

Standortvergleich barrierefreies Wohnen *

SWG-Projekt im Thälmannviertel

Hintergrund

Die SWG als kommunales Wohnungsunternehmen beabsichtigt, für die Bewohner des Thälmannviertels, einem Quartier mit einem hohen Anteil an älteren Bewohnern (65+), ein Angebot an barrierefreien, jedoch bezahlbaren Wohnungen mittels ISSP-Förderung in den Programmjahren 2016-2018 zu schaffen. Angesichts des Mangels an barrierearmen und -freien Wohnungen im Quartier unterstützt die Stadt die Absicht der SWG.

Neben einem Vorzugsstandort der SWG (Standort A) für das Vorhaben bieten sich weitere Standorte für eine mögliche barrierefreie Wohnbebauung an. Vor dem Hintergrund der demografischen Situation im Quartier befürwortet die Stadt einen Standort vor Ort im bestehenden Wohngebiet. So werden Alternativstandorte außerhalb des Thälmannviertels an dieser Stelle nicht betrachtet, da es explizit gilt, barrierefreie Angebote für die älter werdenden Bewohner im Quartier zu schaffen.

Nicht ausgeschlossen ist jedoch die Umsetzung weiterer Standorte für barrierefreies Wohnen – im Gegenteil: Die Stadt begrüßt die Ausweitung des Angebots an Wohnungen, die für Personen mit altersbedingten oder anderen körperlichen Einschränkungen zugeschnitten sind.

Im Folgenden werden die in Frage kommenden Standorte für das Wohnprojekt mit ca. 3.600 - 4.000 m² Geschossfläche im Thälmannviertel einander gegenübergestellt und nach stadtplanerischen Kriterien (städtebaulich, bauplanungsrechtlich etc.), nach Grundstücksverfügbarkeit sowie nach Realisierung innerhalb des Förderzeitraums bewertet. Die Bewertung erfolgt im Folgenden in Kurzfassung in Tabellenform sowie weiter unten für jeden Standort einzeln näher erläutert.

* barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ laut „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für die Programmjahre 2016 bis 2018 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)“

Standortbewertung für barrierefreies Wohnprojekt im Thälmannviertel – Gegenüberstellung								
	Bewertungskriterien - negativ + positiv							
	1 Einordnung Städtebau	2 Planungsrecht	3 Umwelt & Immissionen	4 Natur & Versiegelung	5 Verkehr & Erschließung	6 Grundstück verfügbar	7 Umsetzung bis 2018	planerische Standortempfehlung
Standort A SWG-Grünfläche zw. Clara-Zetkin- und Fritz-Heckert-Str.	+	- / +	++	-	+	++	++	ja
Standort B Grünfläche südlich Spielplatz Wilhelm-Pieck-Straße	+	- / +	- / +	-	+	++	++	ja
Standort C Grünfläche nördlich des Stadions des Friedens	--	--	+	- / +	--	++	--	nein
Standort D leerstehendes Gebäude Clara-Zetkin-Straße 15	++	++	- / +	++	++	-	-	ja, mittelfristig
Standort E Abrissflächen an Ernst-Thälmann-Straße 93-109	++	++	-	++	++	-	-	ja, mittelfristig

Zusammenfassung

Die **Standorte D und E** sind mittelfristig gut geeignete Flächen mit derzeit ungenutzten Gebäuden in einer bestehenden Wohnumgebung, die der städtebaulichen Neugestaltung bedarf – die Realisierung eines Wohnprojekts ist aus stadtplanerischer Sicht ein guter Anlass hierfür. Jedoch besteht Planungsunsicherheit aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit, wodurch auch die vorliegend zu beurteilende Realisierung im Förderzeitraum 2016-2018 in Frage gestellt wird.

