

Teil III: Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

4 Entwicklungsperspektiven – Zielkonzept für 2010/2020

4.1 Stadträumliches Leitbild: „Eisenach verbindet“

Entwicklungsperspektiven

Die Entwicklung der Stadt Eisenach soll sich zukünftig unter dem Leitgedanken „Eisenach verbindet“ vollziehen. Damit werden zunächst das Image und die Identität der Stadt zum Ausdruck gebracht: Eisenach als weltoffene Stadt in zentraler Lage in Deutschland. Damit versteht sich die Stadt auch als Bindeglied zwischen ehemals „Ost“ und „West“.

Die Stadt stellt mit ihren international bekannten Sehenswürdigkeiten (vgl. 3.5 Abschnitt Kultur und Tourismus) ein bedeutendes Stück deutscher Kultur und Geschichte dar. Sie bildet damit ein wichtiges Ziel für den Städtetourismus.

Die umliegende Natur und Landschaft des Thüringer Waldes und der bekannte Höhenweg Rennsteig machen die Stadt zudem für Naturliebhaber und Wanderer attraktiv.

Ferner vereinen sich in der Stadt Eisenach mit ihrer 100jährigen Geschichte des Automobilbaus Tradition, Gegenwart und auch die wirtschaftliche Perspektive der Stadt.

Schließlich zeichnet sich Eisenach durch eine breite Palette an Wohnformen aus, die im Villenviertel in der Südstadt ihr eindrucksvollstes Beispiel hat. Die Stadt kann zusätzliche interessante Wohnmöglichkeiten, wie das Wohnen im Altbau, im Neu- oder Plattenbau, in Einzel- und Reihenhäusern am Stadtrand sowie Wohnen am Wasser oder in ländlicher Umgebung auf dem Dorf bieten.



Abbildung 39: Darstellung des Leitbildes „Eisenach verbindet“

Stadträumliche Entwicklungsziele

Der Leitgedanke „Eisenach verbindet“ muss angesichts der Fragmentierung der Stadt auch in stadträumlicher Hinsicht umgesetzt werden (vgl. Abb. 41: Stadträumliches Leitbild). Die losgelösten Stadtbereiche müssen wieder stärker mit der Kernstadt verbunden werden. Die Innenstadt ist das „Herz Eisenachs“. Angesichts dessen muss sie die meisten Impulse erhalten und durch Ansiedlung bzw. Sicherung zentrenrelevanter Funktionen gestärkt werden. Nur eine starke und intakte Innenstadt kann für ihre Bewohner Identität stiften und nach außen hin positiv wirken.

Das Wohnen in der Innenstadt, aber auch in den gründerzeitlichen Quartieren nördlich der Bahnlinie soll entlang der Hörsel bzw. des Mühlgrabens eine neue Qualität mit der Ausprägung „Wohnen am Wasser“ erhalten.

Das dominante Thema des Stadtumbaus in Eisenach muss die Revitalisierung der innerstädtischen und innenstadtnahen Brachen werden. Insgesamt stehen in Eisenach ca. 80 Altstandorte mit rund 103 ha brachgefallener Fläche zur Wiedernutzung für Gewerbe- und Dienstleistungsfunktionen zur Verfügung. Wie organisiert die Stadt aber die Nutzungszuführung, wenn die Verfügungsgewalt über die Grundstücke nicht in ihren Händen liegt und gewerbliche Ansiedler ohnehin viel lieber auf die nicht integrierten Gewerbegebiete ausweichen? Diesem Thema möchte sich die Stadt verstärkt in der weiteren Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes annehmen und erhofft sich hierbei Unterstützung von der Bundesseite (vgl. auch Kapitel „Fazit und Ausblick“). Nicht zuletzt sind es oft Eigentümer mit Bundesbeteiligung, die eine Neunutzung der Flächen blockieren.



Abbildung 40: Innerstädtische Brachen entlang der Bahnlinie

Indem die Brachflächen entlang der Bahnlinie schrittweise aktiviert und Einrichtungen für den Gemeinbedarf der Gesamtstadt angesiedelt werden, kann die Stadt enger zusammenwachsen und zu einer Stadt der kurzen Wege werden. Hierzu muss nach zusätzlichen Möglichkeiten der Querung der Bahnlinie gesucht werden.

