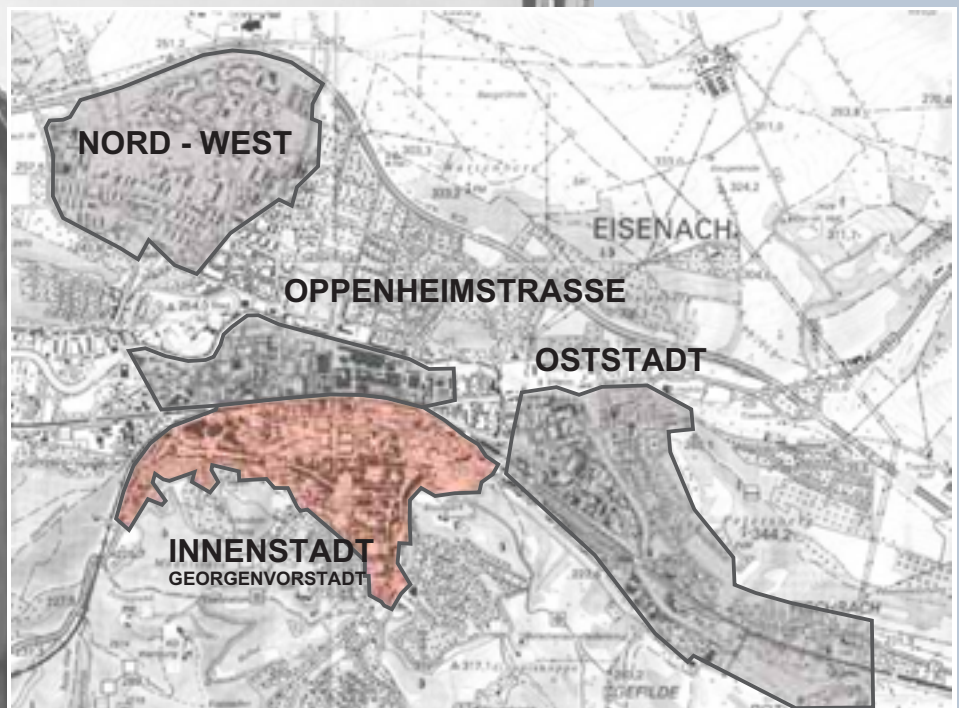


# EISENACH INNENSTADT- GEORGENVORSTADT

Einwohner	ca. 8400
WE gesamt	ca. 3500
Fläche (ha)	ca. 120



Mittelalterliche Innenstadt  
Georgenvorstadt  
Bahnhofsvorstadt

**STADTTEIL  
PASS**

## Beschreibung

Neben der historisch gewachsenen mittelalterlichen Innenstadt prägen die in Erweiterung über die ehemaligen Stadttore hinaus entstandenen Fachwerk- und Bürgerhäuser entlang der Ausfallstraßen bzw. in Quartiersform das Stadtbild. Integriert sind der in Umstrukturierung befindliche Altstandort der ehemaligen Kammgarnspinnerei, ein in den 70er Jahren errichtetes Neubaugebiet und die Quartiersschließungen aus den 90er Jahren. Im Norden wird der Bereich der Innenstadt durch den Bahndamm begrenzt, der eine in jeder Hinsicht problematische Zäsur darstellt.

Die vielfältige Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Läden, Dienstleistungen, kulturellen und sozialen Einrichtungen macht die Innenstadt für verschiedenste Bewohnergruppen attraktiv. Es existiert eine intakte Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Alters- und Sozialstruktur. Die nach 1990 durchgeführten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen führten zu einer weiteren Aufwertung des Stadtzentrums als Wohnstandort.

### Innenstadt - Stadtzentrum

Die Bebauung basiert im Wesentlichen auf dem mittelalterlichen Stadtgrundriss und lässt in weiten Teilen noch das historische Parzellenbild und die Vielfältigkeit der Baukultur der vergangenen Jahrhunderte erkennen.

