

Im Bereich der ausgewiesenen Hotelfläche ist ferner die Änderung des Bebauungsplanes in Misch- oder Gewerbeflächen bei der Vorlage eines konkreten Nutzungsangebotes vorgesehen.

WARTENBERG/PALMENTAL:

Im Stadtteil Wartenberg/Palmental soll die klar gegliederte Bebauungsstruktur erhalten werden. Für besonders erhaltenswerte Teilbereiche sollte eine entsprechende städtebauliche Satzung erlassen werden.

Für den Bereich Palmental ist eine planungsrechtliche Untersuchung mit dem Ziel notwendig, Neubebauung durch Lückenschluss und Ergänzungsflächen zu ermöglichen und eine klare Abgrenzung zum grünen Ortsrand festzulegen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Wartenberg“ werden 1,4 ha Wohnbaufläche für kleingliedrigen individuellen Wohnungsbau gesichert. Der o.g. B-Plan befindet sich im Änderungsverfahren.

Zusätzlich sollen entlang der Verbindungsachse Hohe Straße - Stresemannstraße 0,5 ha Wohnbaufläche entstehen. Parallel zum Palmental im östlichen Bereich sollen durch eine bauleitplanerische Abrundung weitere 1 ha Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

STADTRANDSIEDLUNG WEST:

In der Stadtrandsiedlung West ist der langfristige Erhalt der Siedlungsgebiete Siebenborn und Am Kirschberg mit den vorhandenen Einzel- und Doppelhausstrukturen vorgesehen.

Ferner soll hier die Neuordnung des westlichen Siedlungsabschlusses Siebenborn innerhalb der bestehenden Grenzen erfolgen.

Als weitere Maßnahmen ist die Ergänzung der Siedlungsgebiete durch Lückenschluss geplant.

Zur Ausweisung von Wohnbauflächen ist in diesem Stadtteil der Bebauungsplan „Erbstal“ in Aufstellung. Es sind 1,1 ha Wohnbaufläche für eine kleingliedrige Bebauung ähnlich der vorhandenen Strukturen geplant.

HOFFERBERTAUE:

Im Bereich der Hofferbertaue ist als primäres Ziel der Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur vorgesehen. Es sind keine Erweiterungen geplant.

Ebenso sollen die angrenzenden Streuobstwiesen und die Einbettung der Ortslage in den freien Landschaftsraum langfristig erhalten werden.

Ortsteile:

Für alle Ortsteile der Stadt Eisenach sind neben den zur Kernstadt genannten grundsätzlichen Maßnahmen folgende Punkte zur Erhaltung und Stabilisierung wichtig:

1. Die Umnutzung der Neben- und Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken zum Erhalt der Hofstrukturen und Lückenschließungen sind Neuausweisungen von Wohnbauflächen auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen.

2. Der Erhalt der intakten Ortsränder mit dem typischen Übergang von Wohn- und Nebengebäude – meist großzügige Gartenflächen mit Obstbaumbestand – zur freien Landschaft.

STOCKHAUSEN:

Mit der Verlegung der Trasse der BAB 4 und der Verschiebung der Anschlussstelle Eisenach-Ost in Richtung Großenlupnitz wird eine Ortsumfahrung und die Neugestaltung der jetzigen Durchgangsstraße notwendig.

Zur Erhaltung des alten Ortskernes ist die Aufnahme in die Dorferneuerung vorgesehen.

Weitere Maßnahmen zur Schaffung von Wohnbauflächen sind die:

- Lückenschließung, v.a. Bereich Semmenwiese,
- Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohngebäuden
- Ausweisung von Wohnbauflächen zur Ergänzung und Ausbildung des Ortsrandes:
 - Am Pflinzhöck: 1 ha, Bebauung entlang der bestehenden Straße
 - Am Holzbach: 2 ha, Umgestaltung der Gartenanlage einschließlich Erweiterungsfläche.

STEDTFELD:

In Stedtfeld hat die Sanierung und Umgestaltung des Schlosskomplexes Priorität.

