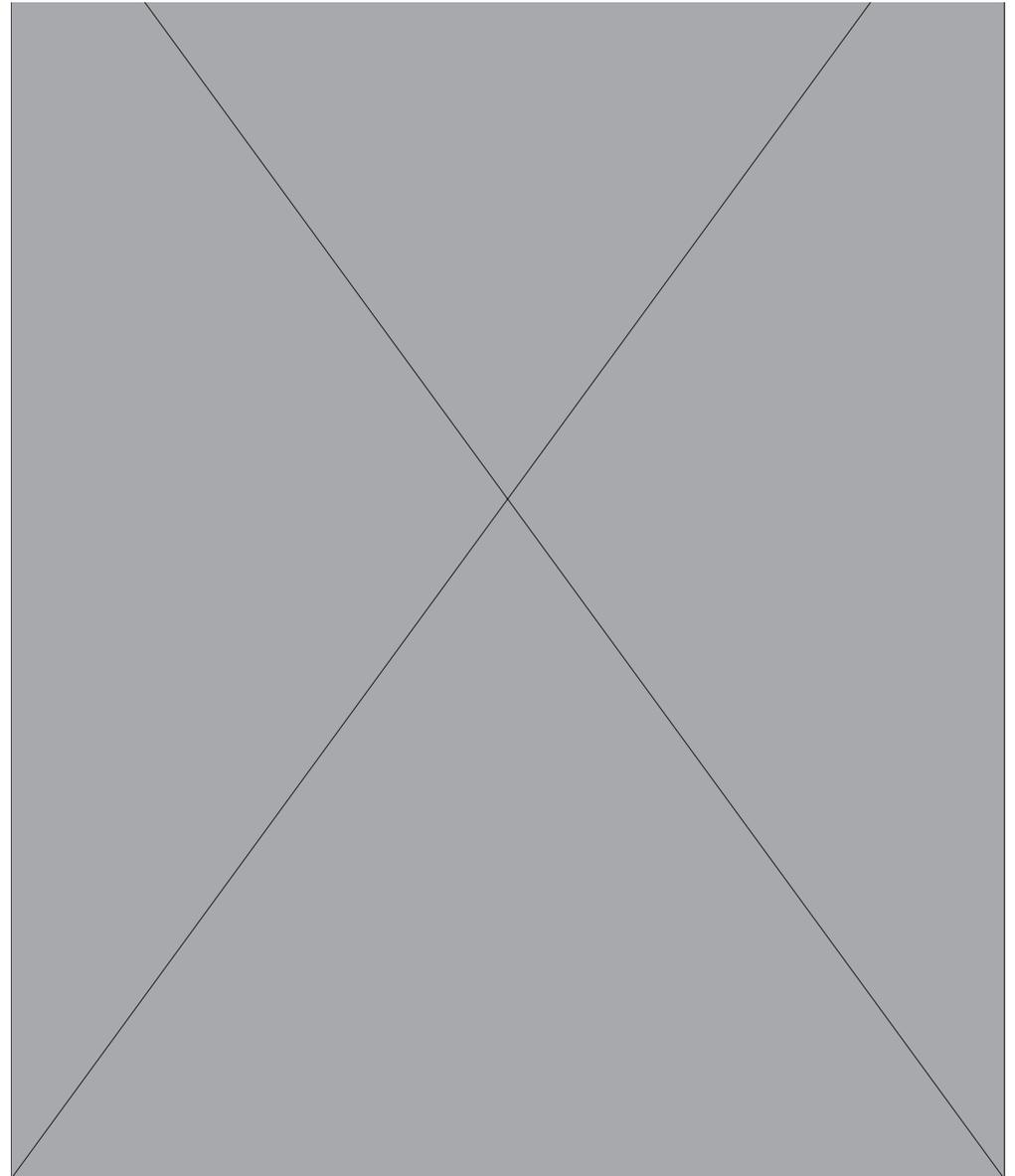
Ideenskizze

Kennzahlen

Maß der baulichen Nutzung



Wohnflächen



Zusammenfassung

Das vorliegende Konzept wird inhaltlich Grundlage eines **städtebaulichen Vertrages** zwischen dem Bauherrn und der Stadt Eisenach.

