

SANIERUNGSGEBIET FRANKFURTER STRASSE



Bericht über den Durchführungsstand

AUFTRAGGEBER

Stadt Eisenach

Amt für Stadtentwicklung
Markt 22
99817 Eisenach

AUFTRAGNEHMER

verfasst im Rahmen der Sanierungsbetreuung für die Stadt Eisenach

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Unterlauengasse 9
07743 Jena
T +49 3641 592-511
F +49 3641 592-500
jena@ke-mitteldeutschland.de

Bearbeitung

Jakob Kratzsch (Projektleitung)
Anke Doering
Christin Swatek

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	1
2	KURZPORTRAIT GEBIET „FRANKFURTER STRASSE“	3
	Geltungsbereich	
	Städtebaulicher Charakter und Geschichte	
	Funktions- und Verkehrsstruktur	
3	BESTANDSAUFNAHME	7
	Rechtsgrundlagen	
	Untersuchungsmethode	
	Übergeordnete Planungen und Untersuchungen	
	Durchführungsstand der Sanierung	
	Hindernisse bei der Durchführung der Sanierung	
	Diskussion	
4	ABSCHLUSS DER SANIERUNG	29
	ANHANG	A1

1 | VORBEMERKUNGEN

Die Festlegung des Stadtbereichs um Frankfurter Straße, Ehrensteig und Am Siechenberg als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) hat ihren Ursprung in den Analysen und Leitbildern des Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2002. Darin wurden erhebliche Defizite wie Leerstand und Verfall der Bausubstanz in der Frankfurter Straße insbesondere als Folge der Emissionen von Bundesstraße und Bahntrasse festgestellt. Um die städtebaulichen Probleme zu lösen, wurden bis 2005 vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, die die Grundlagen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme legten.

Das Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“ wurde durch den Stadtrat am 28.06.2006 förmlich festgelegt und im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Sanierungsziele für das Gebiet sehen seitdem vor, ungenutzte und verfallende Gebäude entlang der Frankfurter Straße zu sanieren bzw. zurückzubauen und die straßenseitige Raumkante trotz Rückbau der Wohnbebauung durch verschiedene bauliche Maßnahmen und Gestaltungselemente zu stabilisieren. Für den Ehrensteig und die Straße Am Siechenberg sind Maßnahmen vorgesehen, die das Gebiet konsolidieren, insbesondere indem öffentliche Räume neugestaltet werden. Negative Trends wie die Verschlechterung des Stadtbildes, Wegzug der Bevölkerung und Imageverlust sollen mit diesen Maßnahmen gestoppt werden.

Gemäß § 136 BauGB ist die Gesamtmaßnahme durch die Stadt planvoll und zügig durchzuführen. Zudem ist in den Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in § 235 BauGB eine Befristung für die vor 2007 eingeführten Sanierungsgebiete festgelegt. Hiernach ist die Sanierung bis zum 31.12.2021 abzuschließen, sofern die Gemeinde nicht eine andere Frist für die Durchführung festlegt. Im Jahr 2021 wurde deshalb eine umfassende Bestandsaufnahme durchgeführt, um die Zielerreichung im Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“ zu überprüfen. Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse dieser Untersuchungen dar und bietet eine Entscheidungsgrundlage für den Abschluss bzw. die Weiterführung der Sanierung.

Zur Erreichung der Sanierungsziele konnten in den vergangenen Jahren viele Maßnahmen auf privaten Grundstücken umgesetzt werden. Dies betrifft vor allem den Rückbau von Gebäuden aber auch viele Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Eigentümer. Es zeigt sich, dass die Entwicklung stabil verläuft und das Gebiet eine beliebte Wohnlage darstellt, was die Zukunftsfähigkeit des Quartiers sichert. Vorhaben wie beispielsweise die Neugestaltung öffentlicher Räume sind nicht umgesetzt worden. Die ausstehenden Sanierungsziele können nicht zügig erreicht werden, da Hindernisse der weiteren Umsetzung im Wege stehen. Im Ergebnis wird eine Aufhebung der Sanierungssatzung aufgrund der ablaufenden Frist vorgeschlagen.



Abb. 1: Luftbild mit dem Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Frankfurter Straße“

Quelle Luftbild: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

2 | KURZPORTRAIT GEBIET „FRANKFURTER STRASSE“

GELTUNGSBEREICH

Das Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 10 Hektar. Es umfasst fast den gesamten bebauten Bereich um die nach Süd-Osten verlaufende Frankfurter Straße sowie den Ehrensteig und die Straße Am Siechenberg. Das Sanierungsgebiet wird somit im Westen von einer Bahntrasse abgegrenzt. Im Süden und Osten schließt sich Landschaftsraum an. Im Norden grenzt das Sanierungsgebiet unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Katharinenstraße“ an.

STÄDTEBAULICHER CHARAKTER UND GESCHICHTE

Bis heute wird die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes vom mittelalterlichen Straßennetz und der typischen kleinteiligen Parzellierung geprägt. Die schmalen, oft rückwärtig lang gestreckten Grundstücke entlang der Frankfurter Straße und dem Ehrensteig sind überwiegend mit zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienwohnhäusern bebaut. Die Gebäudeblöcke sind insbesondere in der Frankfurter Straße geschlossen. Im Ehrensteig sind die Gebäudefluchten entlang der Straße geprägt von Vor- und Rücksprüngen sowie einem Wechsel von geschlossener und offener Bauweise. Auf der Ostseite des Ehrensteiges prägt die ansteigende Topographie die Bebauungsstruktur. Neben den drei größeren Straßen Frankfurter Straße, Ehrensteig und Am Siechenberg, durchstoßen immer wieder kleine Gassen und Wege die Baustruktur. Insbesondere im Ehrensteig und im rückwärtigen Bereich der Frankfurter Straße wirkt die Bebauung vorstädtisch, mitunter gar ländlich geprägt.

Das St.-Clemens-Hospital am südlichen Rand des Gebietes ist ein verbliebener Rest des ehemaligen St.-Spiritus-Hospital und zeugt genauso wie der Straßename „Am Siechenberg“ von der Beherbergung von Pestkranken und Aussätzigen weit vor den Toren der Stadt des 14. Jahrhunderts. Neben diesem gibt es nur wenige gewerbliche Bauten im Gebiet.

Dem Charakter des Wohngebietes entspricht auch die Eigentumsstruktur, die sich zum überwiegenden Teil aus Privateigentümern zusammensetzt, die ihr Grundstück selbst nutzen.

Die Wohngebäude stammen aufgrund der großen Stadtbrände des 14. und 17. Jahrhunderts nicht aus dem Mittelalter sondern überwiegend aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert. Insbesondere die Industrialisierung bewirkte in Eisenach ein starkes Wachstum von ca. 1870 bis in die 1910er Jahre. Aus dieser Zeit stammen zahlreiche Gebäude im Gebiet. Die Straße Am Siechenberg wurde zu dieser Zeit angelegt und mit typischen dreigeschossigen Mietshäusern bebaut, in denen Arbeiterfamilien in meist engen Wohnungen untergebracht waren.

Im 20. Jahrhundert fanden keine Neuerschließungen von Bauflächen und kaum Neubauaktivitäten statt. Prägend für das Gebiet entwickelte sich in dieser Zeit die steigende Motorisierung der Bevölkerung und die Zunahme des Verkehrs auf der Frankfurter Straße.

*Abb. 2: Typische Bebauung des Gebiets;
hier an der Frankfurter Straße.
Foto: KEM*





Abb. 3: Auf der Rückseite der geschlossenen Gebäudereihe wirken die Räume ruhig und ländlich geprägt.
Foto: KEM



Abb. 4: Die Straße Am Siechenberg wurde im Zuge des Städtewachstums im späten 19. Jahrhundert angelegt.
Foto: KEM

FUNKTIONS- UND VERKEHRSTRUKTUR

Prägend für den Gebietscharakter ist das Wohnen. Daneben existieren wenige Gewerbebetriebe und kleine Einrichtungen des Einzelhandels, der Beherbergung, und Gastronomie. Unbebaute Grundstücke dienen teils zum Parken und in Einzelfällen auch zu Lagerzwecken. Der rückwärtige Bereich der privaten Grundstücke wird meist als Garten genutzt.

Die Frankfurter Straße prägt als Bundesstraße das Gebiet. Der Lastkraftverkehr wird durch Tempo 30 reguliert. Der Ehrensteig als Anwohnerstraße ist eine Einbahnstraße, sodass Durchgangsverkehr reduziert wird. Eine Bushaltestelle im Norden der Frankfurter Straße schließt das Gebiet an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs an.

Die Frankfurter Straße verbietet das Parken und Halten. Am Zugang des Gebietes im Süden weitet sich der Straßenraum auf und es sind öffentliche Parkflächen eingeordnet. Der Ehrensteig und die „Breite Gasse“ werden im gesamten Verlauf, dort wo es nicht zu eng ist, für das Parken genutzt.