Eine Ausweisung von 0,3 ha Wohnbauflächen ist als Abrundung der Ortslage am Hopfental angedacht.

WARTHA:

Hier ist als langfristige Maßnahme der Erhalt der intakten Ortslage vorgesehen. Da die Ortslage im Überschwemmungsgebiet der Werra liegt, ist mittelfristig die Realisierung von Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen. Nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen ist eine weitere geringe Abrundung im Osten der Ortslage möglich.

GÖRINGEN:

Die Ortslage von Göringen soll erhalten werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Göringer Stein“ werden Wohnbauflächen ausgewiesen, dazu wird die Erschließung des 2. Bauabschnittes notwendig.

STREGDA:

Mittel- bis langfristig ist der Erhalt und die Aufwertung des alten Ortskernes vorgesehen. Dazu sollte der Ort in die Maßnahmen der Dorferneuerung aufgenommen werden.

Planungsrechtlich wird die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für einen Bau- und Heimwerkermarkt zwischen der Autobahn und der Ortslage vorbereitet.

In Stregda stellt sich das Problem einer stark belasteten Ortsdurchfahrt dar. Die Umgehungsstraße ist bereits in der abschließenden Planphase. In diesem Zuge

wird dann die Umgestaltung der Durchgangsstraße realisiert. Ferner muss hier eine Neuorganisation des verbleibenden Durchgangsverkehrs erfolgen.

MADELUNGEN:

Der typisch dörfliche Charakter von Madelungen soll durch den Erhalt der Gehöfte und der großen Hausgärten bewahrt bleiben. Hier ist die sparsame Abrundung und Ergänzung von Bebauung im Ortsrandbereich möglich. Mittelfristig ist die Aufnahme in die Dorferneuerung vorgesehen.

NEUKIRCHEN:

Die typischen Dorfstrukturen und der dörfliche Charakter sollen in Neukirchen erhalten werden. Es ist die Neugestaltung des Platzes um die Kirche als zentraler Bereich des Dorfes geplant. Mittelfristig ist auch hier die Aufnahme in die Dorferneuerungsplanung vorgesehen.

BERTERODA:

Mit Hilfe der Dorferneuerung soll der Erhalt der ortstypischen Gehöfte mit ihren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden gesichert werden.

HÖTZELSDA:

Als mittel- bis langfristige Zielstellung ist die Erhaltung der alten Ortslage vorgesehen. Ferner soll die Gestaltung des Straßenraumes vorgenommen werden. Dazu soll der Ort in die Dorferneuerungsplanung aufgenommen werden.

Die BMW-Siedlung soll in ihrer typischen Bauweise der 30er Jahre erhalten werden.

Zur Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen wurden die Bebauungspläne „In der mittleren Hölle“ zur kurz- und mittelfristigen Umsetzung der ca. 10 ha Restfläche sowie „Auf der Schanze“ mit einer langfristigen Reservefläche von ca. 12 ha als Satzung beschlossen.

NEUENHOF – HÖRSCHEL:

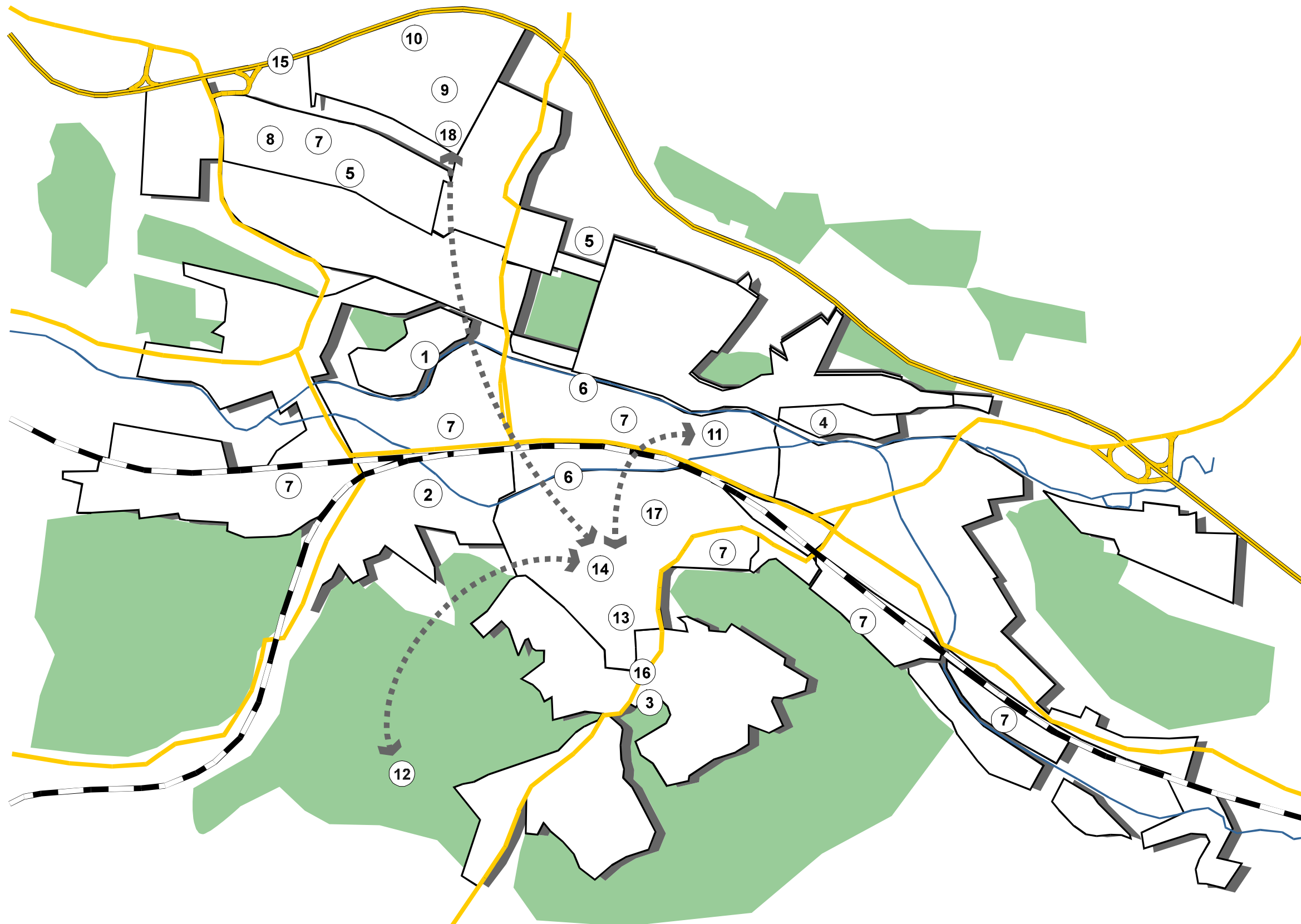
Als mittel- bis langfristige Maßnahme ist der Erhalt der intakten dörflichen Strukturen in Verbindung mit der Schließung von Baulücken im Bestand vorgesehen.

Außerdem eignen sich die Ortslagen aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage an der Werra und die unmittelbare Nähe zum Wald zur Nutzung für touristische Zwecke. Es ist geplant, das ehemalige Kasernengelände zu einem Campingplatz zu entwickeln.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach



Maßnahmen und Einzelprojekte



Soziale und kulturelle Maßnahmen und Einzelprojekte

- ① Errichtung eines Sport- und Freizeitzentrums
- ② Neubau einer 3-Felder-Halle
- ③ Wandelhalle
- ④ Kulturfabrik "Alte Mälzerei"

Städtebauliche Maßnahmen und Einzelprojekte

- ⑤ Bebauungsplanänderung: Geringere Bebauungsdichte, mehr Individualität zum Wohnen
- ⑥ Wohnen am Wasser: Schaffung neuer Wohnqualitäten
- ⑦ Revitalisierung von Brachen
- ⑧ Schaffung kleinteiliger Wohnstrukturen
- ⑨ Sanierung Nordplatz
- ⑩ Erweiterung des Grünbereiches