Der Altstadtbereich, die in den Grenzen der historischen Stadtbefestigung gelegene Kernstadt von Eisenach, wurde 1994 als Denkmalensemble gem. § 2 des Thüringer Denkmalschutzgesetzes (kennzeichnendes Ortsbild und kennzeichnender Ortsgrundriss) ausgewiesen. Die gesamte Bebauung des Gebietes einschließlich der Straßen, Plätze, Grünzonen und Freiflächen stehen unter Denkmalschutz.

2- und 3geschossige verputzte konstruktive Fachwerkhäuser aus dem 17.-19. Jahrhundert in geschlossener Bauweise, bereichert um die in historisierenden Stilen errichteten Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit und eingestreute Zeitzeugnisse der Moderne bestimmen das Stadtbild.

Ebenso wichtig für das Erscheinungsbild des Stadtzentrums ist die Vielzahl bedeutender Einzeldenkmale wie der Marktplatz mit barockem Stadtschloss, Renaissance- Rathaus, Residenzhaus, frühgotischer Georgenkirche, der Karlsplatz mit Nikolaitor und spätromanischer Nicolaikirche oder die bedeutenden kulturellen Stätten wie Bachhaus, Lutherhaus und Landestheater.

### Georgenvorstadt / Katharinenstraße / Frankfurter Straße

Unmittelbar an der historischen Stadtmauer gelegen, markiert der "Hellgrevenhof" als architektonisches und kulturelles Kleinod den Anfang der Georgenvorstadt, die als Bindeglied zwischen dem zentralen Markt und der Katharinenstraße liegt. Die Katharinenstraße wird im Wesentlichen vom Verlauf der bereits im 12. Jahrhundert nachweisbaren angerartigen Straßenanlage geprägt, die sich an beiden Enden in eine Platzsituation aufweitet und so jeweils einen im Straßenbild unverwechselbaren Auftakt bzw. Abschluss erhält. Vorwiegend kleine, niedriggeschossige, schmal parzellierte traufständige Gebäude in geschlossener Bauweise und eingestreute Mietshäuser der Gründerzeit prägen den Straßenraum. Am Wolfgang schließt sich kleinteilige Hangbebauung an. Entlang der Frankfurter Straße entstanden ebenfalls Fachwerk- und Bürgerhäuser in geschlossener Bebauung.

### Bahnhofsvorstadt

Die Bahnhofstraße als Ausfallstraße aus dem Stadtzentrum Richtung Osten stellt die direkte Verbindung zum Bahnhof mit dem dominanten neoromanischen Bahnhofsgebäude her. Die nördliche Straßenseite ist mit 5-6geschossigen repräsentativen Wohn- und Geschäftshäusern der Gründerzeit in geschlossener Bauweise bebaut. Die gegenüberliegende große Brache der ehemaligen Farbenfabrik wird als provisorischer Parkplatz und Busbahnhof genutzt.

# EISENACH INNENSTADT- GEORGENVORSTADT

## I n n e n s t a d t S t a d t z e n t r u m



## G e o r g e n v o r s t a d t K a t h a r i n e n s t r a ß e F r a n k f u r t e r S t r a ß e

## B a h n h o f s v o r s t a d t

# BESCHREIBUNG



### **Problemsituation**

Obwohl das Image der Innenstadt als Wohnstandort durchaus positiv bewertet wird, weist das Altbauquartier gegenüber den neuen Wohnquartieren am Stadtrand erhebliche Attraktivitätsdefizite auf.

Neben der Verkehrsbelastung, dem begrenzten Angebot an Grundstücken und unsanierten Objekten, problematischen Gebäude- und Grundrisszuschnitten bzw. Hausgrößen sind insbesondere die oftmals beengten Grundstücke, fehlende Stellplätze und Grünflächendefizite ausschlaggebend.

Die Probleme aufgrund der erheblichen Verkehrsbelastung des Stadtzentrums und entlang der Ausfallstraßen sind im gesamten Stadtzentrum unverkennbar: Leerstand und baulicher Verfall zahlreicher Wohn- und Geschäftshäuser, ganzer Häuserzeilen.