Öffentliche Grünflächen und Einrichtungen existieren im Gebiet nicht. In der Gebietsmitte befindet sich der „Lindenplatz“, der mit einer Sitzbank um eine Linde und einem Pflaster mit Bezug zum Eisenacher Sommergewinn gestaltet ist. Der Platzraum wird ansonsten ebenfalls zum Abstellen von PKW genutzt.

3 | BESTANDSAUFNAHME

RECHTSGRUNDLAGEN

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“ ist durch folgende Satzungen und Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Eisenach rechtskräftig:

- Beschluss zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Frankfurter Straße“ vom 01.10.2004, ortsüblich bekannt gemacht am 18.11.2004
- Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Frankfurter Straße“ vom 28.06.2006, ortsüblich bekannt gemacht am 17.07.2006

UNTERSUCHUNGSMETHODE

Im Rahmen der Untersuchung wurden aus dem Endbericht der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Frankfurter Straße aus dem Jahr 2005 die Sanierungsziele und geplanten Maßnahmen zur Umsetzung der Sanierung erhoben.

Sanierungsziele beschreiben Entwicklungsziele für das Gebiet, die durch die Gesamtmaßnahme erreicht werden sollen. Sanierungsziele können übergreifende, qualitativ ausgedrückte Absichten wie „Verbesserung der Wohnfunktion“ aber auch konkrete, quantitativ messbare Einzelvorhaben wie Grundstücksneuordnungen, Umgestaltungen von Straßen und Plätzen oder auch die Modernisierung von Gebäuden sein. Der Sanierung liegt ein städtebaulicher Rahmenplan zugrunde, der die Sanierungsziele konkretisiert, städtebauliche Gestaltungsziele und -planungen enthält sowie Maßnahmen und Prioritäten beschreibt.

Die Ermittlung des Durchführungsstandes der Ziele und Maßnahmen wurden durch Inaugenscheinnahme im Stadtraum sowie durch die Einschätzungen des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Eisenach und des Sanierungsbetreuers KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH ermöglicht. Im Zuge einer Bestandsaufnahme im April 2021 wurden Pläne erstellt, die den Zustand des Gebietes aufzeigen und Rückschlüsse auf Entwicklungen und städtebauliche Missstände zulassen. In die Auswertung flossen außerdem Daten der Bevölkerungsentwicklung und eine grobe Analyse des Wohnungsleerstandes im Gebiet ein.

Um die Wirkung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Frankfurter Straße“ einschätzen zu können, wurden insbesondere folgende Fragestellungen untersucht:

- Haben sich die anlassgebenden Funktions-, Stadtbild- und Imageverluste fortgesetzt?
- Ist eine Auflösung der Siedlungsstruktur zu befürchten? Sind die städtebaulichen Strukturen zukunftssicher?
- Welchen Einfluss hat die städtebauliche Gesamtmaßnahme auf die Entwicklung genommen?

ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND UNTERSUCHUNGEN

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im ISEK 2002 wurden die negativen Entwicklungen im Gebiet erstmals formuliert und eine Empfehlung zu vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Eignung des Bereiches „Frankfurter Straße“ als Sanierungsgebiet ausgesprochen.

Das aktuelle ISEK 2030 stellt erneut fest, dass in der Frankfurter Straße „große Teile der Wohnbebauung aufgrund der Lärmemissionen der Ausfallstraße (Bundesstraße 84) sowie der Bahntrasse leer [stehen]“ (ISEK 2030, S. 44). Das ISEK bildet die konzeptionelle Grundlage für das Stadtumbaugebiet „Innenstadt und Georgenvorstadt“ und für die damit vorhandene Fördermaßnahme „Vorstadt“, aus der auch für das Gebiet Frankfurter Straße Städtebaufördermittel akquiriert werden.

Wohnungsmarktprognose

Die Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr 2018 enthält Aussagen zum Planungsbezirk Stiegg, der neben dem Gebiet um die Katharinenstraße auch die Grundstücke des Sanierungsgebietes „Frankfurter Straße“ umfasst. Die Untersuchung ermittelt im Planungsbezirk einen hohen Wohnungsleerstand von 15 % im Jahr 2011 (Wohnungsmarktprognose 2018, S. 22). Berücksichtigt man den guten Gesamtzustand des Gebietes um die Katharinenstraße, dürfte der Wohnungsleerstand im Gebiet der Frankfurter Straße über 15 % betragen. Außerdem ist bemerkenswert, dass der Anteil der von Eigentümern selbst genutzten Wohnungen 2011 mit 31 % sehr hoch ist. Die Wohnungsmarktuntersuchungen beschreiben außerdem einen Zuzug in den letzten Jahren. Als erhebliches Problem wird die Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße bezeichnet (ebd., S. 133).

Im Folgenden wird der Umsetzungstand der Sanierung anhand der Sanierungsziele aus dem städtebaulichen Rahmenplan dargestellt.

Übergeordnete Ziele und Leitbild

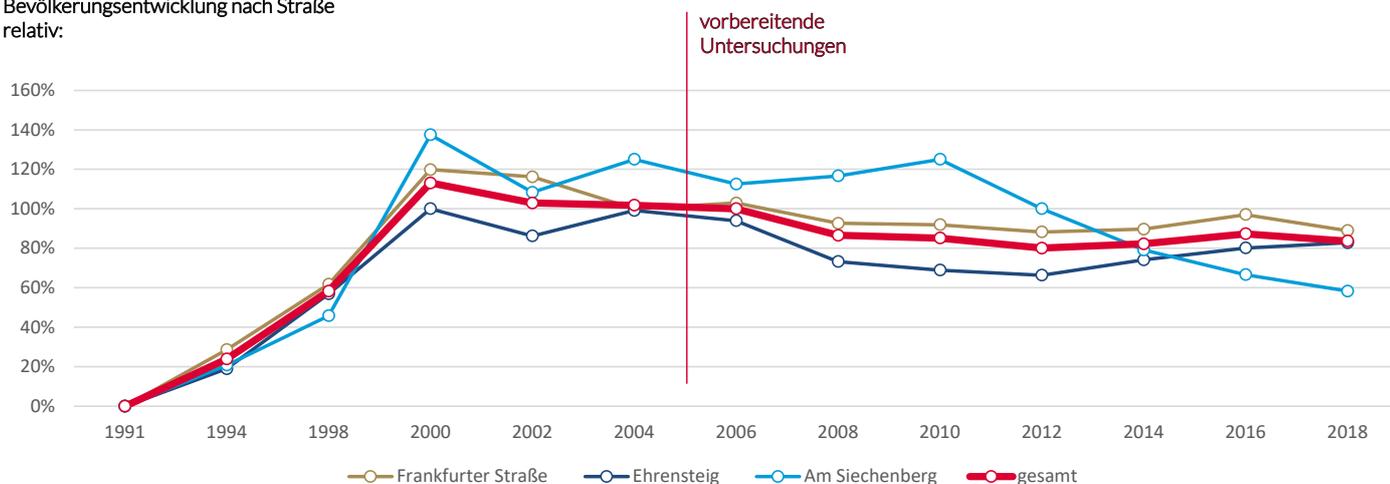
Das übergeordnete Ziel der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist, eine Gebietsentwicklung anzustoßen, die zum **Ausgleich der beobachteten Funktions-, Stadtbild- und Imageverluste** führt. Die durchgeführten Analysen zeigen auf, dass dieses Ziel teilweise erreicht worden ist.

▶ Sanierungsziele sind im Text rot markiert

Die Funktion des Gebietes als Wohnstandort ist stabil. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft seit dem Jahr 2000 mit einem leicht negativen Trend, unterscheidet sich aber innerhalb des Gebiets (vgl. Abb. 5). Negativ fällt hier die Straße Am Siechenberg auf, wobei zu beachten ist, dass die sehr niedrigen Zahlen sehr anfällig für Schwankungen und Veränderungen sind und sich Trends schnell umkehren können. Positiv fällt der Ehrensteig auf, wo die Bevölkerungszahlen seit 2005 kaum gesunken sind und sogar eine Verjüngung festzustellen ist (vgl. Abb. 6). Viele Wohngrundstücke scheinen attraktiv für junge Familien zu sein. Die leicht abnehmende Bevölkerung dürfte eher auf einen Überschuss der Sterbefälle als auf Fortzug zurückzuführen sein. Auch zukünftig dürfte das Gebiet weiter stabil bleiben, da die Wohngrundstücke auch weiterhin aufgrund ihrer Größe, der Lage nahe dem Stadtzentrum und an der

▶ Durchführungsstand in Tabellenform: siehe Anhang Seite A2

Bevölkerungsentwicklung nach Straße relativ:



Gesamtentwicklung absolut: **276**

588

507

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“. Quelle: Stadtverwaltung Eisenach.

