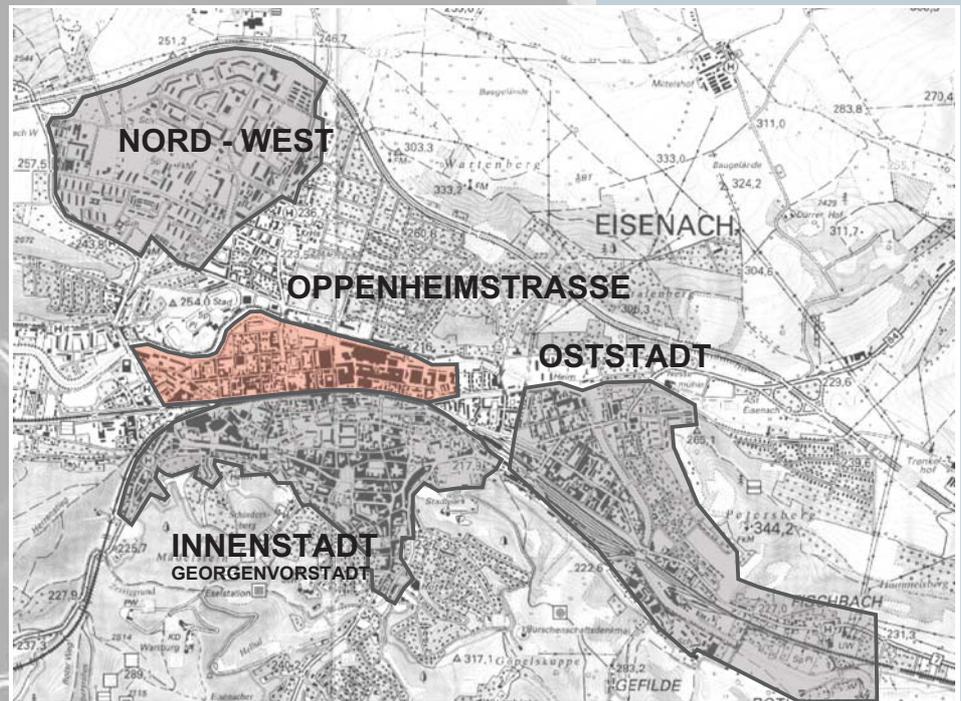


EISENACH OPPENHEIMSTRASSE

Einwohner	ca. 2700
WE gesamt	ca. 1300
Fläche (ha)	ca. 90



Gründerzeitgebiet
Arbeiten- Wohnen-Gewerbe
Industriebrachen

Der Stadtteilpass "Oppenheimstraße" umfasst das Gebiet nördlich der Innenstadt: zwischen Bahntrasse und Hörsel, von der Kasseler Straße im Osten bis zur Fischweide im Westen.

Beschreibung

Die um 1898 an der heutigen Rennbahn errichtete, erste Fahrzeugfabrik war der Ausgangspunkt für die rasante Entwicklung des Gebietes.

In direktem Zusammenhang mit der nachfolgenden großflächigen Industrieansiedlung entstanden mit Gewerbe durchmischte Arbeiterwohnquartiere in geschlossener Bebauung sowie gründerzeitliche Stadtvillen als geschlossene Ensemble eigenständiger Qualität.

Der zu DDR- Zeiten erfolgte der Abbruch von Wohngebäuden entlang der wichtigen Erschließungsstraßen zugunsten der Errichtung meist eingeschossiger Gewerbeobjekte war der Beginn der Zerstörung der klaren und qualitätvollen Quartiere. Nach der Stilllegung folgten provisorische Sekundärnutzungen bzw. das Brachfallen der ruinösen Baustrukturen.

Das gesamte Gebiet verfügt über keinen zentrumsrelevanten Bereich mit Schule, großflächigen Handels-, Kultur- und Sporteinrichtungen. Kleine Läden, Kneipen, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Kindertagesstätten decken den Bedarf der Bewohner im wohnungsnahen Umfeld.

Rennbahn, Mühlhäuser Straße

Die Lage der Rennbahn unmittelbar neben der Bahntrasse führt zu einer starken Trennung des Gebietes vom Stadtzentrum. Die günstige Verkehrsverbindung als nördliche Zentrumsumfahrung bietet aber auch gute Möglichkeiten zur zentrumsnahen Neuansiedlung von Gewerbe, Industrie sowie Handels- und Sondernutzungen.