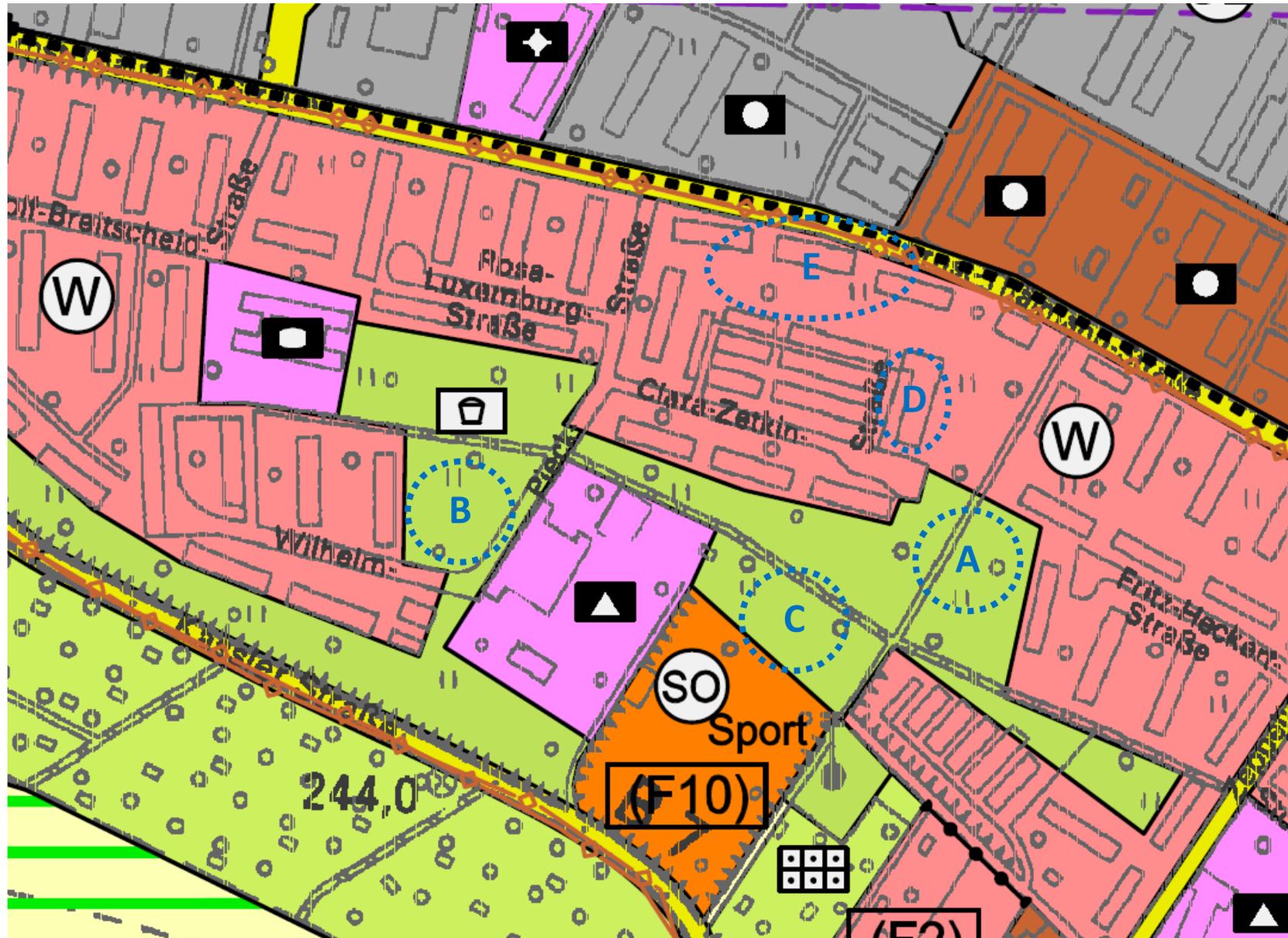
Unter den weiteren **Standorten A, B und C**, die sich im Eigentum der SWG oder der Stadt befinden, finden sich ausschließlich im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellte Grünflächen. Eine Wohnbebauung ist für die Standorte A und B nach § 34 BauGB jedoch grundsätzlich möglich. Dies gilt nicht für den als Außenbereich eingestuften Standort C – ein Bebauungsplan wäre notwendig, die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Standort sind noch abzustimmen.

Hinweis: Die planerische Standortempfehlung lässt u.a. Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Baugrundqualität außer Acht.

Übersicht über die Standorte



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach



Standort A.

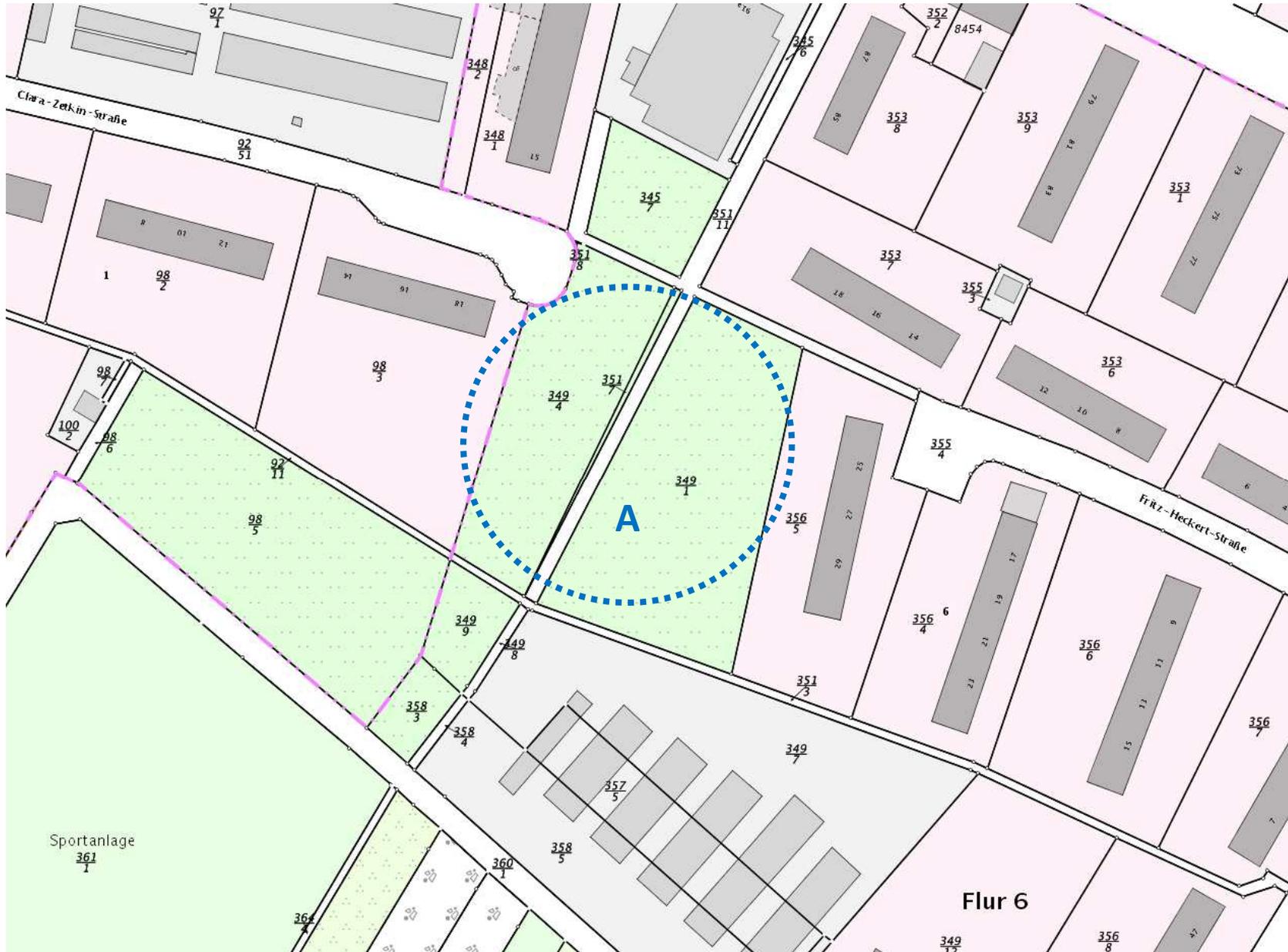
SWG-Grünfläche zwischen Clara-Zetkin-Straße und Fritz-Heckert-Straße