Am Siechenberg 2004 - 2018

Ehrensteig 2004 - 2018

Frankfurter Str 2004 - 2018

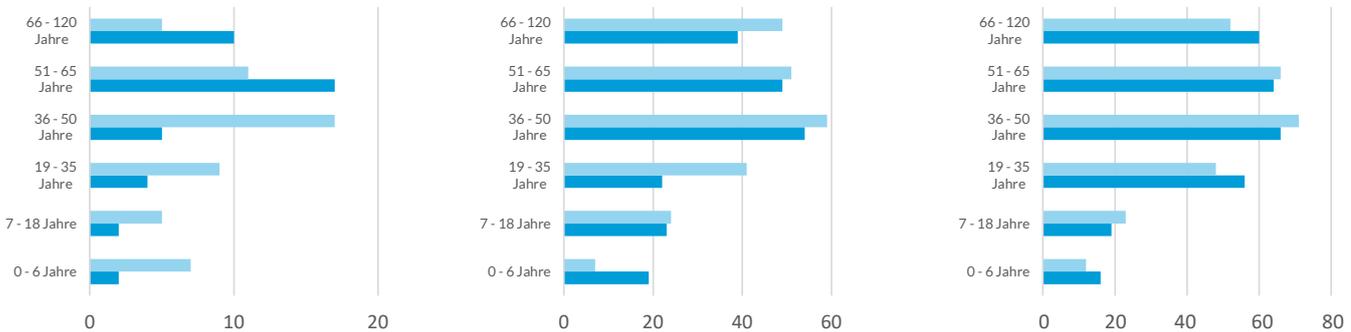


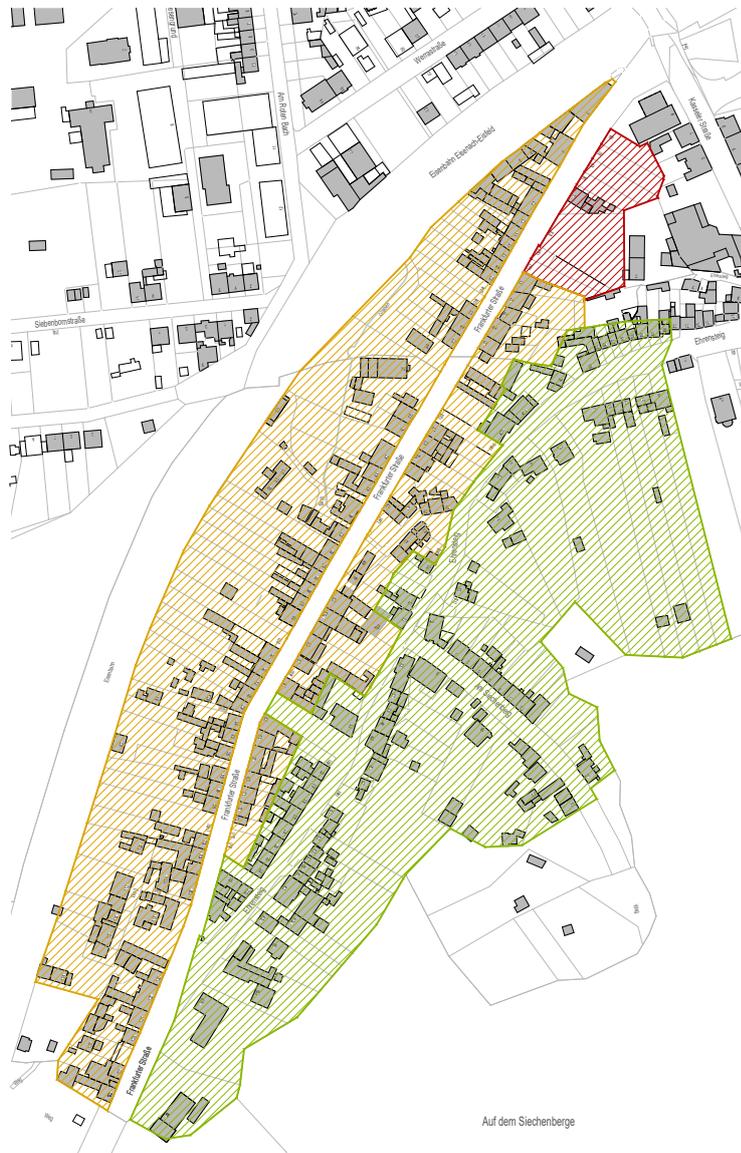
Abb. 6: Bevölkerung nach Alter je Straße für die Jahre 2004 (hellblau) und 2018 (dunkelblau).
Quelle: Stadtverwaltung Eisenach.

umgebenden Landschaft sehr attraktiv sind.

Imageverluste konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden. In Gesprächen und Beobachtungen vor Ort bestätigten sich die Verbundenheit mit dem Gebiet und die aktiven nachbarschaftlichen Strukturen sowie das Engagement für den Eisenacher Sommergewinn, welches innerhalb der Stadt positiv auf das Image wirken dürfte.

Der Zustand der Gebäude hat sich insgesamt in den vergangenen 15 Jahren verbessert, was sich positiv auf das Stadtbild ausgewirkt hat. Zudem wurden einige leerstehende, verfallene Gebäude abgebrochen. Entlang der Frankfurter Straße beeinflussen jedoch alte und neue Brachflächen, die nicht gestaltet wurden, negativ das Bild. Vor allem im südlichen Teil der Straße prägen Leerstand und unsanierte Gebäude den Eindruck. **Die Qualität des Stadtbildes spiegelt somit nicht die gesamtstädtische Bedeutung des Quartiers als angenommener Wohnstandort, Stadtzugang und Keimzelle des Sommergewinns wider.**

Für die drei Straßen im Gebiet sieht der städtebauliche Rahmenplan verschiedene Leitbildervor: Die **Frankfurter Straße solle eine Stabilisierung und Neuordnung erfahren.** Im Verlauf der Straße hat es viele Verbesserungen der Gebäudesubstanz gegeben, an vielen Stellen liegen jedoch nach wie vor Missstände vor. Es gab Gebäudeabbrüche, auf die kein Ersatzneubau erfolgte und mit weiteren Verlusten kann gerechnet werden. Angesichts der starken Verkehrsemissionen, die von der Bundesstraße ausgehen, stellen sich Leerstand und Gebäudezustand jedoch überraschend positiv dar. Hierfür sorgen die großen Grundstücke, die erlauben die Wohnnutzungen von der Straße in die hinteren Gebäudeteile und in die großen Gärten zurück zu ziehen. Zudem wirkt die geschlossene Gebäudekante trotz der Verluste nach wie vor sehr gut als Schutz vor dem Verkehrslärm. Vor Ort und im Gespräch mit Anwohnenden hat sich gezeigt, dass von der wenig befahrenen Bahntrasse – anders als im ISEK vermutet – keine nennenswerte Lautstärkebelastung auf die privaten Grundstücke



vorrangig Rückbau und
Neuordnung und Folgenutzung der
Grundstücke

vorrangig Sanierung und
Ersatzneubau

Sanierung;
bauliche Verdichtung Am
Siechenberg

Abb. 7: Die Leitbilder der Sanierung für drei Teilbereiche

wirkt. Von einer Stabilisierung kann dennoch nur eingeschränkt gesprochen werden. Die Zukunft der Straße hängt davon ab, ob kurz- und mittelfristig, einzelne Gebäude im mittleren Straßenverlauf wie beispielsweise die Nummern 61, 86 und 88 gerettet werden können und wie sich mittel- und langfristig der Verkehr entwickelt.

Im nördlichen Teil der Frankfurter Straße hat eine Neuordnung insofern stattgefunden, als die vorgefundenen leerstehenden, verfallenden Gebäude abgebrochen worden sind. Angemessene Folgenutzungen, Neuordnungen und die Errichtung von stadtbildverträglichen Raumkanten wurden jedoch nicht umgesetzt.

Für den **Ehrensteig und Am Siechenberg** soll die städtebauliche Sanierung zur **Erhaltung und Gestaltung des Gebietes** beitragen. Die Erhaltungsziele für beide Straßen wurden überwiegend erreicht. Auf den privaten Grundstücken wurden Gebäude weiter modernisiert und instandgesetzt. In Einzelfällen wurden neue Gebäude ergänzt. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“ hat diese Entwicklungen jedoch kaum beeinflusst, da private Eigentümer die Fördermöglichkeiten kaum in Anspruch nahmen und kommunale Vorhaben nicht umgesetzt wurden.



Abb. 8: Die Analyse der stadtbildprägenden Raumkanten zeigt Bereiche, in denen diese nicht erhalten bzw. wiederhergestellt werden konnten.

Abb. 9 und 10: Gebäude am Ehrensteig werden von der Frankfurter Straße aus erschlossen.



Insgesamt lassen sich die baulich-räumlichen Ziele unter dem Leitgedanken der behutsamen Stadterneuerung zusammenfassen. Dabei wird die physische Struktur der bestehenden historischen Bau- und Raumstrukturen erhalten. Veränderungen, neue bauliche Anlagen ordnen sich zurückhaltend in die vorgefunden Strukturen ein, indem vorgefundene Größen und Proportionen, teilweise auch Materialien und Gestaltungsweisen übernommen werden.