Wirtschaftliche und touristische Maßnahmen und Einzelprojekte

- ⑪ Verknüpfung Automobilbaumuseum mit Innenstadt
- ⑫ Verknüpfung Wartburg mit Innenstadt
- ⑬ Schwerpunkt Bachhaus
- ⑭ Reaktivierung Stadtschloss

Verkehrsplanerische Maßnahmen

- ⑮ Rückstufung der Bundesautobahn auf Bundesstraße: mittelfristige Priorität
- ⑯ Verlagerung der B19 aus dem Stadtgebiet heraus: langfristige Priorität
- ⑰ Umsetzung mittelfristiges Verkehrskonzept
- ⑱ Verknüpfung Nord mit Innenstadt

Bearbeitung:



Tel.: 030/ 2887750 www.FIRU-mbH.de

Stand:

Dezember 2002

4.3 Teilkonzept Wohnen

Der in Eisenach vorhandene mehrgeschossige Wohnungsbestand wird in Teilen auch langfristig nicht mehr nachgefragt werden. In einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren sind durch gezielte Abbrüche etwa 1.500 bis 2.500 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen. Die entsprechenden Wohnungsbestände sind in den Stadtteilpässen (vgl. Anhang: Stadtteilpässe) dargestellt. Die Einzelprojekte für das Plattenbaugebiet Nord sind eine Mischung aus geordnetem Rückzug von etwa einem Drittel des vorhandenen Bestandes und der gezielten Aufwertung der stadtnäheren Teilbereiche.

Trotz Abrisses in einem Segment des Wohnungsmarkts sind damit aber Erweiterungen in anderen Segmenten keinesfalls ausgeschlossen.

Eine differenzierte Aussage zur Nachfrage in den einzelnen Sektoren des Wohnungsmarktes ist wegen der schlechten Datenlage nicht möglich. Selbst die Gebäude- und Wohnungszählung von 1995 liefert für die Stadt Eisenach lediglich aggregierte Daten auf Gesamtstadtebene. Eine Unterteilung in Teilmärkte, die eine Zuordnung nach Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, Altbau-Mehrfamilienhäusern, Plattenbau-Mehrfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit Baujahr nach 1990 zulassen würde, ist selbst für das Erhebungsjahr 1995 nicht verfügbar.

Um die pauschale Forderung zur Reduktion des Wohnungsbestandes um 1.500 bis 2.500 Wohnungen in den nächsten 10 bis 15 Jahren zumindest ansatzweise zu qualifizieren, muss mit einer Reihe von Annahmen gearbeitet werden, die durch Analysen auf Bundesebene¹⁵ untersetzt werden können.

Die nachfolgende Graphik zeigt eine überschlägige Schätzung zum Wohnungsmarkt für die Zeithorizonte 1995, 2000 und 2010. Dieses grobe Modell soll als Basis dienen, um die Plausibilität der von der Stadt ausgewiesenen Bauflächen für den individuellen Wohnraum sowie für Bestandserhaltung oder -reduzierung im Bereich der Altbau-MFH und der Plattenbau-MFH zu überprüfen.

¹⁵ Insbesondere Wohnungsprognose 2015 des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung von 2001; u.a. mit Aussagen zur Wohnflächennachfrage, zum jährlichen Neubaubedarf in den Segmenten Ein- und Zweifamilienhausbau sowie Mehrfamilienhausbau in der räumlichen Gliederung bis zu den Raumordnungsregionen (für Eisenach - Region Südthüringen)

Wohnungsmarkt Eisenach mit seinen Segmenten

(überschlägige Schätzungen; nur Wohnungen als Hauptwohnsitz in Wohngebäuden)