Der immense Durchgangs-, Anlieferungs- und Parkplatzsuchverkehr geht einher mit Verlärmung, Schadstoffbelastung und Reizüberflutung, die sowohl das Wohnen als auch Handel, Gewerbe und Tourismus erheblich beeinträchtigen. In den 1b-Lagen des Zentrums führt die Verkehrsbelastung zum Sanierungsstau einer Vielzahl von Gebäuden bzw. von ganzen Straßenzügen; viele Läden und Wohnungen stehen leer. Eine Trendwende wird es ohne grundsätzliche Lösung des Verkehrsproblems nicht geben.

Bedingt durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit kleinparzellierten Grundstücken, engen Straßen, verwinkelten Gassen und durch die topografische Lage der Stadt besteht außerdem ein Defizit an Stellplätzen für Bewohner, Besucher und Geschäftsleute.

Für die Wohnqualität wichtige Angebote an individuellen Grün- und Erholungsflächen sowie öffentliche Kinderspielflächen sind ebenso defizitär.

Städtebaulich ungelöst ist die Gestaltung entlang der ins Zentrum führenden Bahnhofstraße einschließlich der provisorisch als Busbahnhof und Parkplatz genutzten Brachfläche der ehemaligen Farbenfabrik. Größe des Areals, Altlastenproblematik und Verkehrsführung der Bundesstraße B19 erfordern grundsätzliche Umstrukturierungsmaßnahmen.

Das Gebiet der "Frankfurter Straße"-Städteingang Ost ist durch die Verkehrsproblematik existenziell bedroht; sichtbar in fortschreitendem Verfall der Gebäudesubstanz und Leerstand.

Die Brachflächen entlang des Bahndammes in den tangierenden Randbereichen der Karl-Marx-Straße, teilweise genutzt als provisorische Parkplätze, bedürfen ebenfalls einer komplexen städtebaulichen Neuordnung in Verbindung mit Festlegung von standortverträglichen Nutzungen.

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 städtebaulich bedeutende Sanierungsobjekte und notwendige Lückenschließungen, fehlende Verkehrswege sowie Defizite im öffentlichen Raum dokumentiert.



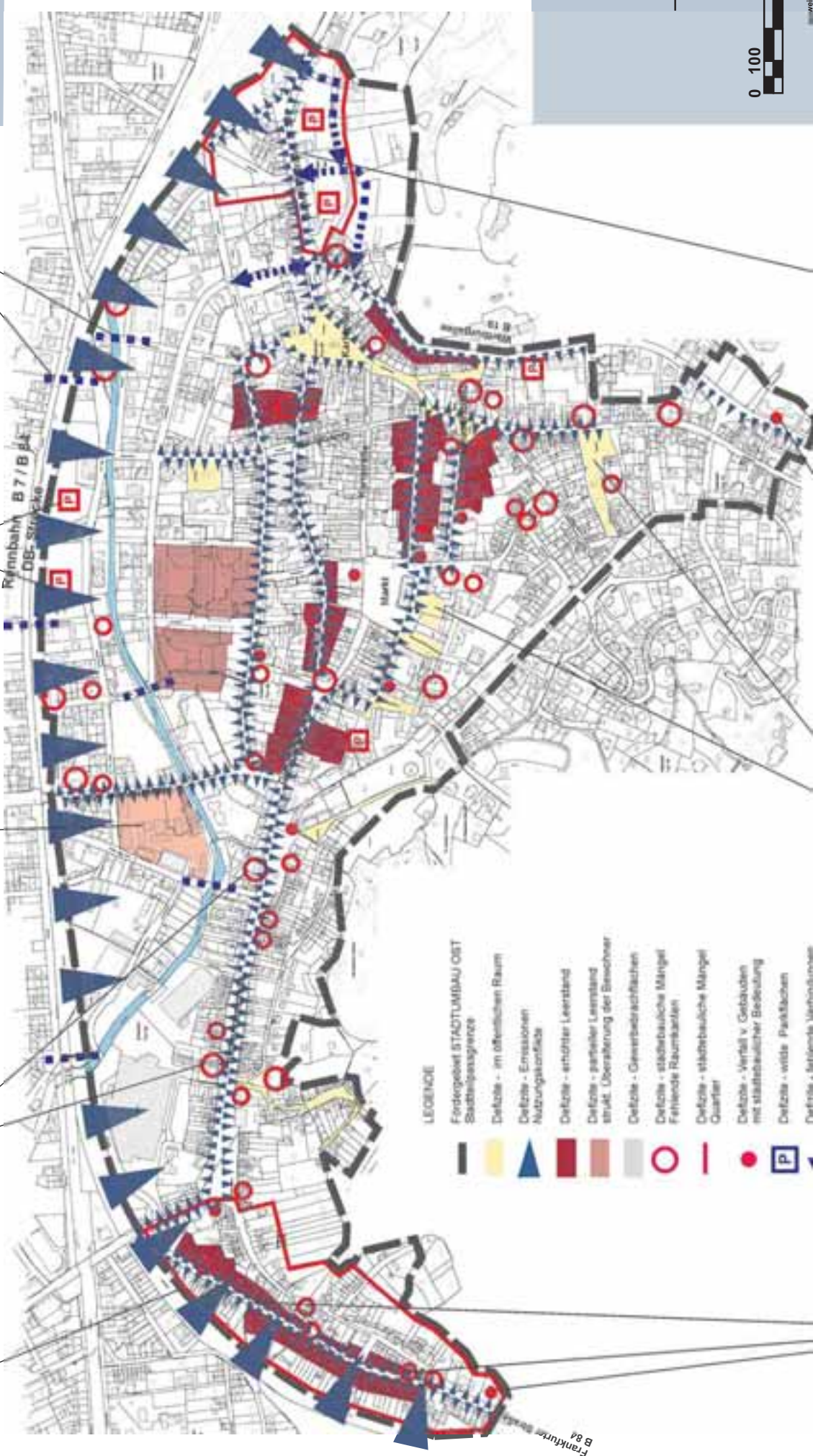
**DB- Strecke**  
Zusätzliche Lärmbelastung auf der straßen-  
abgewandten Gebäudeseite/ Gartenseite;  
Beeinträchtigung der Wohnqualität