Der **historische Stadtgrundriss, die kleinteilige Bebauungsstruktur mit typischen Straßen und Platzräumen sowie die quartierstypische Parzellenstruktur sind überwiegend vorhanden und ablesbar**. Nur Gebäudeabbrüche, die meist zu fehlenden Raumkanten geführt haben, stören die Stadtstruktur an einigen Stellen und führen zu einer diffusen Raumfolge. Dies ist besonders deutlich am Lindenplatz und der Nachtigallgasse: Diese bilden zwischen Ehrensteig und Frankfurter Straße eine typisch mittelalterliche Raumfolge aus abwechselnd offenen, breiten Straßen und Platzräumen und der schmalen, engen Gasse als Verbindung. Aufgrund fehlender Raumkanten und Gebäude (Frankfurter Straße 47, Ehrensteig 66) ist diese spannungsvolle städtebauliche Situation kaum noch erlebbar.

Für das Ziel, **stadtbildprägende Raumkanten zu erhalten und zu stärken**, sind wenig Erfolge zu verzeichnen. Da auf die erfolgten Gebäudeabbrüche kaum Umsetzungen von Ersatzneubau, Hecken- und Baumplantagen oder Mauern und andere Einfriedungen als Raumkanten erfolgten, wurde diese im Verlauf der Frankfurter Straße und insbesondere im Nordengeschwächt. Positiv fällt auf, dass die geschlossene Raumstruktur der Frankfurter Straße dennoch weitestgehend erhalten ist.

Das **Stoppen der Tendenz des Bauens in zweiter Reihe** in der Frankfurter Straße wurde nur teilweise umgesetzt. Es ist weiterhin offensichtlich, dass sich Nutzungen von der emissionsbelasteten Straßenseite der Gebäude zurückziehen. Neubauvorhaben nach 2005 sind fast ausschließlich mit Abstand von der Bauflucht an der Straße erfolgt. Im Extremfall wird die Wohnnutzung an den Ehrensteig gelegt und Erschließung im Sinne von Zufahrt und Parken erfolgt seitens der Frankfurter Straße (vgl. Abb. 9, 10).



Abb. 11: Das neue Gebäude Frankfurter Straße 34 rückt von der geschlossenen Bauflucht der Frankfurter Straße ab und nimmt Abstand von der Bundesstraße.

Bebauung

Die Bebauungsziele wurden entsprechend den im Leitbild erwähnten Teilbereichen (vgl. Abb. 7) mit unterschiedlichen Schwerpunkten verfolgt. Im **Teilbereich 1 soll vorrangig ein Rückbau der Bausubstanz und eine Neuordnung und Folgenutzung der Grundstücke erfolgen**. Dieses Ziel wurde nur teilweise erreicht. Die leerstehenden Gebäude in schlechtem Bauzustand, wurden durch die Grundstückseigentümer beseitigt. Diese Maßnahmen wurden überwiegend mit Fördermitteln unterstützt. Anders als im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehen, wurden die Grundstücke aber nicht neu geordnet, die Raumkante zur Straße wurde nicht wiederhergestellt und die Folgenutzungen sind meist nicht vorhanden oder entsprechen nicht der beschriebenen Funktion und Bedeutung des Gebiets (vgl. Abb. 12-15).

Abb. 12 und 13: Die nach Rückbau entstandene Baulücken Frankfurter Str. 100 und Frankfurter Str. 15, 17.



Abb. 14 und 15: Nach m Rückbau der Frankfurter Str. 24 und 26 (links) wurde eine stadtbildverträgliche Einfriedung durchgesetzt. Eine Hecke hinter dem Zaun war im Gespräch, diese hätte den Sanierungszielen im Sinne der Aufrechterhaltung der Raumkante entsprochen. Auf den Rückbau der Gebäude Frankfurter Str. 25 und Ehrensteig 40 c (rechts) folgte die Nutzung als Parkplatz. Gestaltungs- und Nachnutzungsziele wurden nicht erreicht.



Im Teilbereich 2 sollen Gebäude vorrangig saniert werden und im Falle eines zwingenden Rückbaus ein Ersatzneubau erfolgen. Der Zustand der Gebäude hat sich insgesamt verbessert, da viele Eigentümer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen haben (vgl. Abb. 18, 19 Bauzustand vorher nachher). Allerdings gab es auch in diesem Teilbereich Gebäudeabrisse, auf die keine Neubebauung der Grundstücke erfolgte.

Im Teilbereich 3 entlang des Ehrensteiges und Am Siechenberg wurde die Sanierung der Bausubstanz verfolgt und erfolgreich umgesetzt. Der Bauzustand hat sich verbessert, es erfolgte ein Gebäudeabriss, der den Zielen widerspricht und nur in wenigen Einzelfällen besteht noch dringender Handlungsbedarf an den Gebäuden.

Die Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude ist zu großen Teilen erfolgt. Hier stehen noch die Sanierungen des ehemaligen St.-Clemens-Hospitals und der stadtbildprägenden Wohngebäude Frankfurter Straße Nummern 61 (Eckgebäude), 104 und 106 (große Gebäude, prägend am Eingang der Frankfurter Straße von Süden) aus. In diesem Zusammenhang wurden auch der Erhalt und die Instandsetzung wertvoller Baudetails und quartierstypischer Gestaltungsmerkmale in weiten Teilen umgesetzt.

Der Abbruch von Nebengebäuden und die Freimachung rückwärtiger Grundstücksbereiche wurden kaum forciert. Zur Umsetzung wurde hier nur ein grober Eindruck anhand einer Luftbildanalyse gewonnen, um zu ermitteln, ob es dazu Aktivitäten gegeben hat. Auch dabei konnten kaum Veränderungen erkannt werden.

Gemäß den Sanierungszielen wurde keine Siedlungserweiterung vorgenommen, Außen- und Innenbereich sind scharf voneinander getrennt. Die Abgrenzung zwischen bebaubaren Innenbereich und dem Außenbereich wurde außerdem mit der Klarstellungssatzung „Blaue Linie West“ vom 15.03.2007 für den westlichen Teil des Gebiets konkretisiert und gesichert.



2005

Abb. 18: Bauzustand im Jahr 2005

--- Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"

□ Flurstücksgrenzen

--- Roter Bach verrohrt

--- Roter Bach offen

Bauzustand der Gebäude

□ Neubau

□ saniert

□ geringer Sanierungsbedarf

□ erhöhter Sanierungsbedarf

□ starker Sanierungsbedarf

□ Baustelle

□ nicht erfasst

2021



Abb. 19: Bauzustand 2021

Nutzung

Die **Sicherung und Stabilisierung der Wohnnutzung** ist erfolgt. Aufgrund des Gebäudezustands, der Nutzung und der demografischen Daten ist feststellbar, dass sich der Charakter und die Funktion als Wohngebiet gefestigt haben.

Der **Erhalt der zur Versorgung des Gebiets dienenden Läden, der Gaststätten und Handwerksbetriebe** konnte teilweise erreicht werden. Die Funktionsmischung des Gebiets wird durch übergeordnete gesellschaftliche Trends wie Zentralisierung im Einzelhandel oder Zunahme des Konsums über den Onlinehandel negativ beeinflusst. Auf dem Plan (vgl. Abb. 20) wird deutlich, dass Nutzungen, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind, in den letzten Jahrzehnten deutlich abgenommen haben, sogar selten geworden sind. Die Versorgungslage des Gebietes muss über dessen Grenzen hinaus betrachtet werden. Sie ist aufgrund der Nähe zum Eisenacher Stadtzentrum und zu den Versorgungseinrichtungen entlang der Katharinen- und Kasseler Straße sehr gut.