Eisenach Nord wird auf eine der Bedarfssituation angepasste Größe reduziert, wobei die stadtfernen Bereiche entlang der Autobahn Schwerpunkte der Umstrukturierung bzw. Schrumpfung bilden. An dieser Stelle soll der vorhandene Grüngürtel zur Einfassung der nördlichen Siedlungskante erweitert werden. Eisenach-Nord muss durch verkehrstechnische und gestalterische Maßnahmen attraktiver mit der Innenstadt verknüpft werden.

Die südlich angrenzende Konversionsfläche des ehemaligen Kasernengeländes soll als potenzielle Baureserve für kleinteilige Wohnstrukturen reaktiviert werden und so zu einer Verbindung zwischen dem Stadtteil Nord und dem übrigen Stadtgebiet werden.

Die Inanspruchnahme neuer, ergänzender Wohnbauflächen entlang der nördlichen Siedlungsgrenze im Bereich Wartenberg und Palmental runden den Stadtkörper ab. Die Siedlungskante um die gesamte Kernstadt herum soll fixiert werden, um so einer Siedlungserweiterung über die Siedlungskante hinaus entgegenzuwirken.

Das Gebiet um die Frankfurter Straße stellt ebenso wie Eisenach-Nord einen Schwerpunkt der Umstrukturierung dar.

Nach der Verlegung der Autobahn nach Norden wird die neue Stadtumfahrung störenden Verkehr aus sensibleren Innenstadtbereichen abziehen.

Die vielfältigen Grün- und Freiflächen innerhalb des Stadtkörpers sollen aufgewertet und erweitert werden, um so ein zusammenhängendes Freiflächensystem

zu sichern. Dieses soll der Bewahrung der historischen Freiflächen, der Verbesserung des gesamten Stadtklimas, der Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt sowie der Weiterentwicklung der Erholungsfunktion dienen. Entlang von Hörsel, Nesse, Mühlgraben und Michelsbach sollen durchgehende Grünverbindungen geschaffen werden, die u.a. zur Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes sowie zur Erhaltung der Frischluftleitbahnen dienen.

4.2 Fördergebiete für den Stadtumbau

Fördergebiete

Ausgehend vom stadträumlichen Leitbild sind in enger Abstimmung zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtverwaltung die Fördergebietskategorien für den Stadtumbau festgelegt worden (vgl. Abb. 42: Fördergebiete Stadtumbau – Gebiete nach Entwicklungszielen). In der Kernstadt sind vier Fördergebiete ausgewiesen. Zu diesen Fördergebieten werden in den Stadtteilpässen (vgl. Anhang: Stadtteilpässe) Aussagen zur weiteren Entwicklung und zur allgemeinen Aufwertungsstrategie gemacht. In den Fördergebieten werden Teilbereiche mit hoher Priorität (bis 2010) und nachrangiger Bedeutung (bis 2020) unterschieden.

Die Fördergebiete hoher Priorität sind hinsichtlich ihrer generellen Entwicklungsrichtung differenziert: Umstrukturierungsgebiete sind durch einen hohen Anteil von Abrissen geprägt. Ihre bauliche Struktur wird im Stadtumbauprozess einschneidenden Veränderungen unterzogen. Die detaillierteren städtebaulichen Zielaussagen werden in den Stadtteilpässen getroffen und in den nächsten Monaten weiter qualifiziert.

Ein weiteres Umstrukturierungsgebiet befindet sich im Westen der Altstadt entlang und zwischen lärmintensiven Trassen von Bundesstraße und Bahn an der Frankfurter Straße. Auch im Bereich zwischen Bahnhof und Stadtzentrum sowie zwischen Mühlgraben und Bahnlinie sind Umstrukturierungen erforderlich, die insbesondere die Beseitigung von Brachen zum Inhalt haben.

Weitere Umstrukturierungen sind im Ortsteil Neuenhof auf einem ehemaligen Kasernengelände notwendig. Hier soll sich die Entwicklung auf eine Ferien- und Freizeitnutzung der Fläche (Campingplatz, Ferienwohnungen) konzentrieren.