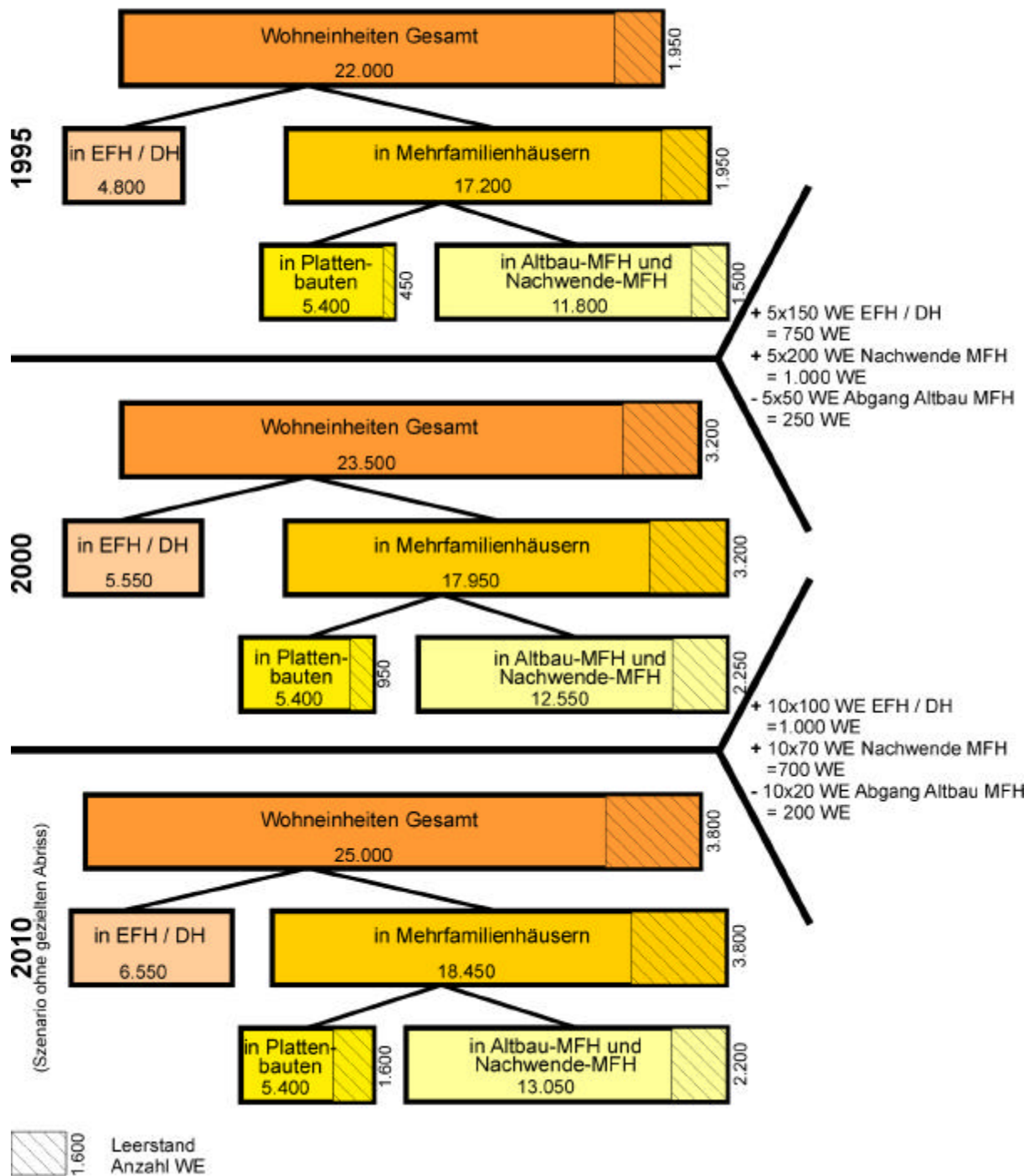


Abbildung 44: Wohnungsmarkt Eisenach mit seinen Segmenten / eigene Prognose

Die in der Graphik aufgeführten Schätzwerte beziehen sich sämtlich auf Wohneinheiten als Hauptwohnsitz.¹⁶ Die Gesamtzahl der Wohneinheiten im Jahr 1995 sowie der Anteil der Leerstände sind durch die GWZ '95 belegt. Die Leerstandsquote im Ein- und Zweifamilienhaus-Bereich wird in allen drei Zeithorizonten mit Null angenommen. Ein Leerstand ist eher die Ausnahme. Als Bauherr treten zu meist die späteren Nutzer in Erscheinung. Eine Bautätigkeit vorbei an den Markterfordernissen ist unwahrscheinlich.