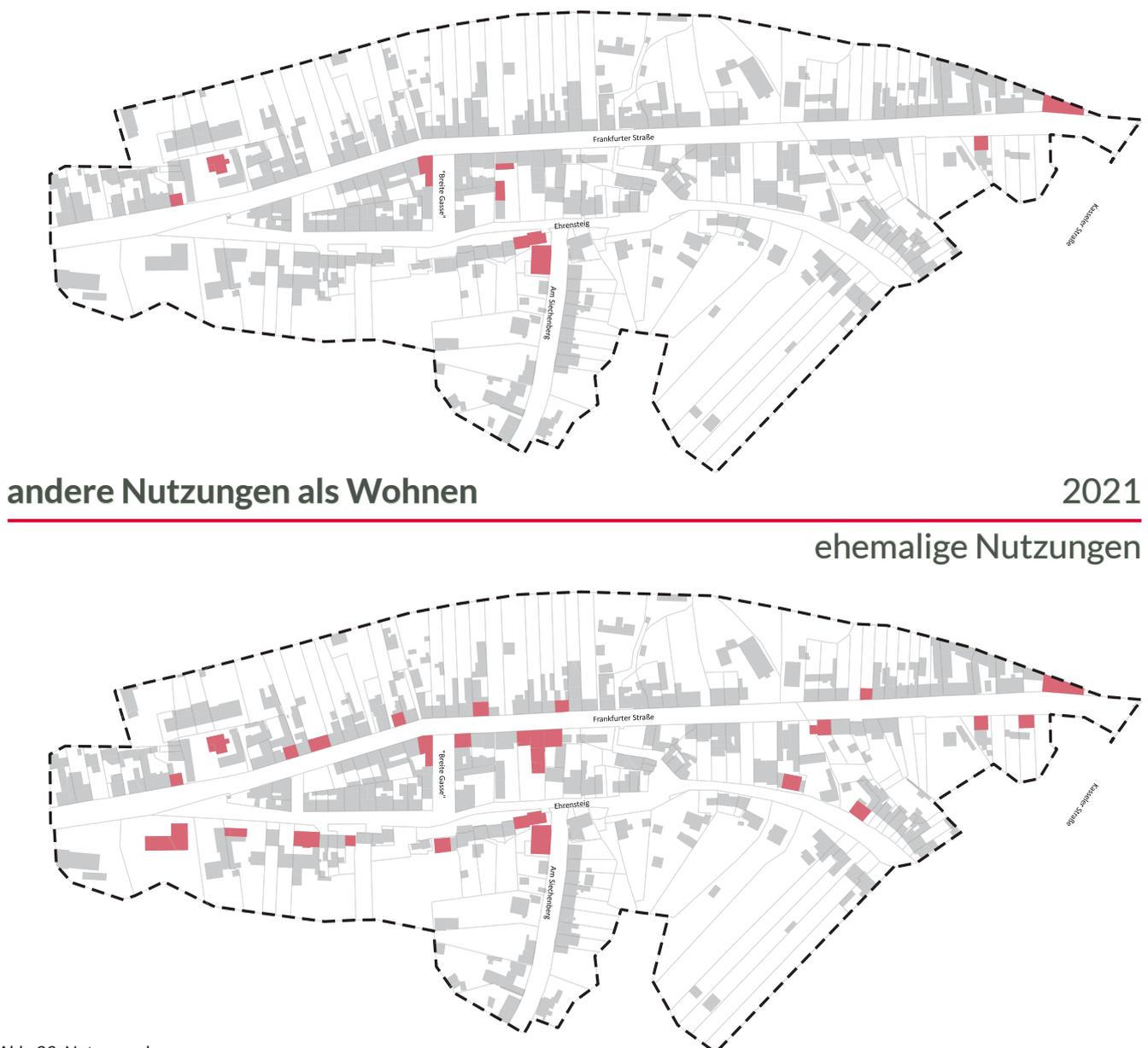


Abb. 20: Nutzungsplan



Abb. 21: Das Grundstück des ehemaligen St.-Clemens-Hospitals wird genutzt, jedoch warten ein Teile des historischen Gebäudes weiter auf eine Sanierung.



Abb. 22: Besonders im Norden der Frankfurter Straße prägen Brachflächen das Stadtbild.

Die **Aktivierung brachliegender Grundstücke** konnte nur in wenigen Einzelfällen erfolgreich umgesetzt werden. Noch immer fallen viele brachliegende oder untergenutzte Flächen auf. Die **Nachnutzung des St.-Clemens-Hospitals** wurde nur in einem südlichen Gebäudeteil durch eine Wohnnutzung erreicht.

Das Sanierungskonzept sieht die **Errichtung eines Spielplatzes** am Ehrensteig, auf einer Brachfläche am Lindenplatz vor. Dies ist nicht erfolgt, sodass im Gebiet kein Spielplatz vorhanden ist.

Auch die geplante **Errichtung einer Wendeschleife am Siechenberg** ist nicht erfolgt.

Das Ziel, den **ruhenden Verkehr auf den privaten bzw. ungenutzten Grundstücken unterzubringen**, wurde stellenweise umgesetzt (vgl. Abb. 23 Plan Nutzungsanalyse Freiflächen GIS), steht jedoch meist im Widerspruch zu den sonstigen Sanierungszielen (siehe Abschnitt Diskussion). Die zusammengehörenden Gebäude Frankfurter Straße 35 und Ehrenstieg 40c beispielsweise wurden im Zuge der Gesamtmaßnahme abgebrochen, auf der frei gewordene Fläche werden private Stellplätze vermietet. Die Sanierungsziele sehen in diesem Teilbereich jedoch einen Ersatzneubau vor. Zudem ist der Verlust der Raumkanten in beiden Straßen nicht durch eine entsprechende Einfriedung kompensiert worden. Insgesamt wird deutlich, dass der gesamte Ehrenstieg, je nach dem welchen Platz der Straßenquerschnitt bietet, vom ruhenden Verkehr vereinnahmt ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass das Parken auf den privaten Grundstücken meist schwer zu realisieren ist und – wie oben beschrieben – im Widerspruch zu Sanierungszielen steht. Am Ehrenstieg und Am Siechenberg erschwert die Topografie und Enge der Parzellen die Einordnung von Stellplätzen oder Durchfahrten in die hinteren Grundstücksbereiche. Auch in der Frankfurter Straße müssten aufwändige Durchfahrten durch die geschlossene Bauflucht entstehen. Garagen müssen mit automatisch öffnenden Toren versehen sein, da auf der Bundesstraße ein Halteverbot besteht.

Abb. 23: Der Plan zeigt wesentliche Freiraumstrukturen. Auf den privaten Grundstücken wird ein sehr hoher Grünanteil deutlich. Der ruhende Verkehr dominiert die Nebenstraßen und einige Brachflächen.

Quelle Luftbild: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Legende

-  Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"
 -  Gebäude
 -  Flurstücksgrenzen
 -  Roter Bach verrohrt
 -  Roter Bach offen
- Freiraumstruktur**
-  öffentliche Verkehrsfläche
 -  ruhender Verkehr- öffentlich
 -  Brache
 -  private Hoffläche
 -  private Grünfläche
 -  ruhender Verkehr- privat



Gestaltung

Die **Neugestaltung und Sanierung der Straßenräume**, die **Umgestaltung des Ehrensteigs**, die **Aufwertung des Lindenplatzes** und die **Erneuerung der technischen Infrastrukturen in der Frankfurter Straße** sind nicht erfolgt (vgl. Plan Durchführungsstand - Erreichte Sanierungsziele und umgesetzte Vorhaben). Auch die **Neuordnungen der Gebietszugänge** im Norden und Süden – zugleich Stadteingang – wurden nicht umgesetzt.

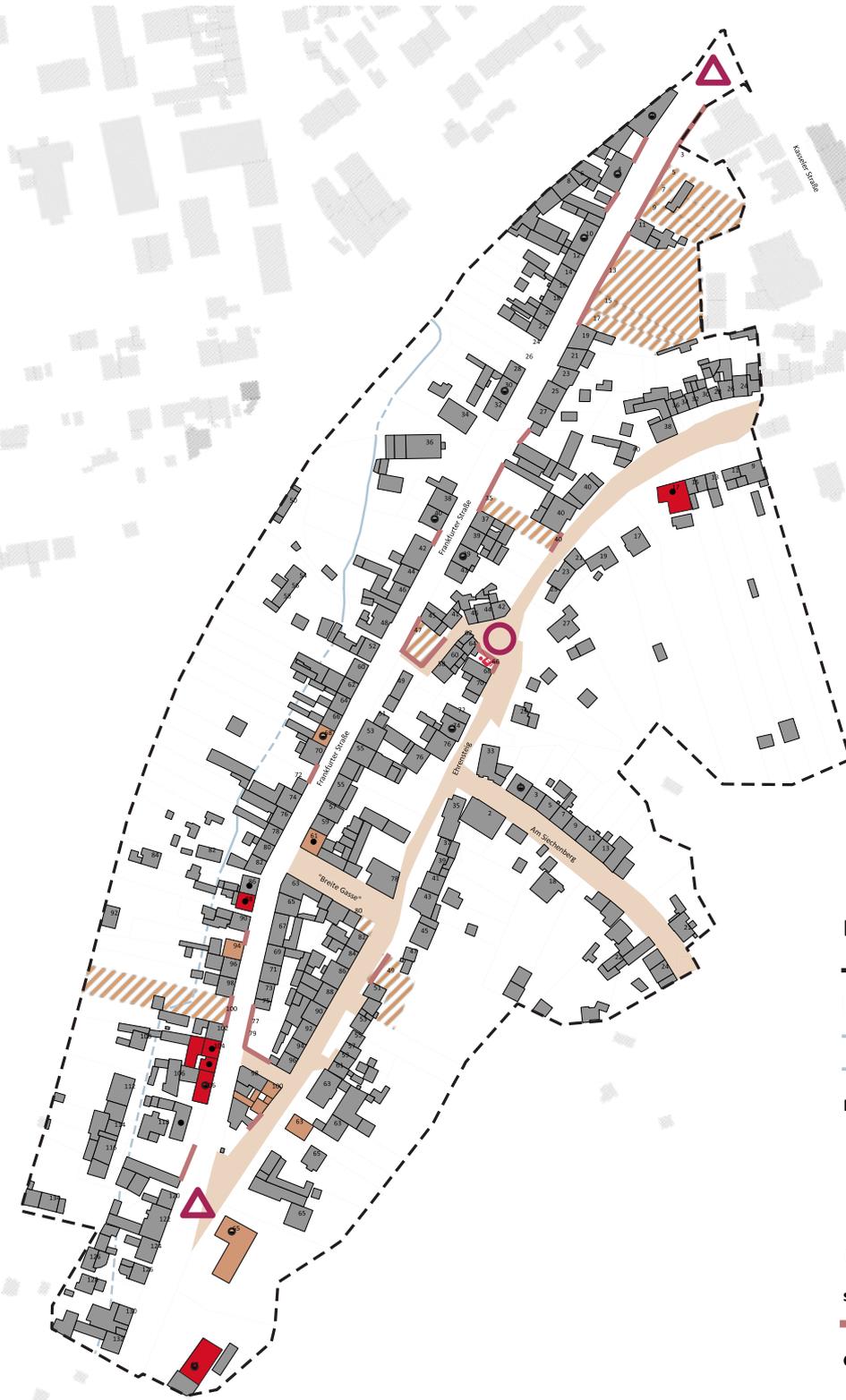
Die geplante **Einordnung einer Baumreihe am Ehrensteig** ist nicht erfolgt. Gleichzeitig wurden die **vorhandenen Baumgruppen und markanten Einzelbäume erhalten**. Die **typischen Vorgärten am Ehrensteig wurden erhalten** und prägen weiterhin den Charakter der Straße.