Eisenach, Flur 6, Flurstücke 349/4, 351/7 und 349/1, Wegegrundstück läuft hindurch

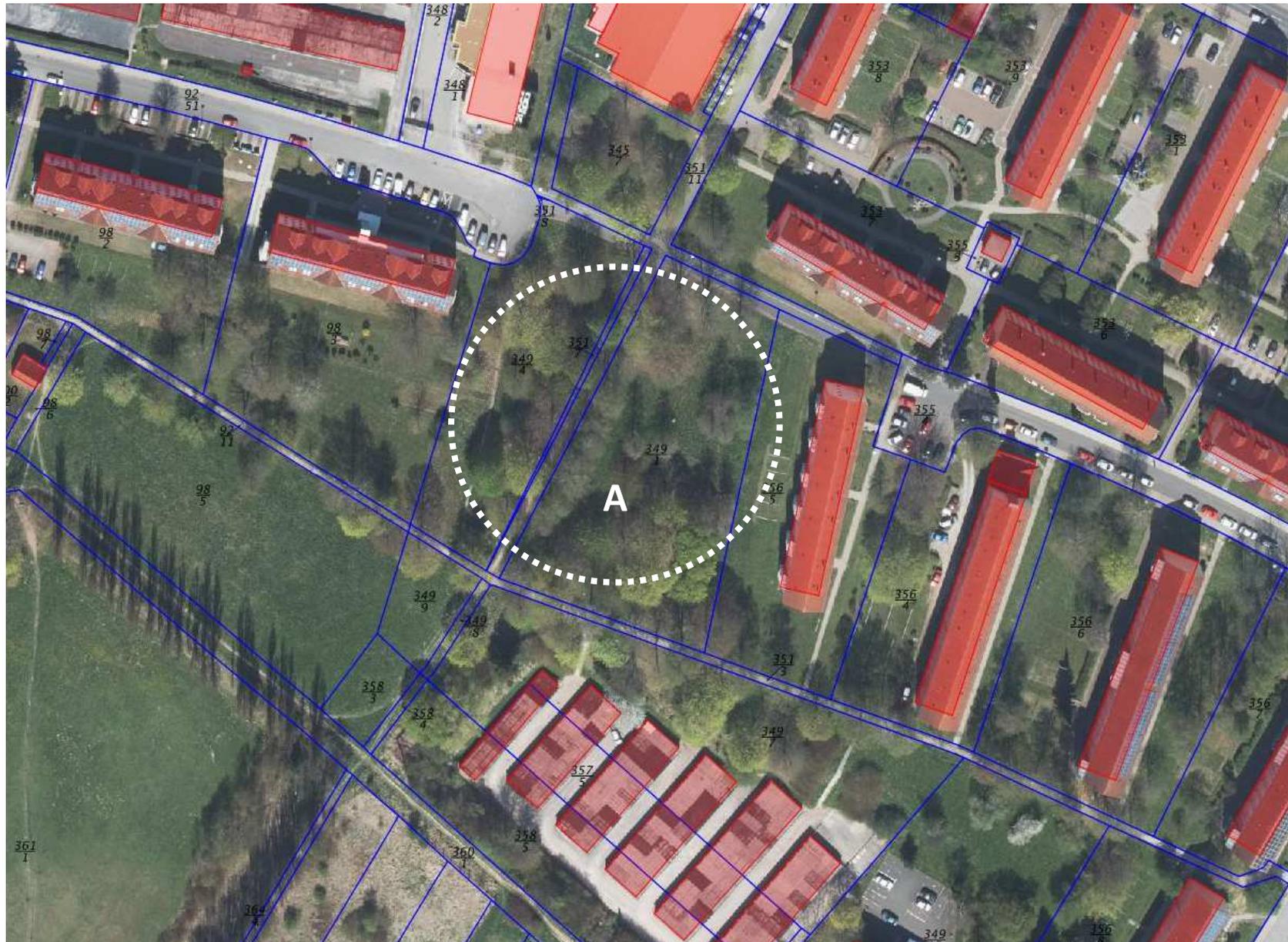
Bewertung im Detail

- 1) Städtebauliche Einordnung
 - Städtebau: das Gebäude ließe sich städtebaulich in die Struktur der bestehenden Wohngebäude einordnen – unter Überbauung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweges zum Park, die Fußwegeverbindung bliebe jedoch erhalten (mittels Durchgang durch das Gebäude)
 - Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur und Nahversorger befinden sich in fußläufiger Entfernung
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (von 2002/06): Standort liegt tw. in einer Nord-Süd-Grünachse, die de facto jedoch bereits durch die Errichtung eines Lebensmittel-Discounters an der Ernst-Thälmann-Straße aufgelöst ist; eine Neubewertung im ISEK 2030 ist erforderlich
- 2) Planungsrecht
 - Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, die Erschließung ist gesichert.
 - Im Flächennutzungsplan ist Grünfläche dargestellt. Um an dieser Darstellung festzuhalten und eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zuzulassen, wäre ein Bebauungsplan erforderlich. Der im FNP dargestellte Ost-West-Grünzug wird tangiert, bliebe jedoch in seinen Grundzügen erhalten.
- 3) Umwelt und Immissionen
 - geringe Lärmemissionen
- 4) Versiegelung und Natur
 - Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
 - Eingriff in den Grünbestand, jedoch nur soweit wie nötig; Baumfällungen notwendig, Ausgleich durch Ersatzpflanzung
- 5) Verkehr und Erschließung
 - eine Erschließung ist von zwei Seiten her möglich (von Clara-Zetkin- und/oder Fritz-Heckert-Straße; eine öffentliche Durchfahrt ist nicht vorhanden und auch weiterhin nicht angedacht); Stellplätze in ausreichender Anzahl sind in einer Tiefgarage (von beiden Straßen aus anfahrbar) zu realisieren
 - Lage an grüner Fußwegeverbindung (in Ost-West-Richtung durch das Thälmannviertel)
- 6) Grundstücksverfügbarkeit
 - Eigentümer ist die SWG
- 7) Realisierung in Förderzeitraum (ISSP-Förderzeitraum 2016-18)
 - möglich