1995

Die im Jahr 1995 existierenden Leerstände bestanden im Mehrfamilienhaussektor. Dem Ansatz von weniger als 500 leerstehenden Wohnungen in den Plattenbauten im Jahr 1995 liegt die Annahme zugrunde, dass die im Jahr 2000 ermittelten etwa 1.000 Leerstände etwa zu 50% erst in den vergangenen 5 Jahren entstanden sind. Das würde bedeuten, dass im Jahr 1995 in den Altbauten etwa drei Mal mehr Wohnungen leer standen, als in den Plattenbauten.

2000

Die Daten für den Wohnungsbestand im Jahr 2000 sind lediglich näherungsweise ermittelt über die jährlichen Baufertigstellungsdaten ab 1995 und den Abgang von baufälliger Wohnbausubstanz bzw. Umwidmung zu Nichtwohnzwecken. Die vorliegenden Daten der Baufertigstellungen aus den Jahren 1998 bis 2000 mit 163, 128 und 86 Baufertigstellungen (wobei jeweils mind. 50 % im Ein- und Zweifamilienhausbereich) erklären aber nicht hinreichend den Zuwachs der Wohnungszahl auf 23.500 WE (inkl. Nebenwohnsitz-WE und WE in Nichtwohngebäude sogar auf ca. 24.100). Aus Plausibilitätsgründen wird für den 5-Jahreszeitraum 1995 bis 2000 von jährlich 150 neuen WE im Ein- und Zweifamilienhausbereich und jährlich 200 neuen WE im Mehrfamilienhausbereich ausgegangen. Der hohe Wert im MFH-Bereich erscheint wegen der besonderen Abschreibungsbedingungen (Sonder-AfA – teils am Marktbedarf vorbei) nachvollziehbar.

Leider ist eine Unterscheidung der Leerstandsquoten im MFH-Sektor jenseits der Plattenbauten nicht zu leisten. Interessant wäre die Frage, ob der Leerstandszuwachs von etwa 1.500 auf über 2.000 WE hauptsächlich dem Altbaubestand zuzurechnen ist oder ob nicht vielmehr der Nachwende-Geschosswohnungsbau den Leerstandszuwachs verursacht hat. Allerdings muss konstatiert werden, dass gerade in den Jahren 1995 bis 2000 die Leerstandsquote in den Plattenbauquartieren sehr viel schneller gestiegen ist, als im übrigen Mehrfamilienhausbestand. Diese Aussage wird gestützt durch die Analyse der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Zeitraum 1994 bis 2001, demzufolge in Eisenach Nord ein Einwohnerverlust von einem Drittel zu verzeichnen ist. Wie in vielen vergleichbaren Städten mit Plattenbaugebieten, die auch als Satellitenstadtteile entstanden sind, gerät die Sozial- und Nachbarschaftsstruktur in der zweiten Hälfte der 90er Jahre in eine bedrohliche Schieflage. Nur in wenigen Teilbereichen kann die Struktur noch relativ stabil gehalten werden (Bestand der WG „Sonnenschein“).

¹⁶ Die Berücksichtigung von Nebenwohnungen würde den Sachverhalt noch komplizierter machen. Zudem haben die Nebenwohnsitze nur unwesentlichen Einfluss auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes, weil deren Zahl relativ überschaubar und im Betrachtungszeitraum bis 2010 konstant bleibt.