Die Haupteerschließungsachse aus dem Stadtzentrum sowie den Stadtteilen Ost und West in Richtung Norden (Neubaugebiete, Marktkauf, Autobahn) ist als 4spurige Straße mit breitem mittigem Grünstreifen ausgebaut. Das enorme, stetig zunehmende Verkehrsaufkommen verdrängt jegliche Wohnnutzung entlang dieser Straße.

Hörselaue

Der Flusslauf der Hörsel, der sich durch das gesamte Stadtgebiet zieht, bildet die nördliche Grenze des Stadtteilpasses und stellt den Ruhepol des Gebietes dar. Die angrenzende Kleingartenanlage, mehrere Spielplätze und der Radweg bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Ehemaliges AWE- Gelände

Eine extensive Standortentwicklung der Fabrikanlagen des Automobilwerkes Eisenach konnte nach 1945 nur unter Einbeziehung weiterer angrenzender Teilflächen sowie durch Errichtung zusätzlicher Produktionsstätten in benachbarten Wohnquartieren erfolgen. Mit der Verlagerung der Produktion in das Industriegebiet "Eisenach- West" (Gries) nach 1990 und der Stilllegung der völlig verschlissenen Produktionsanlagen wurde mit der städtebaulichen Neuordnung begonnen. Es entstand hier die größte innerstädtische Brachfläche. Vereinzelt Kleinbetriebe, die sich aus dem Gesamtunternehmen AWE ausgegründet haben, setzen die gewerbliche Nutzung am bisherigen Standort fort.

Die ehemaligen Fabrikgebäude O1, O2 und das Torhaus wurden aus industriegeschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz gestellt (Denkmalensemble der Industrie- und Produktionsgeschichte - Automobilbau).

EISENACH OPPENHEIMSTRASSE

B e s c h r e i b u n g



R e n n b a h n M ü h l h ä u s e r S t r a ß e



H ö r s e l a u e



E h e m a l i g e s A W E - G e l ä n d e



Seite 3

BESCHREIBUNG

EISENACH OPPENHEIMSTRASSE



Rennbahn Mühlhäuser Straße



Hörselaue



Ehemaliges AWE - Gelände



Erläuterung Bestandsplan

Problemsituation

Gut erhaltene, jedoch durch jahrzehntelange Vernachlässigung gekennzeichnete gründerzeitliche Wohngebäude an geradlinig zugeschnittenen Straßen kennzeichnen das Stadtbild. Während die Gründerzeitgebiete, die durchmischt mit kleinen Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen in einem erfreulich guten Sanierungszustand sind und als zentrumsnahe Wohngebiete gut angenommen werden, sind insbesondere die Gebiete entlang der Haupteinfahrstraßen erheblich beeinträchtigt.

Attraktivitätsdefizite in Bezug auf die Wohnqualität sind in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Quartiers unterschiedlich ausgeprägt. Die Verkehrsbelastung entlang der Hauptstraßen, die geschlossene Bebauung der Grundstücke mit großen Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitiger intensiver Überbauung der Hinterhöfe mit Nebengebäuden, großflächigen Industriegebäuden oder Gewerbebrachen sowie das Fehlen der notwendigen Stellplatz- und Freiflächenangebote bewirken strukturellen Leerstand und Auflösung der klaren Quartierstrukturen.

Das enorme Verkehrsaufkommen der Rennbahn und der Mühlhäuser Straße lässt jegliche Wohnnutzung entlang dieser Straßen brachfallen. Leerstand, Verfall und schließlich Totalabbruch der unmittelbar angrenzenden Gründerzeitgebäude sind soweit vorangeschritten, dass sich ein erschreckendes, in Auflösung befindliches Straßenbild bietet. Erschwerend kommt hinzu, dass der Bahndamm aufgrund unzureichender Querungsmöglichkeiten das Gebiet vom Stadtzentrum barriereartig abriegelt.

Die Bedeutung als Haupteinfahrachsen und Bindeglied zum Stadtzentrum sowie die Schutzfunktion für die angrenzenden, intakten Quartiere erfordern grundsätzliche Umstrukturierungsmaßnahmen höchster Priorität.