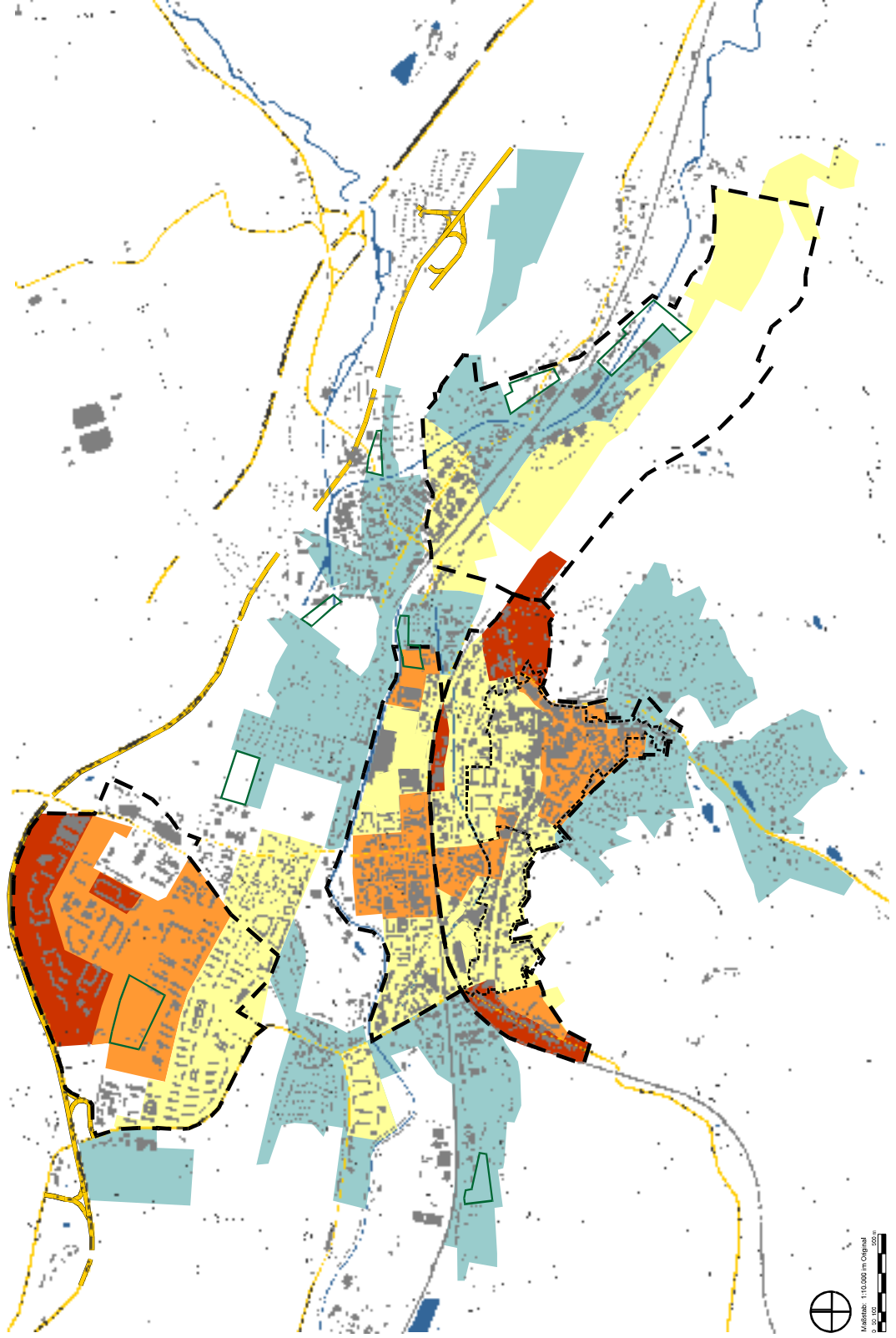
Als prioritäre Fördergebiete mit dem Schwerpunkt der Bestandsstabilisierung werden jene Areale bezeichnet, deren Charakter im wesentlichen erhalten bleiben soll. Der Begriff „Bestandsstabilisierung“ schließt jedoch Abrisse oder geschossweisen Rückbau nicht gänzlich aus. In Eisenach sind die stadtzugewandten Bereiche von Nord und der ehemaligen Kaserne, der für die gesamte Stadtstruktur so wichtige Bereich der Oppenheimstraße, die südliche Altstadt, aber auch Gebiete an der Hospitalstraße als in ihrem Bestand zu stabilisierende Flächen eingeordnet.