2010

Eine ins Gewicht fallende positive Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum ist in Ostdeutschland im überschaubaren Zeitraum bis 2015 nur im Eigentumssektor des Ein- und Zweifamilienhausbaus zu sehen. Die BBR-Wohnungsprognose 2015 sagt für Thüringen im Zeitraum bis 2015 voraus, dass jährlich 3,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt werden. Dieser Neubaubedarf bezieht sich ausschließlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Region Südthüringen, aber auch die Region Mittelthüringen sind in einer Klasse 3,0 bis 4,0 WE pro Jahr und 1.000 Einwohner eingeordnet.¹⁷ Wenn man davon ausgeht, dass die Stadt Eisenach mit ca. 45.000 Einwohnern in gleicher Weise wie die ländlichen Gemeinden Vorsorge für individuellen Wohnraum tragen will, müssten jährlich Voraussetzungen für 150 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhausbereich geschaffen werden. Die Modellrechnung in der Graphik geht jährlich nur von 100 neuen Wohnungen im EZH-Bereich aus¹⁸.

Im Mehrfamilienhaus-Bereich zeigt die Graphik eine Entwicklung auf, wenn kein gezielter Eingriff zur Reduzierung der Bestände erfolgen sollte. Wegen der zahlreichen Baulücken und Brachen in der Innenstadt und Randbereichen mit zum Teil vorzüglichen Lagebedingungen wird bis 2010 dennoch von einer weiteren Bautätigkeit im MFH-Bereich von insgesamt 700 WE ausgegangen.

Die Leerstandsquote wird sich zwischen 2000 und 2010 weiterhin erhöhen. Die Quoten im Plattenbaubestand werden weiter zunehmen. Der Leerstandszuwachs im übrigen MFH-Bestand kann gestoppt werden und voraussichtlich sogar der Trend in die gegenläufige Richtung gedreht werden.

Fazit

Die Konzentration des Abbruchs auf die Plattenbaubestände ist richtig. Durch gezielte, städtebaulich sinnvolle Abbrüche bei gleichzeitiger Definition von zu stabilisierenden Plattenbaubeständen kann der einsetzende „Rutschbahneffekt“ in den Quartieren abgemildert – hoffentlich gestoppt – werden. Sollte die aktuell anstehende Reduktion für Eisenach Nord nicht zeitnah eingeleitet und erreicht werden oder in der vorgesehenen Quantität nicht erfolgen, würde nach 2010 zwangsläufig das Gebiet Thälmannstraße durch die spezifische Altersstruktur mit erheblichen Leerständen rechnen müssen. Stadtstrukturell wäre ein „Wegbrechen“ dieses Stadtteils der ungleich größere Verlust.

Die angenommene Verteilung der Wohnungsleerstände im Jahr 2010 macht aber auch deutlich, dass eine Wohnungsmarktbereinigung lediglich durch Reduktion im Plattenbaubestand nicht zum Ziel führt. Auch im weiteren Mehrfamilienhaus-

¹⁷ Als Hilfsgröße zur Quantifizierung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs im Ein- und Zweifamilienhaus-Bereich kann auch der Regionale Raumordnungsplan Südthüringen (20.4.1999) herangezogen werden. Bezüglich der Eigenbedarfsentwicklung von Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wird in der Begründung zu Punkt 11.6.2.2 für den 11-jährigen Zeitraum 1999-2010 von 1 – 2 ha / 1.000 Einwohner ausgegangen. Das entspricht einem jährlichen Baulandangebot von 0,09 – 0,18 ha je 1.000 Einwohner. Bei einer Dichte von 20 WE / ha entspricht dies 1,8 bis 3,6 WE je 1.000 Einwohner. Übersetzt auf die Einwohnergröße von Eisenach ergeben sich 81 bis 162 WE jährlich. Da in zentralen Orten neben dem Ersatz- und Nachholbedarf aber auch Vorsorge für den Erweiterungsbedarf (z.B. Ansiedlung von Wanderungsgewinnen) zu treffen ist, wäre für Eisenach sogar eine noch höhere Bedarfszahl vorzusehen.

¹⁸ Wenn die Daten zu den Baufertigstellungen in den Jahren 1998 bis 2000 die reale Situation abbilden sollten (einige Baufertigstellungen werden nicht angezeigt o.ä.), dann ist ein Quantensprung auf jährlich 150 WE im EZH-Bau wohl illusorisch. Vor diesem Hintergrund wird ein Wert von 100 WE angenommen.