Inwiefern es zu **Neugestaltungen der privaten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksteilen und Innenhöfen** gekommen ist, wurde nicht explizit analysiert. Unabhängig von Gestaltungszielen dieser privaten Flächen wird auf dem Luftbild deutlich, dass gestaltete und genutzte Grünflächen eine große Bedeutung im Gebiet haben.

Aufgrund von Gebäudeabbrüchen prägen viele Brandwände an den Giebelseiten der Gebäude das Stadtbild. Das Sanierungskonzept sieht vor, die **Brandgiebel durch Fassadengestaltung, Begrünung oder Anbauten zu gestalten**. Dieses Ziel wurde insbesondere durch die Gestaltung mit Farben, horizontalen Putzbändern und einer Einordnung von Fenstern an vielen Stellen erreicht.

Hochwasserschutz

Der westlich der Frankfurter Straße verlaufende Rote Bach gilt als Bedrohung aufgrund von stattgefundenen Hochwasserereignissen. Das Sanierungskonzept sieht deshalb verschiedene **Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes** vor. Zum Bau eines Rückhaltebeckens am Oberlauf wurden Prüfungen durchgeführt, die jedoch ergeben haben, dass dies nicht umsetzbar ist. Ein Entlastungskanal beispielsweise als Tiefkanal unter der Frankfurter Straße wäre technisch umsetzbar, wurde aber nicht weiter verfolgt. Der Rote Bach wird jedoch vor weiterer Überbauung und Verrohrung geschützt.



Legende

--- Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"

□ Flurstücksgrenzen

--- Roter Bach verrohrt

--- Roter Bach offen

Einzelvorhaben - nicht umgesetzt

□ Wendeschleife Am Siechenberg

🏰 Spielplatz

△ Neugestaltung Gebietszugänge

○ Platzgestaltung

städtebaulich prägende Raumkanten

— fehlende Raumkanten

Gebäudeleerstand

● teilweise leerstehend

● vollständig leerstehend

Bauzustand

■ Gebäude- starker Sanierungsbedarf

■ Gebäude- erhöhter Sanierungsbedarf

■ Gebäude nicht erfasst

■ Straßen- unsaniert

Analyse erfolgter Gebäudeabrisse

▨ Nachnutzung entspricht nicht den Sanierungszielen

**Durchführungsstand:
nicht erreichte Sanierungsziele und ausstehende Vorhaben**



**Durchführungsstand:
Erreichte Sanierungsziele und umgesetzte Vorhaben**

HINDERNISSE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Die zügige Durchführung der Sanierung wird durch die begrenzte Verfügbarkeit von Mitteln zur Finanzierung behindert. Die Stadt Eisenach, die sich seit 2012 in der Haushaltssicherung befindet und auf Bedarfszuweisungen des Landes angewiesen ist, ist nicht mehr im erforderlichen Umfang zur Finanzierung in der Lage. Dies hat zur Folge, dass Miteleistungsanteile der Stadt an Förderungen im Rahmen der Städtebauförderung nur eingeschränkt zur Verfügung stehen. Das Haushaltssicherungskonzept enthält Maßnahmen, die bis 2022 die finanzielle Lage der Stadt verbessern sollen. Hinzu kommt, dass Finanzhilfen von Bund und Land für die städtebauliche Sanierung nicht in dem Umfang und im geplanten Zeitraum zur Verfügung stehen.

DISKUSSION

Die vorangegangenen Ausführungen haben sich auf alle Ziele des Sanierungskonzeptes bezogen und grobe Aussagen zum Umsetzungsstand getroffen. Für die Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist es wichtig, zwei Fragestellungen mit einzubeziehen: Wie plausibel, angemessen und aktuell sind einzelne Ziele und Leitbilder noch heute? Und außerdem: Welchen Beitrag hat die städtebauliche Gesamtmaßnahme zur Erreichung der Ziele geleistet?

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass sich das Gebiet überwiegend stabil entwickelt. Städtebauliche Missstände, die die Existenz des gesamten Gebietes, seiner Funktion und Bedeutung in Frage stellen, sind nicht erkennbar. Die Wohnfunktion profitiert von der Lage zwischen attraktiver Landschaft und Stadtzentrum. Die vorhandenen Grundstückstypen mit vorstädtischen Einfamilienhäusern und großzügigen Gartengrundstücken werden auch in Zukunft nachgefragt sein. Positiv wirken sich außerdem die Verbundenheit mit dem Quartier aufgrund von Traditionen um den Sommergewinn und damit verbundene Nachbarschaften aus.

Dennoch drohen in einzelnen Bereichen an der Frankfurter Straße weitere Gebäudeverluste. Die Erosion der Baustruktur wird sich hier fortsetzen und die Emissionen der Straße werden sich durch die Baulücken auf weitere Grundstücke und deren Gärten ausweiten. Dort, wo neue Nutzungen entstehen, sind diese von der Frankfurter Straße abgerückt. Mithilfe von Beratung, sanierungsrechtlichem Vorbehalt und Fördermitteln kann versucht werden, den Gebäudebestand zu halten.

Letztlich hängt die Attraktivität der Grundstücke an der Frankfurter Straße fast ausschließlich mit der Verkehrsbelastung zusammen. Dort, wo Grundstücke klein sind, große rückwärtige private Freiflächen diese Belastung nicht kompensieren können, wird eine Revitalisierung der historischen Gebäude schwer zu realisieren sein. Eine wesentliche Veränderung dieser Situation kann nur durch verkehrsreduzierende Maßnahmen oder langfristig durch gesellschaftliche Veränderungsprozesse, die zu einer Reduktion der Emissionen führen, entstehen.

Die Straßen Ehrensteig und Am Siechenberg sind von dieser Problematik nicht betroffen. Die gute Entwicklung der Quartiere hinsichtlich Gebäude und Wohnfunktion ist auch ohne Umsetzung der kommunalen Vorhaben aus dem Sanierungskonzept eingetreten. Angesichts des Stadtbildes und dem Zustand der öffentlichen Räume, sind Vorhaben wie die Neugestaltung des Ehrensteigs wünschenswert, doch zur Behebung städtebaulicher Missstände sind diese nicht nötig.

Einzelne Sanierungsziele erscheinen vor diesem Hintergrund und angesichts der tatsächlichen Probleme nicht mehr angemessen und plausibel. Dies betrifft die Gartengestaltung in rückwärtigen Grundstücksteilen und Innenhöfen. Es wurde beschrieben, dass die privaten Freiflächen ein wichtiger Erfolgsgarant für das Gebiet sind und dass diese von den Bewohnenden intensiv genutzt werden. Es erscheint vor diesem Hintergrund nicht notwendig, sich von außen um eine Gestaltung der Gärten zu bemühen.

Das Ziel, den ruhenden Verkehr auf private Grundstücke zu verlegen, müsste im Einzelfall überprüft werden. Im allergrößten Teil des Gebiets verlangt das Sanierungskonzept eine Neubebauung von Brachflächen, hier sollten keine Parkplätze stattdessen entstehen. Die Vorgärten im Ehrensteig sowie die historischen Fassaden sollen außerdem erhalten bleiben, was Garagen, Durchfahrten und Stellplätze vor den Wohngebäuden entgegensteht. Zudem würden zusätzliche Stellplätze die Motorisierung der Bevölkerung begünstigen, was wiederum den Verkehr und somit das vorhandene Problem verstärkt.