**Plattenbauten in der Altstadt**  
Sanierungsrückstau von Gebäuden und  
Wohnungen; kein Einfügen in den historischen  
Kontext; gestörtes Straßenbild

**Quartier - Leerstand**  
Monostrukturelle Nutzung - Leerstand nach  
Wegzug, Verfall des gesamten Quartiers,  
fehlende Nachnutzung

**Wilde Parkplätze**  
Brachflächen nach Abbruch leer-  
stehender Industriebetriebe;  
Nutzung als provisorische Parkplätze

**Fehlende Verbindungen**  
Abriegelnde Wirkung der Hörsel,  
Rennbahn und DB- Strecke;  
Trennung der Wohngebiete



Defizite beschreiben Ursachen und Wirkungen

**DEFIZITE  
BESTANDSPLAN**

**Stadteingang**  
Stark frequent. B-Strasse durch histor. Enge,  
kleinteilige Altstadtstrukturen, defizitärer  
Zustand des Quartiers: Verfall, Leerstand

**Leerstandsgebiete**  
Durchgangsverkehr beeinträchtigt  
die Wohnqualität,  
Leerstand ganzer Häuserzeilen

**Öffentliche Plätze**  
Ungestalteter Straßen- und Freiraum  
in unmittelbarer Umgebung zahlreicher  
Einzeldenkmale / tourist. Attraktionen

**Wandelhalle**  
Baulicher Verfall des Einzeldenkmals,  
Eingeschränkte Nutzung

**Bahnhofstraße**  
enorme Verkehrsbelastung;  
Brachfläche mit Altlasten;  
Nutzung als provisorische Parkplätze

**KULTUR PFLEGEN  
BESTAND ERHALTEN  
NUTZUNGEN AKTIVIEREN**



**Im Stadtzentrum leben  
Vielfalt Wohnen im historischen Kontext**

**LEITBILD**



## Leitbild

Entscheidend für die Erhaltung des positiven Images der Innenstadt-Georgenvorstadt als Standort für attraktives Wohnen ist die konsequente Fortsetzung der begonnenen Aufwertungsstrategie, die dem Leitgedanken folgt:

**Kultur pflegen - Bestand erhalten - Nutzungen aktivieren.**

**Vielfalt Wohnen im historischen Kontext** beschreibt das Besondere des Wohnens im Stadtzentrum: die Erhaltung und Bewahrung vielfältiger historisch gewachsener Strukturen im Einklang mit den unterschiedlichsten zeitgemäßen Nutzungsanforderungen als auch die Verwirklichung individueller Wohnansprüche.