Die Durchgängigkeit und somit die intensivere, gesamtstädtische Nutzung des attraktiven Grünzuges entlang der Hörsel wird durch den Bestand an Gewerbebetrieben sowie verschiedenen Brachflächen störend unterbrochen. Fehlende Brücken verhindern kurze Wege zu den Sport- und Freizeitanlagen "An der Katzenaue".

Mit der Auffassung des Produktionsstandortes des ehemaligen Automobilwerkes wurde nach 1990 mit dem großflächigen Abbruch begonnen und nur vereinzelte Produktionsanlagen können nachgenutzt werden.

Die Neubebauung des großen Areals wird trotz günstiger verkehrstechnischer Anbindung, reizvoller Lage an der Hörsel und vorhandener städtebaulicher Planungen mittelfristig erfolgen..

Die denkmalgeschützten ehemaligen Produktionsgebäude O1, O2 und das Torhaus sollen als Zeugnisse der historisch bedeutenden Automobilbautradition an diesem Standort erhalten bleiben. Unterschiedliche Wege zur Revitalisierung, Umnutzung und Finanzierung werden besprochen.

Im nebenstehenden Bestandsplan - Defizite sind die Problembereiche des Gebietes dargestellt: Gebiete mit partiellem oder erhöhtem Leerstand, Brachflächen, Nutzungskonflikte infolge von Verkehrsbelastung, Raumsituationen mit städtebaulichen Missständen oder mit stadtbildrelevantem baulichen Verfall.

Zusätzlich sind in dem Plan Störungen der Hörselaue, fehlende Verkehrswege sowie Defizite im öffentlichen Raum dokumentiert.

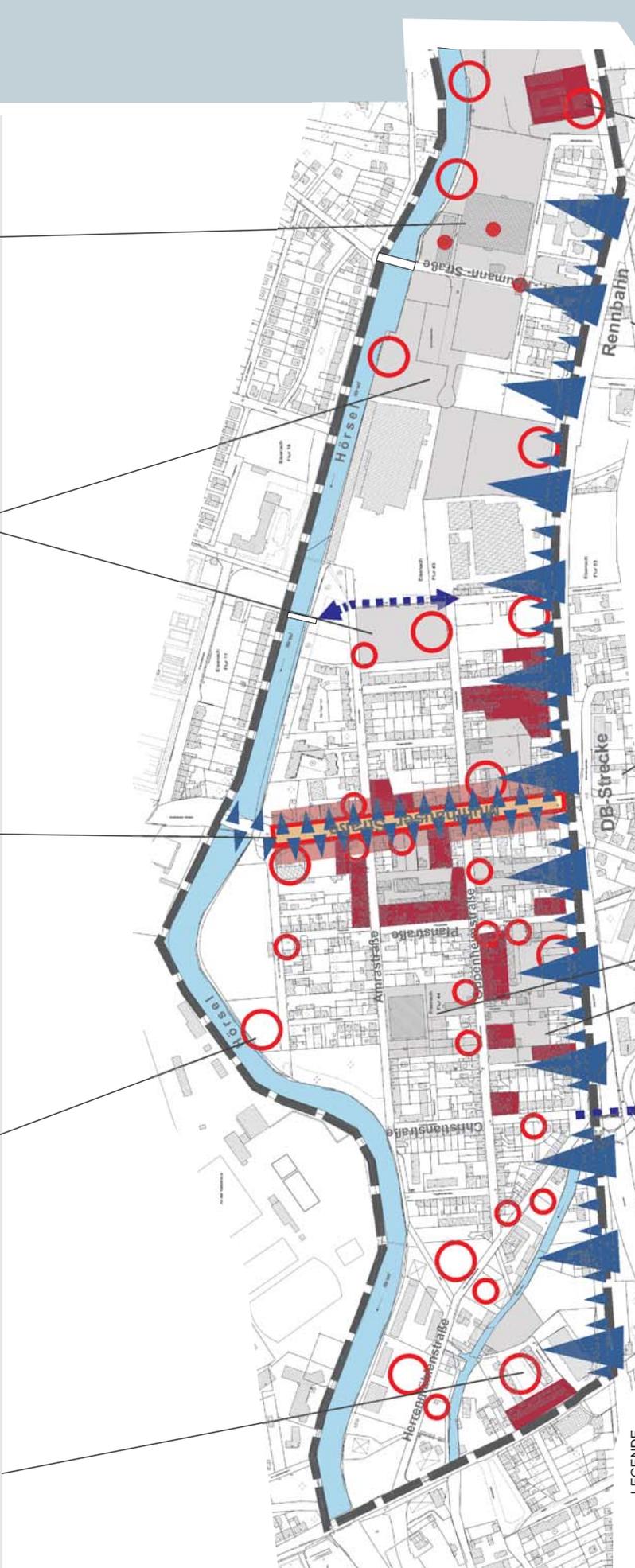
Wohnsiedlung Lohmühlenweg
ruinöses Straßenbild durch baulichen Verfall der ehemaligen Fabrikarbeiter-Siedlung; desolater Hinterhof - dennoch bewohnt