Dieser Vertrag soll Grundlage eines **B-Plan-Verfahrens** werden, so dass Planungsrecht für die dargestellte Bebauung hergestellt wird. Der Entwurf wurde in mehreren Etappen mit dem Amt für Stadtentwicklung abgestimmt und Einvernehmen hergestellt.

Der Entwurf wird wie folgt zusammengefasst:

- 1.** Es sollen bis zu 7 Gebäudekörper in drei unterschiedlichen Haustypen entstehen.
- 2.** Bei den 4 Gebäudekörpern direkt am „Palmental“ (Süden) teilen sich je 2 Häuser eine Tiefgarage.
- 3.** Diese Gebäude sind dreigeschossig plus Staffelgeschoss geplant. Dabei entstehen eine Attikahöhe von 9,50 m der Normalgeschosse und eine Attikahöhe der Staffelgeschosse von 12,50 m.

4. Die 3 Gebäudekörper im oberen Grundstücksbereich (Norden) werden über eine gemeinsame Erschließungsstraße angebunden.

5. Hier entstehen zweigeschossige Gebäude plus Staffelgeschoss. Die Attikahöhen liegen dann bei 6,50 m bzw. 9,50 m.

6. Insgesamt sind 51 Wohneinheiten mit bis zu 80 PKW- Stellplätzen geplant.

Projektbeteiligte

	Anschrift	Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
Bauherr Wartburg-Sparkasse	Karlstraße 2-4, 99817 Eisenach	Swen Rudolph	0 36 91 - 685 6320	swen.rudolph@wartburg-sparkasse.de
Architekt Sauerbier Wagner Giesler PartGmbB Architekten & Diplomingenieure	Uferstraße 10, 99817 Eisenach	Michael Wagner	0 36 91 - 79 83 12	wagner@swg-arch.de
Bau- und Umweltamt Abteilung Bauordnung	Goldschmiedenstraße 1, 99817 Eisenach	Barbara Ihling	0 36 91 - 670 530	barbara.ihling@eisenach.de
Amt für Stadtentwicklung Abteilung Stadtplanung	Karlsplatz 1, 99817 Eisenach	Andreas Diedrich	0 36 91 - 670 513	andreas.diedrich@eisenach.de
Strom-, Gasversorgung EVN Netze GmbH	An der Feuerwache 4, 99817 Eisenach	Philipp Pfannstiel (Strom) Gerhard Mey (Gas)	0 36 91 - 682 121 0 36 91 - 682 121	philipp.pfannstiel@evn-netze.de gerhard.mey@evn-netze.de
Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung TAVEE Trink- und Abwasser- verband Eisenach-Erbstromtal	Am Frankenstein 1, 99817 Eisenach	Sabine Nagel	0 36 928 - 961 422	sabine.nagel@tvee.de
Telekommunikation Telekom Deutschland GmbH	Landgrabenweg 151, 53227 Bonn	-	0 361 - 651 7786	trassenauskunft.kabel@telekom.de
Städtebau Planungsbüro Kehrer & Horn GbR	Platz der Deutschen Einheit 4, 98527 Suhl	-	0 36 81 - 352720	info@kehrer-horn.de
Verkehrsplanung Hoffmann.Seifert.Partner architekten ingenieure	Neundorfer Straße 2, 98527 Suhl	Florian Hinz	0 36 81 - 44 88 15	florianhinz@hsp-plan.de
Vermessung Vermessungsbüro Kirsch	Wilhelm-Rinkens-Sr. 8, 99817 Eisenach	Frank Kirsch	0 36 91 - 711 70	info@ho-ki.com

Impressum + Kontakt



Uferstraße 10 | 99817 Eisenach

Fon 0 36 91 79 83 - 0

Fax 0 36 91 79 83 - 10

E-Mail info@swg-arch.de

Internet www.swg-arch.de