Der Plan der gesamtstädtischen Entwicklungsziele enthält weiterhin Aussagen zu den Potenzialflächen für den Neubau von individuellen Wohnformen. Dagegen werden Neubaufächen für Geschosswohnungsbau wegen des deutlichen Angebotsüberhangs in diesem Segment des Wohnungsmarkts zumindest für den überschaubaren Zeithorizont bis 2010 ausgeschlossen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach

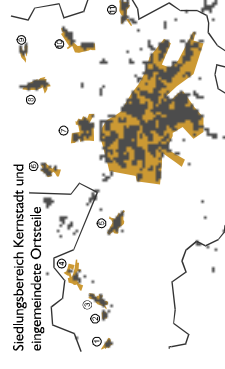


Gebiete nach Entwicklungszielen



LEGENDE

- Fördergebiet Stadtbau Ost/
Stadteilpassgenze
- Umstrukturierung bis 2010
- Bestandsstabilisierung bis 2010
- Erhaltenswürdiges Gebiet mit
nachrangiger Priorität bis 2020
- Stabiles Gebiet ohne Handlungsbedarf
- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Wohnungsbaupotenzial
für Kleingliedriges Wohnen



Bearbeitung

FIRU
Tel.: 030/ 2867750 www.FIRU-mbH.de

Stand:

Dezember 2002

Entwicklungsziele für einzelne Stadtteile

Planung von Maßnahmen und Einzelprojekten (vgl. Abb. 43):

Grundsätzlich sind für alle Bereiche innerhalb der Kernstadt zur Erhaltung und Stabilisierung folgende Maßnahmen erforderlich:

- die schrittweise Erneuerung des Abwasser- und Trinkwassernetzes
- die Erdverlegung der noch vorhandenen oberirdischen Leitungssysteme
- die Erneuerung, Instandsetzung und Gestaltung der Straßenräume
- der Erhalt bzw. die Herstellung des Stadtrandes als gewachsener Übergang von der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum
- die Klärung der Hochwasserproblematik entlang der Hörsel und der Nesse.

Für die problematischen Stadtteile erfolgen detailliertere Aussagen in den einzelnen Stadtteilpässen (vgl. Anhang: Stadtteilpässe). Für die stabilen Bereiche innerhalb der Kernstadt werden nachfolgend Aussagen zu Leitlinien und erforderlichen Maßnahmen getroffen.

SÜDSTADT VILLENGEBIET:

Innerhalb der Südstadt wurde zur Bewahrung und behutsamen Ergänzung des Villengebietes als bau- und planungsrechtliches Mittel eine Baugestaltungssatzung und eine Erhaltungssatzung erlassen.

Ferner wird der Bebauungsplan Nr. 23 Südstadt erarbeitet, der Teilbereich „Karthäuser Höhe“ ist bereits rechtskräftig.

Umbauten, Instandsetzungsarbeiten und Neubauten sollen so durchgeführt werden, dass sie den Charakter des vorhandenen Straßen- bzw. Stadtbildes und die bestehenden prägenden Sichtbeziehungen nicht nachteilig verändern.

Bauliche Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sich ein städtebaulicher Zusammenhang ergibt.

Außerdem soll die Sanierung und der Erhalt der Stützmauern und des verbindenden Fußwegesystems mit den dazugehörigen Treppenanlagen gewährleistet werden.

Es soll eine Aufwertung und Neuanlage der Sukzessionsflächen u.a. im Übergang zur freien Landschaft realisiert werden.

Um das zusammenhängende Ensemble von Villengärten- und Grünbereichen zu einem „Landschaftspark“ Südstadt zu entwickeln, soll eine kontinuierliche Planung, Neugestaltung und dauerhafte Pflege der öffentlichen und privaten Grünräume erfolgen.

KARLSKUPPE:

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Karlskuppe“ ist rechtskräftig.

An der Karlskuppe ist einerseits die Bebauung der freien Wohn- und Mischgebietsflächen und andererseits der Ausbau der B7 zur besseren Anbindung des Baugebietes geplant.