Gewerbeobjekt am Hörselufer
reizvolles Hörselufer, Störung des Grünzuges durch Ansiedlung von Gewerbe-, Abstell- und Lagerflächen in der Auenlandschaft

Mühlhäuser Straße
erhebliche Verkehrsbelastung durch 4-spurige Straße; stark beeinträchtigte Wohnqualität - Leerstand, Abrisshäuser, Brachflächen

Industriebrachen AWE
nach Standortverlegung der Produktion an den Rand der Stadt - größte innerstädtische Brache durch Flächenabriss

Industriedenkmale AWE
baulicher Verfall historisch bedeutungsvoller Denkmale nach Auflösung des AWE - dringender Sanierungsbedarf



- LEGENDE**
- Fördergebiet STADTUMBAU OST
 - Stadteilpassgrenze
 - Defizite - im öffentlichen Raum
 - Defizite - Emissionen
 - Nutzungskonflikte
 - Defizite - erhöhter Leerstand
 - Defizite - partieller Leerstand
 - Defizite - Gewerbebrachflächen
 - Defizite - städtebauliche Mängel
 - fehlende Raumkanten
 - Defizite - städtebauliche Mängel
 - Quartier
 - Defizite - Verfall v. Gebäuden mit städtebaulicher Bedeutung
 - Defizite - wilde Parkflächen
 - Defizite - fehlende Verbindungen Straßen, Fußwege, Radwege
 - Brücken, Unterführungen

Seite 5/6

Hinweis:
Defizite beschreiben Ursachen und Wirkungen

Fehlender Tunnel
abriegelnde Wirkung von Bahndamm / Rennbahn; ungenügende Anbindung des gesamten Gebietes an das Stadtzentrum

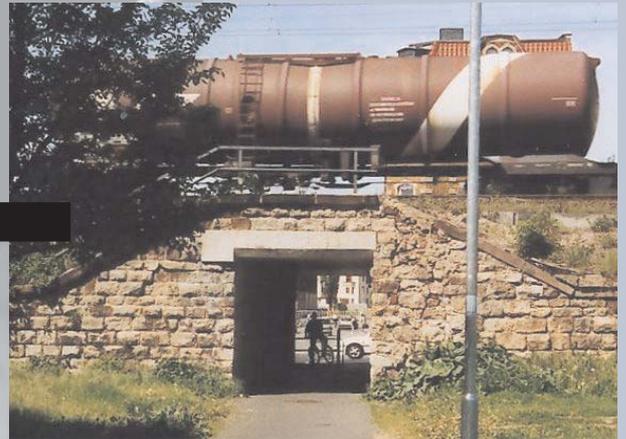
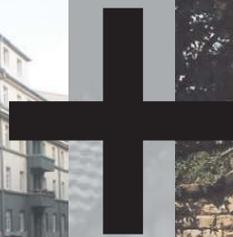
Industriebrachen FER
Vielzahl von stillgelegten Gewerbeobjekten, Um-/ Anbauten/ Brachen im Innenhof - Leerstand der angrenzenden Wohnhäuser

Rennbahn / DB-Strecke
Hauptverkehrsaufkommen infolge Zentrums-umfahrung; erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität; Verfall der Gebäude

An der Fischweide
baulicher Verfall durch Leerstand; fehlende Konzepte für Nutzung und den Erhalt der Bausubstanz

**DEFIZITE
BESTANDSPLAN**

**BESTAND ERHALTEN
BRACHEN WIEDER NEU BELEBEN
GETRENNTES VERBINDEN**



**Wohnen in Zentrumsnähe
Individuelle Mietwohnungen
in historischen Bauten**



Leitbild

Die Erhaltung und Aufwertung der Gründerzeitgebiete als innerstädtische, zentrumsnahe Wohngebiete ist eine der vordringlichsten Aufgaben der gesamtstädtischen Entwicklung und gleichzeitig einzige Möglichkeit, der festgestellten Fragmentierung der Stadt entgegenzuwirken.