Standort A. SWG-Grünfläche zwischen Clara-Zetkin-Straße und Fritz-Heckert-Straße



Standort A. SWG-Grünfläche zwischen Clara-Zetkin-Straße und Fritz-Heckert-Straße



Standort B.

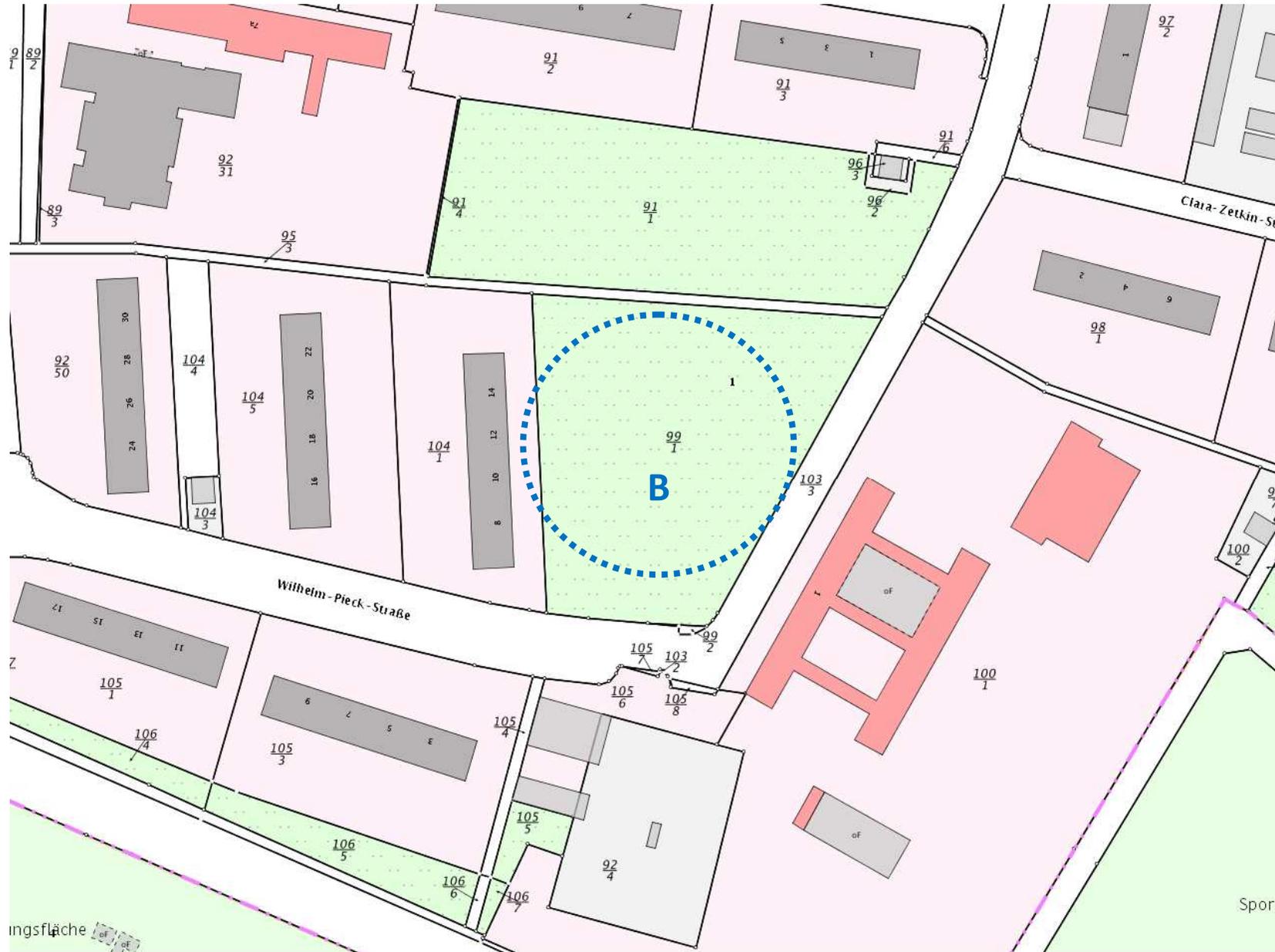
Grünfläche südlich des Spielplatzes, an der Wilhelm-Pieck-Straße

Eisenach, Flur 1, Flurstück 99/1

Bewertung im Detail

- 1) Städtebauliche Einordnung
 - Städtebau: das Gebäude ließe sich städtebaulich in die Struktur der bestehenden Wohngebäude einordnen
 - Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur und Nahversorger befinden sich in fußläufiger Entfernung
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (von 2002/06): Standort liegt in einem zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; eine Neubewertung im ISEK 2030 ist erforderlich – dem Erfordernis der Entdichtung wird im Quartier nicht zwingend weiterhin gefolgt
- 2) Planungsrecht
 - Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, die Erschließung ist gesichert.
 - Im Flächennutzungsplan ist Grünfläche dargestellt. Um an dieser Darstellung festzuhalten und eine Bebauung nach § 34 BauGB nicht zuzulassen, wäre ein Bebauungsplan erforderlich.
- 3) Umwelt und Immissionen
 - tageszeitbedingte Lärmemissionen durch Nähe zu Schule und Spielplatz, eventuell Anlieferverkehr
- 4) Versiegelung und Natur
 - Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
 - Eingriff in den Grünbestand, Baumfällungen notwendig, Ausgleich durch Ersatzpflanzung
- 5) Verkehr und Erschließung
 - Erschließung des Standorts ist möglich, die Verkehrsanbindung ist gut; Stellplätze in ausreichender Anzahl sind in einer Tiefgarage zu realisieren
- 6) Grundstücksverfügbarkeit
 - Eigentümer ist die Stadt
- 7) Realisierung in Förderzeitraum (ISSP-Förderzeitraum 2016-18)
 - möglich, wenn Stadt als Eigentümer zustimmt

Standort B. Grünfläche südlich des Spielplatzes, an der Wilhelm-Pieck-Straße



Standort C.