## Potentiale

Die kleingliedrige, vielgestaltige Bebauung, die Möglichkeit des fußläufigen Erlebens und die hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Stadtzentrum sichern auch zukünftig die Existenz des Wohnstandortes Innenstadt.

Aufgrund der guten infrastrukturellen Ausstattung bevorzugen gerade auch ältere Bewohner die innenstadtnahen Wohnquartiere.

Die laufenden Sanierungstätigkeiten zeigen mit Zuzug von 12,8% in der Katharinenstraße/ Frankfurter Straße bzw. 4,1% in der Innenstadt erste Erfolge in Bezug auf die Einwohnerentwicklung und Wohnpräferenzen.

Vielfältige Wohnformen: sanierte Fachwerkhäuser entlang der Katharinenstraße in Form historischer Reihenhäuser, Gründerzeitvillen, Bürgerhäuser, repräsentative Wohn- und Geschäftshäuser- tragen unterschiedlichsten Anforderungen und Ansprüchen an Wohnqualität Rechnung.

Die schnelle fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Waldgebiete sowie der Park- und Grünanlagen stärken ebenfalls die Wohnfunktion des Stadtzentrums.

Durch die Vielzahl der über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Museen und wertvollen historischen Gebäude/ Denkmale ist das Stadtzentrum ein Anziehungspunkt vielfältiger touristischer und kultureller Aktivitäten.

Durch die bereits 1994 erfolgte Ausweisung der Sanierungsgebiete "Innenstadt" und "Katharinenstraße", das frühzeitige Inkrafttreten von Erhaltungs- und Baugestaltungssatzungen sowie die Ausweisung des Denkmalensembles "Altstadtbereich Eisenach" wurden frühzeitig wirksame städtebauliche Regularien festgesetzt.

Die Hauptpotentiale der "Innenstadt-Georgenvorstadt" sind in den stadtstrukturell wichtigen, städtebaulichen Problembereichen zu finden, die grundsätzlich umstrukturiert werden müssen.

Die Brachfläche der ehemaligen Farbenfabrik / Parkplatz bietet aufgrund der Größe des Areals, der guten verkehrstechnischen Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz als auch in Fortsetzung der Fußgängerzone optimale Entwicklungschancen für großflächige Neubebauung zentrumsergänzender Nutzungen für Handel, Dienstleistungen, Tagungen, etc.

Die Brachflächen entlang des Bahndamms sind in direkter Anbindung an das Stadtzentrum als Erweiterungsflächen für die Ansiedlung von großflächigen, zentrumsergänzenden Nebenfunktionen zu entwickeln..

Nach Freizug der Gebäude infolge Standortverlegung steht ein fast komplettes, zentral gelegenes innerstädtisches Quartier mit solider Gebäudestruktur für verschiedenste Umnutzungskonzepte zur Disposition.

# EISENACH INNENSTADT- GEORGENVORSTADT



## Bahnhofsvorstadt

## Karl- Marx- Straße

## Ehemalige Polizei / Hospitalstraße

## POTENTIALE



## Ziele

Die Fortführung der Straßenerneuerung wird in den kommenden Jahren die Grundlage für die Weiterführung der Sanierung am Gebäudebestand sein. Basierend auf dem Verkehrskonzept "Innenstadt" wird die Umgestaltung von Straßen mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger über die bereits existierende Fußgängerzone hinaus erfolgen. Voraussetzung ist eine grundlegende Änderung der Verkehrsorganisation um das Stadtzentrum im übergeordneten Straßennetz. Zur Verbesserung der Wohnqualität sind folgende Hauptprobleme zu lösen:

- Reduzierung der Verkehrsbelastung entsprechend des Verkehrskonzeptes (fließender Verkehr, Stellplatzangebote für Bewohner und Besucher),
- Sanierung, Instandsetzung und Wiederbelebung vom Verfall bedrohter Gebäudesubstanz entsprechend zeitgemäßer Nutzeranforderungen, (Abriss von Hinterhäusern und Seitenflügeln, Gestaltung der Innenhöfe als Erholungs-, Grün- und Kinderspielflächen),
- Schließen und Ergänzen von Baulücken,
- Umnutzung brachgefallener Gebäude und Quartiere in der Innenstadt,
- stadtstrukturelle Ergänzung brachgefallener Zentrumsrandgebiete.

### Altstadt / Katharinenstraße

- Erhaltung und Wiedernutzbarmachung des Gebäudebestandes durch Sanierung, Modernisierung und Ergänzung,
- Anpassung der vorhandenen Bebauung an neue Nutzeranforderungen,
- Aktivierung, Gestaltung und Begrünung privater Quartiersflächen als nutzbare Spiel-, Aufenthalts-, Verweilbereiche sowie PKW-Stellflächen zum Ausgleich von Defiziten

### Goetheviertel (Neubaugebiet der 80er Jahre)

- Beobachtung der Tendenzen zur Bewohnerentwicklung bis 2010,
- Überprüfung und Aktualisierung der Planungsziele bis 2020.

### Frankfurter Straße / Ehrensteig

- Umstrukturierung mit Priorität bis 2010 wegen extremer Verkehrsbelastung, die sich mittelfristig nicht beseitigen lässt.
- Ziel: Ausweisung als Sanierungsgebiet, um die Qualität des baulichen Zustandes in sozialer und infrastruktureller Hinsicht zu verbessern.

### Bahnhofsvorstadt

- Umstrukturierung mit Priorität bis 2010
- Verkehrsentlastung durch langfristige Umverlegung der Bundesstraße,
- Neubebauung der Brachfläche/Parkplatz als Wohn- und Geschäftsstandort,
- Erhalt und langfristige Sicherung des Wohnens im historischen Bestand
- Erweiterung der Fußgängerbereiche aus der Karlstraße zum Bahnhof

### Karl-Marx-Straße / Zentrumsrandgebiete

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Gebiete zwischen Mühlgraben und Bahndamm sowie engere Verflechtung des Stadtzentrums mit den Stadtteilen nördlich der Rennbahn durch Schaffung zusätzlicher Verkehrswege
- Ansiedlung zentrumsergänzender Nebenfunktionen:  
Parkplätze, lärmintensive Kinder-, Jugend- und Freizeitaktivitäten

## Projekte

### Bestehende Planungen

- **Verkehrskonzept "Innenstadt"**
- **Radwegnetzkonzeption**
- **Umgestaltung der Fußgängerzone "Karlstraße / Querstraße"**
- **Sanierungsgebiet "Innenstadt"**
- **Sanierungsgebiet "Katharinenstraße"**
- **Bauleitplanung "B 6 - Bahnhofsvorstadt" (Entwurfsstand)**
- **Bauleitplanung "B 10 - Kammgarnspinnerei"**

### Planungswünsche

- **Neuordnung und verkehrsgerechter Ausbau der Bundesstraßen**
- **Festlegung des Sanierungsgebietes "Frankfurter Straße"**
  - > Vorbereitende Untersuchungen mit Beteiligung der Bevölkerung / Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange zur Klärung der Sanierungsziele
  - > Sanierungssatzung
  - > Förderung von Ordnungsmaßnahmen und privaten Baumaßnahmen
- **Umgestaltung des Frauenplanes, Karlsplatzes**
- **Ersatz- und Ergänzungsgebiet "Wandelhalle" zum Sanierungsgebiet "Innenstadt"**
  - > Vitalisierung einer kulturhistorischen Einrichtung
  - > Stabilisierung des von Verfall und Verwahrlosung bedrohten Einzeldenkmals einschließlich Umfeld