Mit dem Leitbild

Bestand erhalten - Brachen wieder neu beleben - Getrenntes verbinden werden die Schwerpunkte als auch die besonderen Potentiale des Gebietes: **Wohnen in Zentrumsnähe - individuelle Mietwohnungen in historischen Bauten** beschrieben.

Potentiale

Die Vielgestaltigkeit der vorhandenen historischen Gebäude, die Vielzahl von kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die schnelle fußläufige Erreichbarkeit des Stadtzentrums als auch die verkehrstechnisch optimale Anbindung des Gebietes über die Bundesstraßen verdeutlichen die Potentiale dieses Gebietes und die Perspektiven des Wohnstandortes innerhalb der Stadt Eisenach.

Vorwiegend Mehrfamilienhäuser mit einem vielfältigen Angebot an Mietwohnungen unterschiedlichster Größe, Zuschnitte, Ausstattung und Sanierungszustandes bieten Raum für verschiedenste Wohnbedürfnisse als auch Mietpreisvorstellungen.

Nach 1990 sanierte Wohngebäude und bezahlbare Mietpreise führen zu einer hohen Akzeptanz bei den Bewohnern und sichern den auch den Zuzug von Familien mit Kindern. ...

Neben dem Erhalt der historischen Gebäudesubstanz bietet die Ergänzung und Lückenschließung unter Beachtung des Genius Loci zeitgemäße, gestalterische und wohnqualitative Entwicklungschancen. Hier können sowohl neue Eigentumsformen wie beispielsweise Stadthäuser (als Alternative zum freistehenden Eigenheim am Stadtrand) als auch Gemeinschaftsprojekte verwirklicht werden.

Der Flusslauf der Hörsel, insbesondere im Bereich des ehemaligen AWE-Geländes bietet besonders interessante Möglichkeiten zur Neubebauung.

Hier könnten sowohl individuelle Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser als auch komplette Siedlungsstrukturen zur Realisierung zeitgemäßer Wohnformen und spezieller Wohnansprüche neu entstehen.

Das Hauptpotential des Stadtteilpasses sind neben der Vielzahl der Brachflächen innerhalb der Wohnquartiere das gesamte, fast vollständig beräumte Areal des ehemaligen AWE- Geländes entlang der Rennbahn.

Aufgrund der Größe der brachliegenden Flächen und der zentralen Lage zum Stadtzentrum sowie der günstigen, verkehrstechnischen Anbindung können hier städtebauliche Visionen zur Errichtung kompletter neuer Quartiere bzw. . Ansiedlung von großflächigeren Gewerbe verwirklicht werden.

Die Spezifik des Gebietes, die Verbindung von Arbeiten (nichtstörendes Gewerbe) und Wohnen in neue Qualitäten umzusetzen, d.h. die Wiederherstellung, Beibehaltung oder Neugründung von Gewerbefunktionen in verträglicher Nutzungsmischung mit Wohnen ist ebenfalls als Chance für die künftige Entwicklung des Stadtteils zu begreifen.





Ziele

Die Erhaltung der Gründerzeitgebiete als innerstädtische, zentrumsnahe Wohn- und Mischgebiete ist eine der vordringlichsten Aufgaben der gesamtstädtischen Entwicklung. Dazu ist es notwendig, die soziale Identität der Bewohner zu stärken, um sie auch künftig an ihr Wohngebiet zu binden, die vorhandenen sozialen Strukturen und damit letztendlich auch das Gebiet an sich zu erhalten.

Schwerpunkt der Umstrukturierung ist dabei die grundlegende Aufwertung der Wohnqualität des Gebietes.