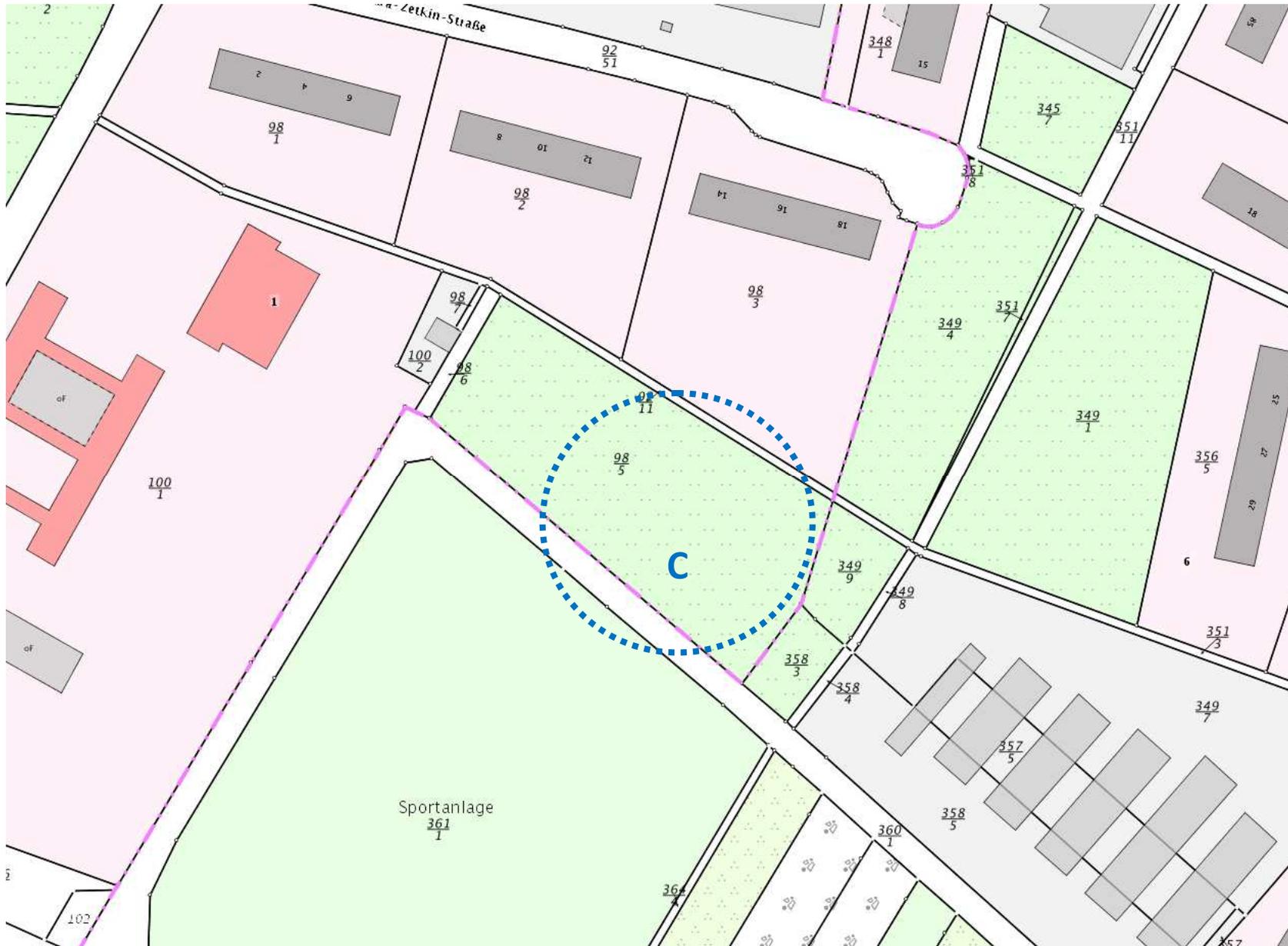
Grünfläche nördlich des Stadions des Friedens

Eisenach, Flur 1, Flurstück 98/5 (und ggf. östlich angrenzend Flur 6, Flurstück 349/9 und 358/3?)