### Neue Planungsvorschläge

- **Erweiterung der Fußgängerbereiche "Bahnhof-Schwarzer Brunnen"**
  - > Ausdehnung der Fußgängerzone auf die angrenzenden Straßen zur Schaffung eines Fußgängernetzes
- **Spielplatzkonzeption**
  - > Überprüfung und Einarbeitung des Beitrages der Kinder zum SEK "Stadtumbau - nur mit uns"
- **Grünraum- und Freiflächenkonzeption**
  - > Revitalisierung der Straßen und Plätze





## Projektideen








# EISENACH INNENSTADT- GEORGENVORSTADT


 Umstrukturierungsgebiet  
Entdichtung - Teilrückbau

 Umstrukturierungsgebiet  
Entdichtung - Abbruch

 Umstrukturierungsgebiet  
Verdichtung - Neubau

 Umstrukturierungsgebiet  
Verdichtung - Ergänzung

 Erhaltungsgebiet  
Konsolidierung nötig

 Erhaltungsgebiet  
Stabile Situation

## Erläuterungen Strategieplan



Detail 1  
Sanierung



Detail 2  
Lückenschließung  
Blockgestaltung

## STRATEGIE

### 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 im Bereich der Grenzen der Sanierungsgebiete die Quartiere im Wesentlichen als Erhaltungsgebiete mit stabilen Flächen und Konsolidierungsflächen ausgewiesen sind, finden sich gerade in den Zentrumsrandbereichen, analog den Defiziten im Bestandsplan, die Schwerpunkte zur Umstrukturierung mit Priorität bis 2010.

Diese Gebiete wie beispielsweise Bahnhofsvorstadt, Karl- Marx- Straße, ehemalige Kammgarnspinnerei, etc. sind als Sonder- Misch- oder Gewerbenutzung ausgewiesen.

Das gesamte Stadtzentrum ist hingegen als große zusammenhängende Fläche mit Wohnnutzung dargestellt.

Im Gegensatz zum Strategieplan "Eisenach-Nord" sind im Strategieplan "Innenstadt-Georgenvorstadt" eine Vielzahl von unterschiedlichsten Einzelmaßnahmen innerhalb des Gesamtkonzeptes notwendig, die im Rahmen der Sanierungsziele / Sanierungsgebiete erfaßt sind.

Stadtgestalterisch und strukturell bedeutsame Einzelmaßnahmen wie z.B. Wandelhalle, Neubaublöcke "Katharinenstraße", etc. sind am Rand (im grauen Balken) näher beschrieben.