Neben der Sanierung und Instandsetzung der Wohngebäude bzw. Modernisierung der Wohnungen sind dringende Maßnahmen zum Ausgleich der Defizite des Gebietes erforderlich:

- Entkernung der Hinterhöfe durch Abbruch von Nebengebäuden zur Verbesserung der Belichtung und Besonnung, zur Einordnung von PKW- Stellplätzen, Abstellflächen und zur Gestaltung attraktiver Freiräume, Grün- und Kinderspielflächen, z.B. Wohnhöfe für Familien und Kinder..
- Schließung der Quartiere durch Wiederbebauung der Baulücken mit Wohn- und Geschäftshäusern, Ladengeschäften, Büros sowie Stadthäusern für individuelle Wohnansprüche
- Beseitigung der Gewerbebrachen durch Totalabbruch der ruinösen, leerstehenden baulichen Anlagen und Wiederbelebung durch Ansiedlung von nichtstörendem Kleingewerbe, Handwerkern bzw. Dienstleistungsbetrieben
- Erarbeitung einer Verkehrskonzeption mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung in Gebietsteilen mit vorrangiger Wohnnutzung und Umgestaltung der Straßenräume (Aufwertung durch Begleitgrün) sowie der Konzentration des Verkehrs auf die Haupteerschließungsstraßen in Verbindung mit der Neuansiedlung adäquater Nutzungen
- Reaktivierung vorhandener Bahndamm- Durchgänge bzw. Schaffung zusätzlicher Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, Radfahrer und allgemeinen Straßenverkehr zur engeren Verbindung des Gebietes mit Dem Stadtzentrum
- Neubebauung der Industriebrachflächen des ehemaligen AWE- Geländes für zentrumsnahes Arbeiten und Wohnen sowie Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen
- Gestaltung der Flussufer / Hörselaue als durchgängigen Grünzug mit Erholungs- und Freizeitangeboten für verschiedenste Nutzer und mit Ausweisung von Bauflächen für individuelles Bauen am Fluss
- Schaffung weiterer Wegeverbindungen zu den Sport- und Freizeitanlagen "An der Katzenaue" durch zusätzliche Brücken für Fußgänger und Radfahrer

Projekte

Bestehende Planungen

- Verkehrskonzept "Innenstadt"
- Radwegnetzkonzeption
- Bauleitplanung "B 12 - AWE Stammwerk" - Aufstellungsbeschuß
 - 12.1 östlicher Teil - Entwurf
 - 12.2 westlicher Teil - in Vorbereitung

Planungswünsche

- Festlegung des Sanierungsgebietes
"Oppenheimstraße / Mühlhäuser Straße"
Verkehrsbelastung, Industriebrachen und über Jahrzehnte unterlassene Sanierungen führen zum Verfall ganzer Quartiere.
 - > Vorbereitende Untersuchungen mit Beteiligung der Bevölkerung / Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange zur Klärung der Sanierungsziele
 - > Sanierungssatzung
 - > Förderung von Ordnungsmaßnahmen und privaten Baumaßnahmen zur Erhaltung, Stabilisierung und Aufwertung der Gründerzeitstrukturen und zur Wiederbelebung von "Arbeiten und Wohnen"

Neue Planungsvorschläge

- Umgestaltung des Straßenprofils der Mühlhäuser Straße
 - > Bestandteil des Sanierungsgebietes
 - > Verlagerung des ungenutzten, breiten, mittigen Grünstreifens an die Straßenränder als zusätzliche Pufferzone zur Bebauung
- Anbindung des Stadtteils an das Stadtzentrum
 - > Integration des Stadtteils durch zusätzliche Verkehrs- und Wegeverbindungen ins Stadtzentrum
 - > Öffnung vorhandener bzw. Schaffung zusätzlicher Querungen des Bahndammes (Christianstraße)

EISENACH OPPENHEIMSTRASSE

Projektideen



-  Umstrukturierungsgebiet
Entdichtung - Teilrückbau
-  Umstrukturierungsgebiet
Entdichtung - Abbruch
-  Umstrukturierungsgebiet
Verdichtung - Neubau
-  Umstrukturierungsgebiet
Verdichtung - Ergänzung
-  Erhaltungsgebiet
Konsolidierung nötig
-  Erhaltungsgebiet
Stabile Situation

Erläuterungen Strategieplan

Strategie

Dargestellt sind in dem Strategieplan die geplanten Nutzungen (mit unterschiedlicher Farbgebung) sowie die Festlegung der Gebietskategorien (mit Symbolen): Umstrukturierungsgebiete und Erhaltungsgebiete.