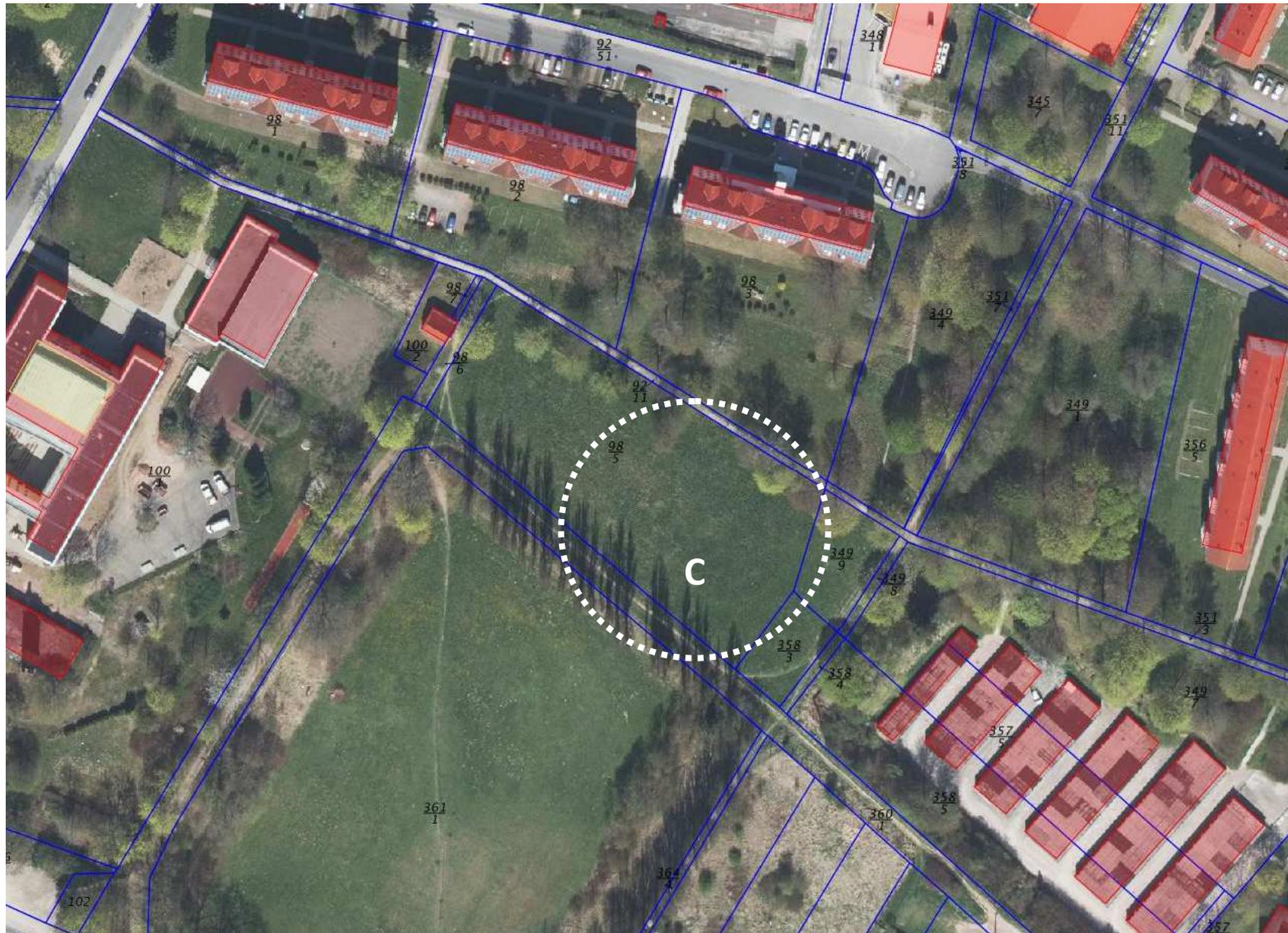
Bewertung im Detail

- 1) Städtebauliche Einordnung
 - Städtebau: das Gebäude lässt sich städtebaulich in keine vorhandene Struktur (Gemengelage) einordnen, es käme vielmehr einem Fremdkörper gleich.
 - Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur und Nahversorger befinden sich in fußläufiger Entfernung
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (von 2002/06): Standort liegt in einem zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; eine Neubewertung im ISEK 2030 ist erforderlich – die Zuordnung des Flurstücks zu einem Wohnquartier wird aus dem Quartierskontext heraus nicht befürwortet
- 2) Planungsrecht
 - Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, das Vorhaben ist nach § 35 BauGB unzulässig. Die Erschließung ist nicht gesichert.
 - Im Flächennutzungsplan ist Grünfläche dargestellt. Für die Realisierung des Vorhabens wäre ein Bebauungsplan notwendig, wobei die Entwicklungsziele für den Standort noch abzustimmen sind. Der im FNP dargestellte Ost-West-Grünzug wird tangiert, bliebe jedoch in seinen Grundzügen erhalten.
- 3) Umwelt und Immissionen
 - ggf. tageszeitbedingte Lärmemissionen durch Nähe zu Schule
- 4) Versiegelung und Natur
 - Versiegelung bisher unversiegelter Flächen
 - Eingriff in den Grünbestand, Baumfällungen (Pappeln) notwendig
- 5) Verkehr und Erschließung
 - Standort ist nicht erschlossen, maximal fußläufig
- 6) Grundstücksverfügbarkeit
 - Eigentümer ist die SWG
- 7) Realisierung in Förderzeitraum (ISSP-Förderzeitraum 2016-18)
 - Zeitfaktoren: Bebauungsplan erstellen, Erschließung herstellen

Standort C. Grünfläche nördlich des Stadions des Friedens



Standort C. Grünfläche nördlich des Stadions des Friedens



Standort D.