Insgesamt wird deutlich, dass die städtebauliche Gesamtmaßnahme Sanierung „Frankfurter Straße“ die beschriebene Entwicklung sehr wenig beeinflusst hat. Auf diese Arten wurde ein Einfluss ausgeübt:

Unterstützung privater Vorhaben:

- Beratung durch Stadtverwaltung und Sanierungsbetreuer, Unterstützung durch Fördermittel
- Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt
- Erteilung von Auflagen im Rahmen der Genehmigung, diese wurden jedoch nicht immer durchgesetzt
- Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge zur besonderen steuerlichen Berücksichtigung von Vorhaben nach § 7h Einkommenssteuergesetz in drei Fällen

Die kommunalen Vorhaben wurden nicht umgesetzt. Fördermittel wurden zur Unterstützung von Rückbauvorhaben und einer Gebäudesicherung eingesetzt. Hier ist allerdings zu beachten, dass die Förderung im Städtebauförderprogramm *Stadtumbau* stattfand (vgl. Finanzierungsübersicht unten). Die förderrechtliche Maßnahme der Stadt heißt „Vorstadt“ und deren Grundlage ist das Stadtumbaugebiet „Innenstadt und Georgenvorstadt“. Diese Möglichkeit der Fördermittelakquise besteht somit unabhängig von der Sanierungssatzung für das Gebiet fort.

Bewilligte Vorhaben im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets, 2003-2021

Finanzierung im Bund-Länder-Programm Stadtumbau

Gebietskulisse: Stadtumbaugebiet „Innenstadt und Georgenvorstadt“

Kosten in Euro

Art der Maßnahme	Anzahl	Gesamtkosten	Mitleistungsanteil Stadt	Anteil Bund/Land
Vorbereitungen	1	36.421	12.140	24.281
Grunderwerb	0			
Ordnungsmaßnahmen	12	510.000	0	510.000
Baumaßnahmen	0			
Sonstige	1	18.000	1.800	16.200
	Summen:	564.421	13.940	550.481

4 | ABSCHLUSS DER SANIERUNG

Das Baugesetzbuch schreibt in § 136 die zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme vor. Die Überleitungsvorschriften nach § 235 BauGB regeln, dass das Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“ bis zum 31.12.2021 abzuschließen ist, sofern die Gemeinde nicht eine andere Frist für die Durchführung festlegt.

Es wurden der Stand der Durchführung und die Hindernisse bei der Sanierung eingehend untersucht. Auch die Frage, welchen Beitrag die Sanierungsmaßnahme im vorliegenden Fall zur Bewältigung der städtebaulichen Probleme leisten kann, wurde diskutiert.

Im Gesamtergebnis wird empfohlen, die Sanierungssatzung zum 31.12.2021 nach § 162 Abs. 1 Nr. 4 aufzuheben. Der Grund zur Aufhebung ist hier der Ablauf der Frist zur Durchführung. Die Satzung sollte aus diesen Gründen nicht verlängert werden: Die sanierungsrechtlichen Möglichkeiten wurden durch Stadt und Eigentümer wenig beansprucht, der Einfluss der Sanierung auf die Gebietsentwicklung ist sehr gering. Dennoch ist die Gebietsentwicklung im Hinblick auf die demographische Entwicklung sowie den Baubestand positiv.

Der Stadtteil liegt im Stadtumbaugebiet „Innenstadt-Georgenvorstadt“ und wird somit regelmäßig untersucht werden, insbesondere im Rahmen der Fortschreibungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts. Das Stadtumbaugebiet ist zudem eine geeignete Gebietskulisse zum Einsatz von Städtebaufördermitteln: Eine Förderung von Vorhaben kann nach aktuellem Stand auch ohne die Sanierungssatzung in der bestehenden Fördermaßnahme „Vorstadt“ im Bund-Länderprogramm *Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten* erfolgen, sofern genügend Fördermittelkontingent und der städtische Miteleistungsanteil zur Verfügung stehen.

Eine Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB entsteht durch die Aufhebung der Sanierungssatzung für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke nicht. Da die Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wurde, entfallen diese Vorschriften.

ANHANG

| A 1

Übersicht über die Sanierungsziele und deren Durchführungsstand.....	A2
Plan: Durchführungsstand - Bauzustand der Gebäude 2005 und 2021.....	A5
Plan: Durchführungsstand - Analyse der Freiraumstruktur.....	A7
Plan: Durchführungsstand - Nicht erreichte Sanierungsziele und ausstehende Vorhaben.....	A9
Plan: Durchführungsstand - Bauzustand 2005 und 2021.....	A11
Fotodokumentation: Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“, 2021.....	A13

A 2 | ► SANIERUNGSZIELE UND DURCHFÜHRUNGSSTAND

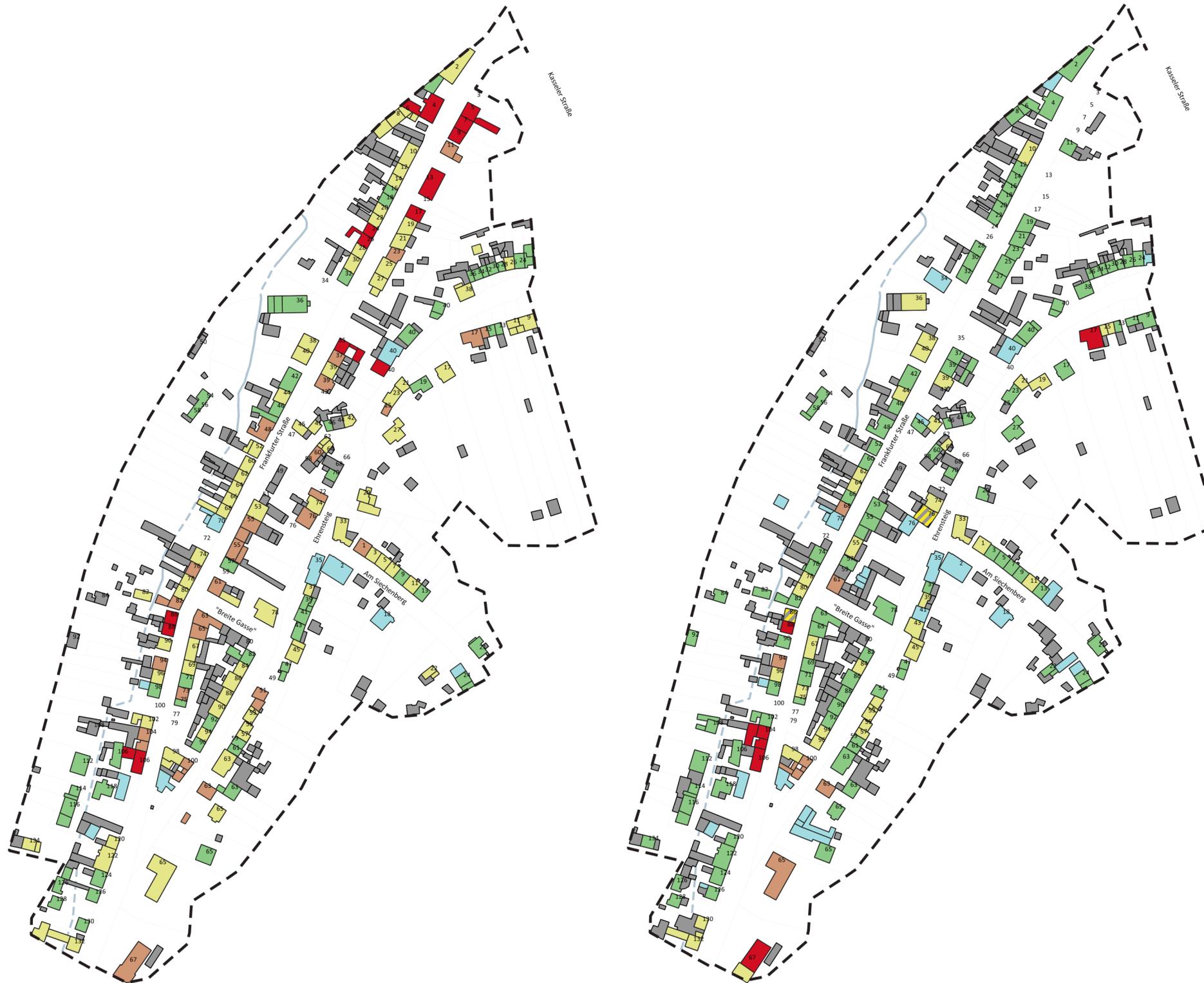
Grundlagen: Bericht der vorbereitenden Untersuchungen, städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet Frankfurter Straße.