Umstrukturierungsgebiete sind differenziert bezüglich der Dringlichkeit der Maßnahmen:

Priorität 2010: kurzfristige Maßnahmen - hohe Farbintensität

Priorität 2020: langfristige Maßnahmen - mittlere Farbintensität.

Die Symbole beschreiben zusätzlich die Art der Umstrukturierung

Entdichtung - Teilrückbau

Verdichtung - Neubau

Entdichtung - Abbruch

Verdichtung - Ergänzung

Erhaltungsgebiete sind mit geringster Farbintensität dargestellt.

Die Symbole beschreiben den Erhaltungsbedarf:

Konsolidierungsgebiete : Gebiete mit Erhaltungsbedarf

stabile Gebiete : Gebiete ohne Handlungsbedarf, stabile Situation.

Städtebauliche Planungen sind analog der Beschreibung unter **Projekte** (bestehende Planungen, Planungen in Vorbereitung) als notwendig / vorhanden im Plan eingetragen

Erläuterungen Strategieplan

Im nebenstehenden Plan werden Aussagen aus dem SEK zur künftigen Entwicklung des Stadtteils auf der Ebene einzelner Quartiere konkretisiert.

Während es durchaus stabile bzw. Konsolidierungsgebiete mit relativ geschlossener, intakter Wohnbebauung im Bereich Christianstraße, Planstraße, Amrastraße und Wiesenstraße gibt, ist der Anteil der Flächen, die als Umstrukturierungsgebiet höchster Priorität gekennzeichnet sind, hoch.

Hauptschwerpunkt der notwendigen Umstrukturierungsmaßnahmen sind die angrenzenden Quartiere entlang der Mühlhäuser Straße und der Rennbahn. Das beinhaltet sowohl die Umgestaltung des öffentlichen Straßenraumes an sich, als auch die Umnutzung und Reaktivierung der angrenzenden, von Verfall bedrohten Gründerzeitgebiete.

Weiterer Schwerpunkt zur Umstrukturierung sind die großen Brachflächen des ehemaligen AWE- Geländes. Um den weiteren Zerfall des Stadtgefüges in diesem Bereich zu verhindern, sind die Flächen als Mischgebiet mit zentrumsergänzenden Funktionen neu zu bebauen.

Die im westlichen Teil befindlichen Gewerbebereiche beidseitig des Mühlgrabens sind langfristig ebenfalls umzustrukturieren. Die Wohnsiedlung Lohmühlenweg ist als innerstädtische Reihenhaussiedlung mit dem gemeinsamen Wohnhof grundhaft instandzusetzen.

Die Gestaltung der Hörselaue als durchgängigen Grünzug und Erholungsfläche ist ebenfalls fortzuführen.

Weitere geplante Einzelmaßnahmen innerhalb des Gebietes sind am Rand (im grauen Balken) näher beschrieben.

"Instandsetzen + Modernisieren"

Innersiedlung der Reihenhaussiedlung mit
gemeinsamem Wohnhof.
Chance für alternative, junge Wohnprojekte

"Straßenraum umgestalten"

Verlagerung d. Grünstreifens an Straßenrand;
neue Nutzungen: Gewerbe, Dienstl., Handel
> städtebaul. Planung dringend notwendig

"Strukturell verändern"

Umwandlung der innerstädtischen Industrie-
brache zum Mischgebiet;
Abschirmung der Wohngebiete

"Uferzone gestalten"