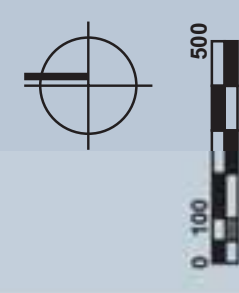
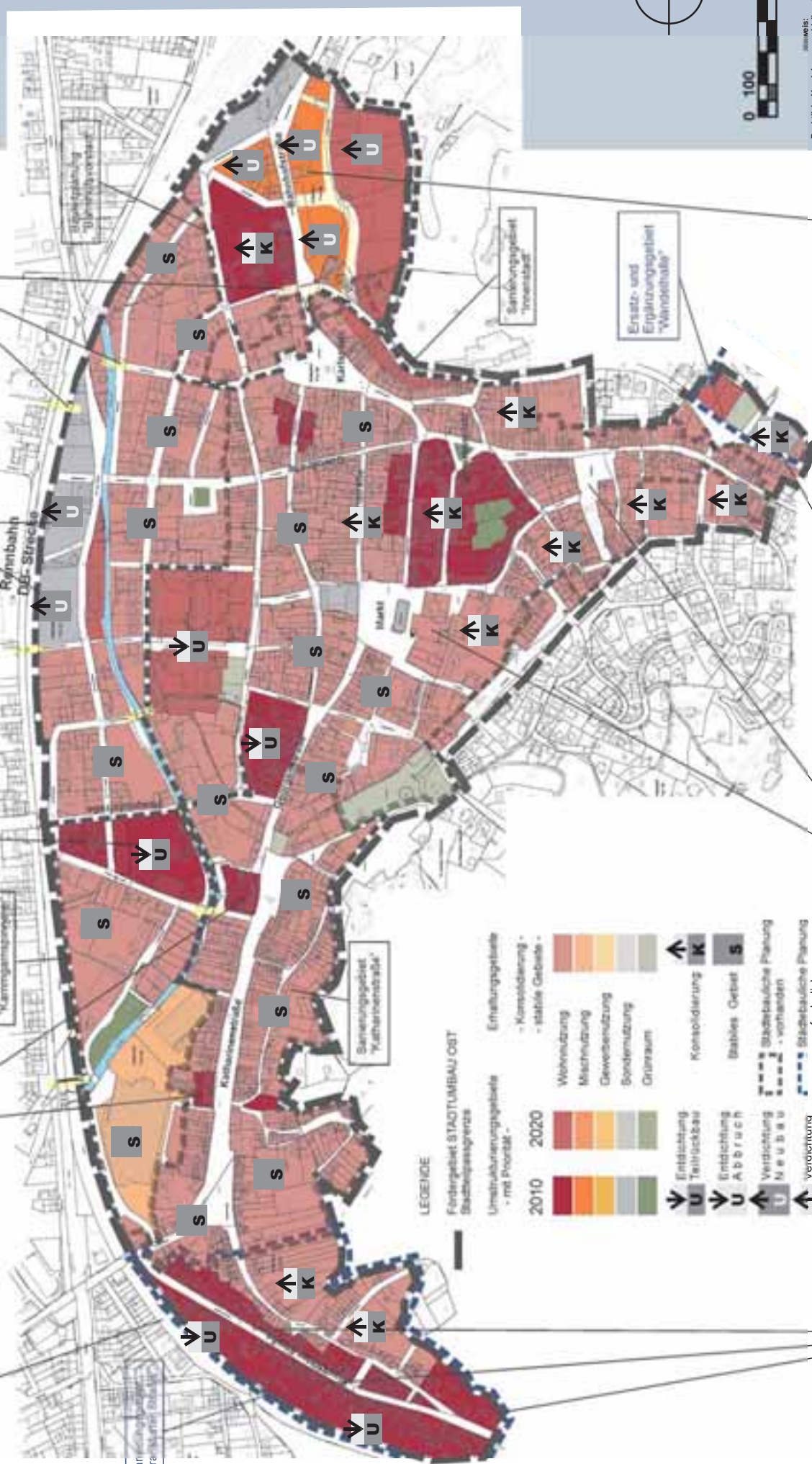
**DB- Strecke**  
Städtebauliche und baukonstruktive  
Lärmschutzmaßnahmen notwendig;  
Veränderung der Trassenführung prüfen

**“Sanieren + Einfügen”**  
Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung;  
Veränderung der Grundrisse/Wohnungen;  
Neugestaltung der Fassaden/Baukörper

**“Umnutzen”**  
Attraktive Angebote für großflächige Büro-  
Nutzung; alternative Schul-, Freizeit- und  
Gemeinschaftsprojekte,...

**“Parken + Spielen”**  
Zentrumsnahe Parkplätze und Angebote für  
lärmintensivere Kinderaktivitäten:  
Inliner, Skater, Radfahrer,...

**“Verbinden”**  
kurze Wege durch zusätzliche  
Unterführungen / Brücken;  
Integration der angrenzenden Gebiete



Rechtliche Vereinbarungen bleiben hiervon unberührt

**“Entlasten + Erneuern”**  
Entlastung durch Verlegen der B- Straße;  
Entwicklung + Gestaltung d. Gesamtgebietes  
> Städteb. Planung; Sanierungsgebiet notw.

**“Freiräume gestalten”**  
Reduzierung der Verkehrsbelastung;  
Aufwertung / Stärkung d. Zentrumsfunktion  
städtebauliche Planung notwendig

**“Sanieren und nutzen”**  
Aufwertung + Instandsetzung+ Modernisierung;  
Wiederbelebung / Entwicklung innenstadtnaher  
kultureller Angebote, Konzerte, Freizeitaktivität.

**“Wiederbeleben”**  
Urbanisierung der Brachflächen  
durch Neubebauung.  
Bauleitplanung "Bahnhofsvorstadt"