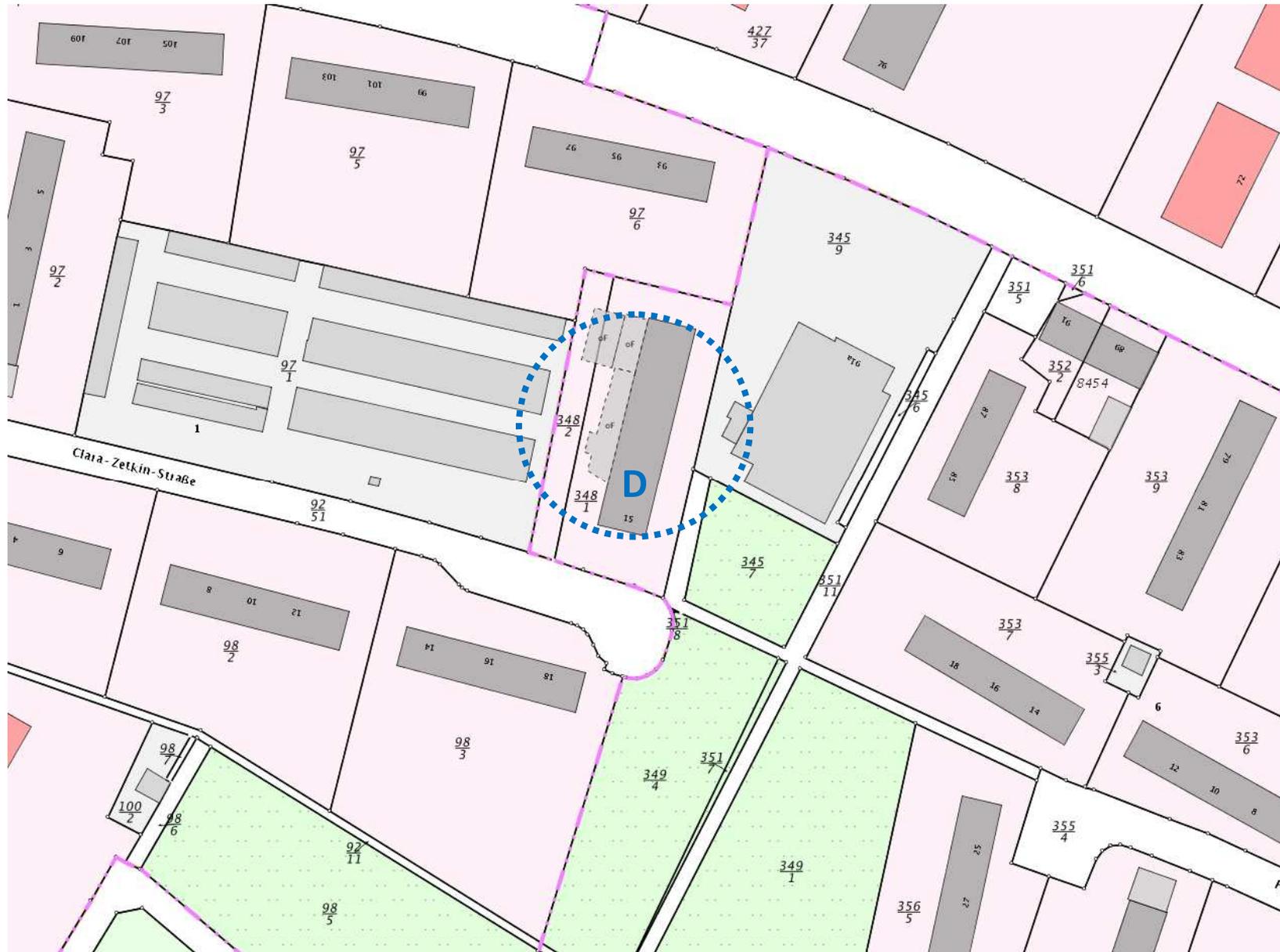
Gebäude ehemaliger Euro-Döner, Clara-Zetkin-Straße 15

Eisenach, Flur 6, Flurstück 348/1 (und ggf. Flur 6, Flurstück 348/2)