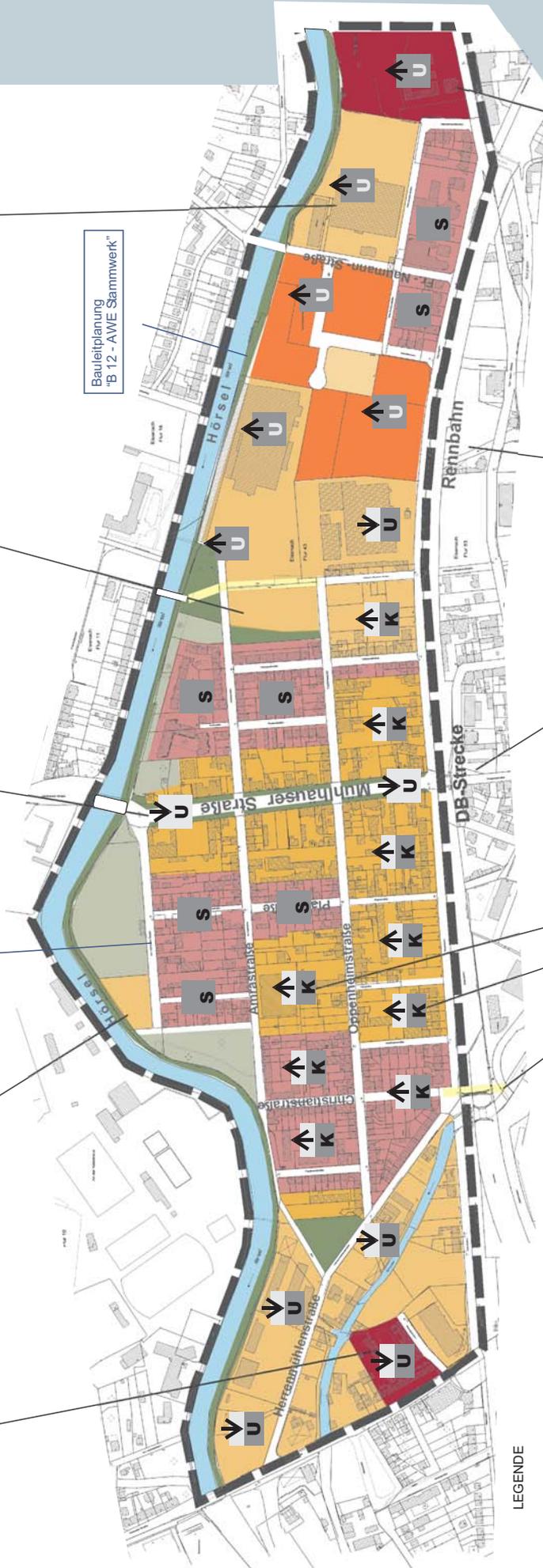
Fortführung des reizvollen Grünzuges entlang
des Hörseifers; Angebot von Alternativstand-
orten zur Gewerbenutzung im Gewerbegebiet

"Bewahren + Umnutzen"

Denkmale der Industriegeschichte
erhalten und erlebbar machen;
AWE- Museum, kulturelle Angebote

Sanierungsgebiet
"Oppenheimstraße / Mühnhäuser Straße"

Bauleitplanung
"B 12 - AWE Stammwerk"



LEGENDE

Fördergebiet STADTUMBAU OST
Stadtteilpassgenze

Umstrukturierungsgebiete
- mit Priorität -

2010

- Entdichtung
- Teiltrückbau
- Entdichtung
- Abbruch
- Verdichtung
- Neubau
- Verdichtung
- Ergänzung

- Wohnnutzung
- Mischnutzung
- Gewerbenutzung
- Sondernutzung
- Grünraum

- ↑ U
- U
- ← U
- ↑ K
- K
- ← K
- ↑ S
- S
- ← S

- Städtebaul. Planung
- vorhanden
- Städtebaul. Planung
- erforderlich
- Verkehrsverbindungen

Erhaltungsgebiete

- Konsolidierung -

- stabile Gebiete -

- Konsolidierung
- Stabiles Gebiet

"Anbinden"

zusätzliche Verkehrs- / Wegeverbindungen
ins Stadtzentrum - Verkürzung der Wege,
Verbesserung der Integration des Stadtteils

"Erhalten + Begrünen"

Instandsetzung der Gründerzeitquartiere;
Entkernung der Wohnhöfe; Begrünen,
Kinderspielflächen, Stellplätze, Mietergärten

"Ausbauen + Anpassen"

Ausbau der Zentrumsanfertigung;
Förderung von Schallschutzmaßnahmen;
Angebote für Gewerbe und Dienstleistung.

"Konzeption erarbeiten"

Abbruch der desolaten Bausubstanz;
Erarbeitung einer Konzeption zur
Neubebauung für Arbeiten + Wohnen



Hinweis:
Rechtliche Vereinbarungen bleiben hiervon unberührt

STRATEGIEPLAN