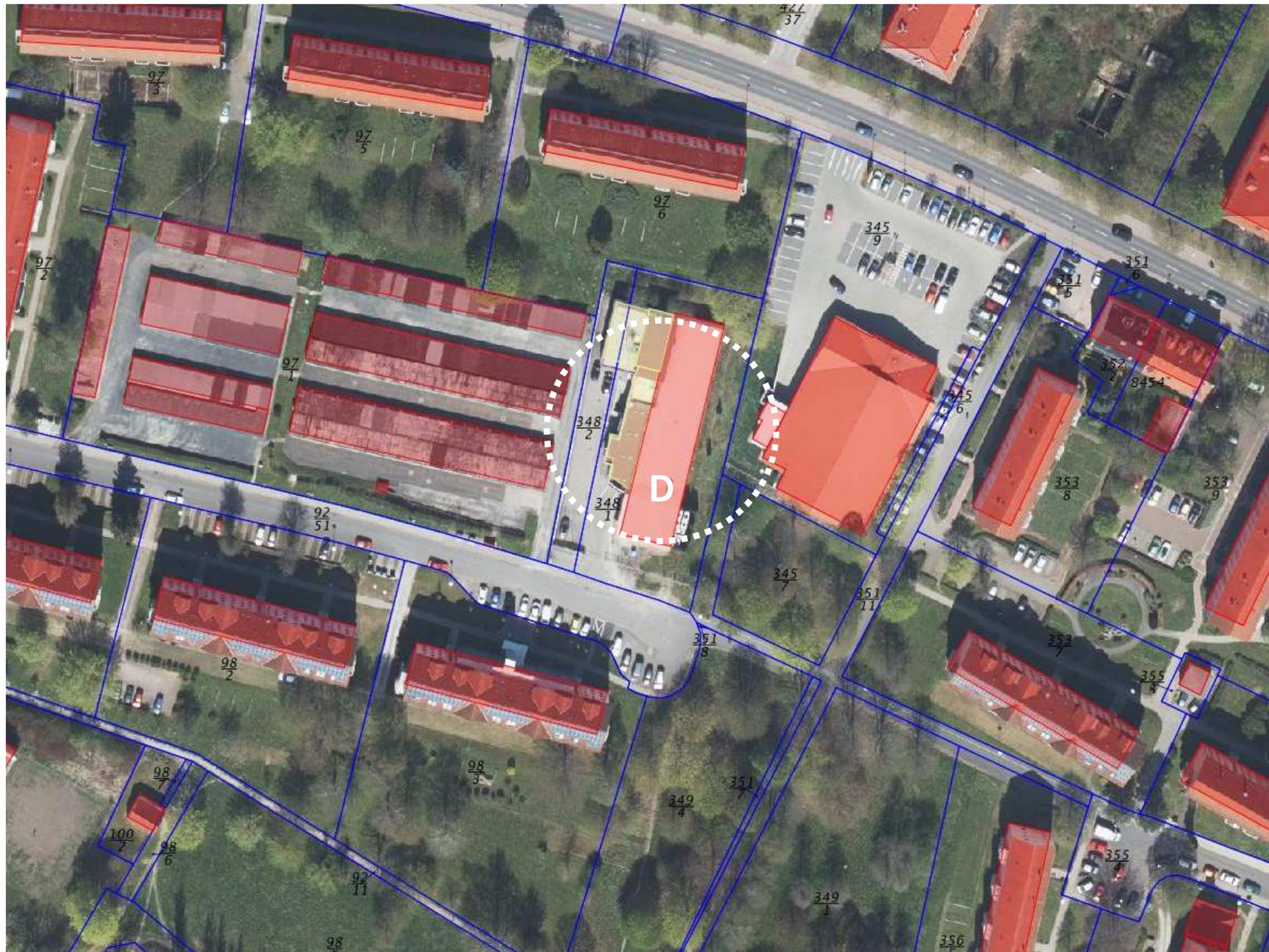
Bewertung im Detail

- 1) Städtebauliche Einordnung
 - Städtebau: das Gebäude ließe sich als Neubau städtebaulich gut in die Struktur der bestehenden Wohngebäude einordnen; es besteht jedoch die Vermutung, dass die Fläche des Grundstücks zu klein für das Vorhaben ist – eine Erweiterung der Fläche wäre unter Hinzunahme von Teilflächen des SWG-Garagenhof-Grundstücks denkbar
 - Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur und Nahversorger befinden sich in fußläufiger Entfernung
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (von 2002/06): Standort liegt in einem zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; eine Neubewertung im ISEK 2030 ist erforderlich – dem Erfordernis der Entdichtung wird im Quartier nicht zwingend weiterhin gefolgt, gleichwohl jedoch einer städtebaulichen Neuordnung → mit dem Vorhaben bestünde dementsprechend die Chance einer Quartiersumgestaltung und -aufwertung (konkret: für den Bereich zwischen Ernst-Thälmann-Straße, Wilhelm-Pieck-Straße, Clara-Zetkin-Straße und Lebensmittel-Discounter/Grünzug)
- 2) Planungsrecht
 - Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, die Erschließung ist gesichert.
 - Flächennutzungsplan-konform: Im FNP ist Wohnbaufläche dargestellt.
- 3) Umwelt und Immissionen
 - tw. Verkehrslärm der Ernst-Thälmann-Straße und eventuell Anlieferverkehr
- 4) Versiegelung und Natur
 - keine zusätzliche Versiegelung notwendig
 - kein Eingriff in den Grünbestand
- 5) Verkehr und Erschließung
 - Erschließung ist vorhanden, die Verkehrsanbindung ist gut; Stellplätze in ausreichender Anzahl sind in einer Tiefgarage zu realisieren
- 6) Grundstücksverfügbarkeit
 - privater Eigentümer – Verkaufsinteresse und Kaufpreis sind als entscheidende Faktoren zu klären
- 7) Realisierung in Förderzeitraum (ISSP-Förderzeitraum 2016-18)
 - Zeitfaktoren: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung

Standort D. Gebäude ehemaliger Euro-Döner, Clara-Zetkin-Straße 15



Standort D. Gebäude ehemaliger Euro-Döner, Clara-Zetkin-Straße 15



Standort E.

AWG-Abrissflächen an der Ernst-Thälmann-Straße 93-109

Eisenach, Flur 6, Flurstücke 97/3, 97/5 und/oder 97/6

Bewertung im Detail

- 1) Städtebauliche Einordnung
 - Städtebau: das Gebäude ließe sich auf der zukünftigen Abrissfläche als Neubau städtebaulich gut in die Struktur der bestehenden Wohngebäude entlang der Ernst-Thälmann-Straße einordnen
 - Wohnumfeld: ÖPNV-Anbindung, soziale Infrastruktur und Nahversorger befinden sich in fußläufiger Entfernung
 - Integriertes Stadtentwicklungskonzept (von 2002/06): Standort liegt in einem zu entdichtenden Gebiet mit Wohnnutzung; eine Neubewertung im ISEK 2030 ist erforderlich – dem Erfordernis der Entdichtung wird im Quartier nicht zwingend weiterhin gefolgt, gleichwohl jedoch einer städtebaulichen Neuordnung → mit dem Vorhaben bestünde dementsprechend die Chance einer Quartiersumgestaltung und -aufwertung (konkret: für den Bereich zwischen Ernst-Thälmann-Straße, Wilhelm-Pieck-Straße, Clara-Zetkin-Straße und Lebensmittel-Discounter/Grünzug)
- 2) Planungsrecht
 - Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, die Erschließung ist gesichert.
 - Flächennutzungsplan-konform: Im FNP ist Wohnbaufläche dargestellt.
- 3) Umwelt und Immissionen
 - Verkehrslärm der Ernst-Thälmann-Straße und eventuell Anlieferverkehr
- 4) Versiegelung und Natur
 - keine zusätzliche Versiegelung notwendig
 - kein Eingriff in den Grünbestand
- 5) Verkehr und Erschließung
 - Erschließung ist vorhanden, die Verkehrsanbindung ist gut; Stellplätze in ausreichender Anzahl sind in einer Tiefgarage zu realisieren
- 6) Grundstücksverfügbarkeit
 - Eigentümer ist die AWG – Verkaufsinteresse und Kaufpreis sind als entscheidende Faktoren zu klären
- 7) Realisierung in Förderzeitraum (ISSP-Förderzeitraum 2016-18)
 - Zeitfaktoren: Ankauf, Abriss, ggf. Entsiegelung

Standort E. AWG-Abrißflächen an der Ernst-Thälmann-Straße 93-109