Kategorie	Ziel Einzelvorhaben Stadt	Durchführungsstand
Leitbild	Ausgleich der gegenwärtigen Funktions-, Stadtbild und Imageverluste	80 %
	Qualität des Stadtbildes soll die gesamtstädtische Bedeutung des Quartieres als angenommener Wohnstandort, Stadtzugang und Keimzelle des Sommergewinns widerspiegeln	60 %
	Frankfurter Straße: Stabilisierung und Neuordnung (nördl. Teilbereich)	60 %
	Am Siechenberg: Erhaltung	80 %
	Ehrensteig: Erhaltung	100 %
Raumstruktur	Historischer Stadtgrundriss, kleinteilige Bebauungsstruktur mit typischen Straßen- und Platzräumen	90 %
	quartierstypische Parzellenstruktur	100 %
	Stadtbildprägende Raumkanten (Erhalt, Lückenschließung, Ersatzneubau, raumbildende Freiraumelemente)	50 %
	Stoppen der Tendenz des Bauens in zweiter Reihe	80 %
Bebauung	Teilbereich 1: vorrangig Rückbau und Neuordnung	siehe oben
	Teilbereich 2: vorrangig Sanierung oder Ersatzneubau	siehe oben
	Teilbereich 3: Sanierung	siehe oben
	Hauptnutzung in den straßenraumbegrenzenden Haupthäusern	80 %
	Aktivierung mindergenutzter Gebäude an Raumkanten	70 %
	Sanierung St.-Clemens-Hospital	0 %
	Abbruch Nebengebäude, Freimachung rückwärtige Grundstücksbereiche	30 %
	Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude	90 %
	Erhalt und Instandsetzung wertvoller Baudetails und quartierstypischer Gestaltungsmerkmale	70 %
keine Siedlungserweiterung, Trennung Innen- und Außenbereich	100 %	

Kategorie	Ziel	Durchführungsstand
	Einzelvorhaben Stadt	
Nutzung	Sicherung und Stabilisierung der Wohnnutzung	100 %
	Erhalt der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Gaststätten und Handwerksbetriebe	80 %
	Aktivierung brachliegender Grundstücke	40 %
	Errichtung eines Spielplatzes am Ehrensteig	0 %
	Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken bzw. ungenutzten Grundstücken	50 %
	Errichtung Wendeschleife am Siechenberg	0 %
	Nachnutzung St.-Clemens-Hospital	30 %
Gestaltung	Sanierung der Straßen (Erneuerung Straßenräume, Umgestaltung Ehrensteig, Erneuerung technischer Infrastrukturen in Frankfurter Straße)	0 %
	Erhalt markanter Einzelbäume / Baumgruppen	100 %
	Einordnung von Baumreihen am Ehrensteig	0 %
	Aufwertung des „Lindenplatzes“	0 %
	Erhalt der typischen Vorgärten am Ehrensteig	100 %
	Gartengestaltung in rückwärtigen Grundstücksteilen und Innenhöfen	nicht erfasst
	Aufwertung/ Neuordnung Gebietszugänge	0 %
Sonstiges	Brandgiebel: Anbauten, Fassadengestaltung oder -begrünung	80 %
	Vorbeugender Hochwasserschutz, Roter Bach (Schutz des roten Baches vor weiterer Überbauung, Verrohrung; Bau von Rückhaltebecken am Oberlauf, Tiefkanal Frankfurter Straße, ständige Kontrolle und Instandhaltung)	30 %

2005 | 2021

Durchführungsstand:
Bauzustand der Gebäude 2005 und 2021



Legende

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"
 - - - Flurstücksgrenzen
 - - - Roter Bach verrohrt
 - - - Roter Bach offen
- Bauzustand der Gebäude**
- Neubau
 - saniert
 - geringer Sanierungsbedarf
 - erhöhter Sanierungsbedarf
 - starker Sanierungsbedarf
 - Baustelle
 - nicht erfasst



Stadt Eisenach Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"

Durchführungsstand:
Bauzustand der Gebäude 2005 und 2021

Verfasserin	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Zeitraum der Bestandsaufnahme	Mai 2021
Maßstab	0 50 100 m
Papierformat	DIN A2
Stand	Juli 2021
Hinweis	Die Einstufungen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile. Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.

Grundlagen:
Bestandsaufnahme durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2021
Plangrundlage:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



**Durchführungsstand:
Analyse der Freiraumstruktur**

Legende

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"
- Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Roter Bach verrohrt
- Roter Bach offen
- Freiraumstruktur**
- öffentliche Verkehrsfläche
- ▨ ruhender Verkehr - öffentlich
- Brache
- private Hofffläche
- private Grünfläche
- ▨ ruhender Verkehr - privat



**Stadt Eisenach
Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"**

**Durchführungsstand:
Analyse der Freiraumstruktur**

Verfasserin KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

Zeitraum der Bestandsaufnahme Mai 2021

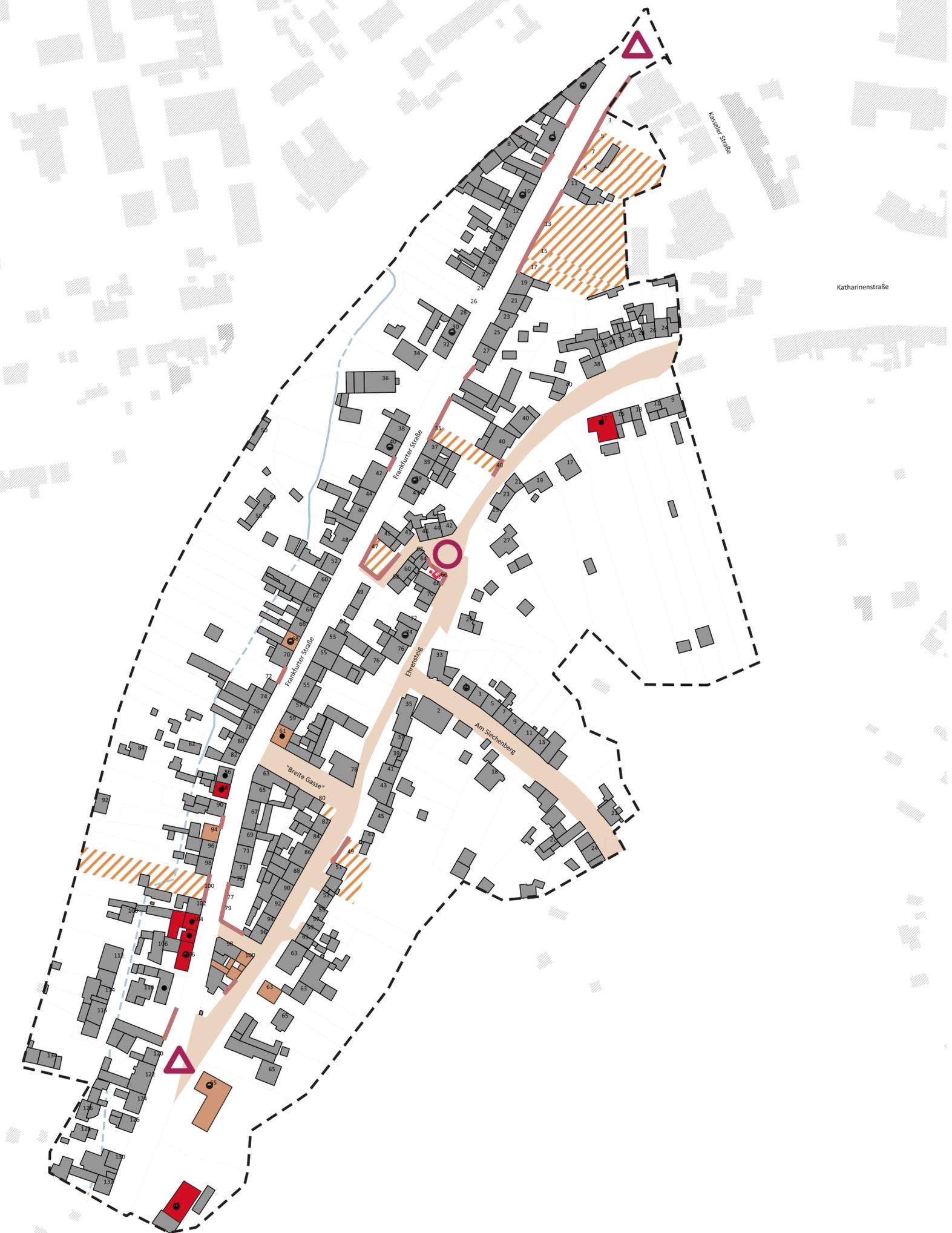
Maßstab 0 50 100 m

Papierformat DIN A2

Stand Juli 2021

Hinweis Die Einstufungen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile.
Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.

Grundlagen:
Bestandsaufnahme durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2021
Plangrundlage und Satellitenbild:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Durchführungsstand:
nicht erreichte Sanierungsziele und ausstehende Vorhaben

Legende

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"
- Flurstücksgrenzen
- - - Roter Bach verrohrt
- Roter Bach offen
- Einzelvorhaben - nicht umgesetzt**
- Wendeschleife Am Siechenberg
- 🏰 Spielplatz
- △ Neugestaltung Gebietszugänge
- Platzgestaltung
- städtebaulich prägende Raumkanten**
- fehlende Raumkanten
- Gebäudeleerstand**
- teilweise leerstehend
- vollständig leerstehend
- Bauzustand**
- Gebäude- starker Sanierungsbedarf
- Gebäude- erhöhter Sanierungsbedarf
- Gebäude nicht erfasst
- Straßen- unsaniert
- Analyse erfolgter Gebäudeabrisse**
- /// Nachnutzung entspricht nicht den Sanierungszielen

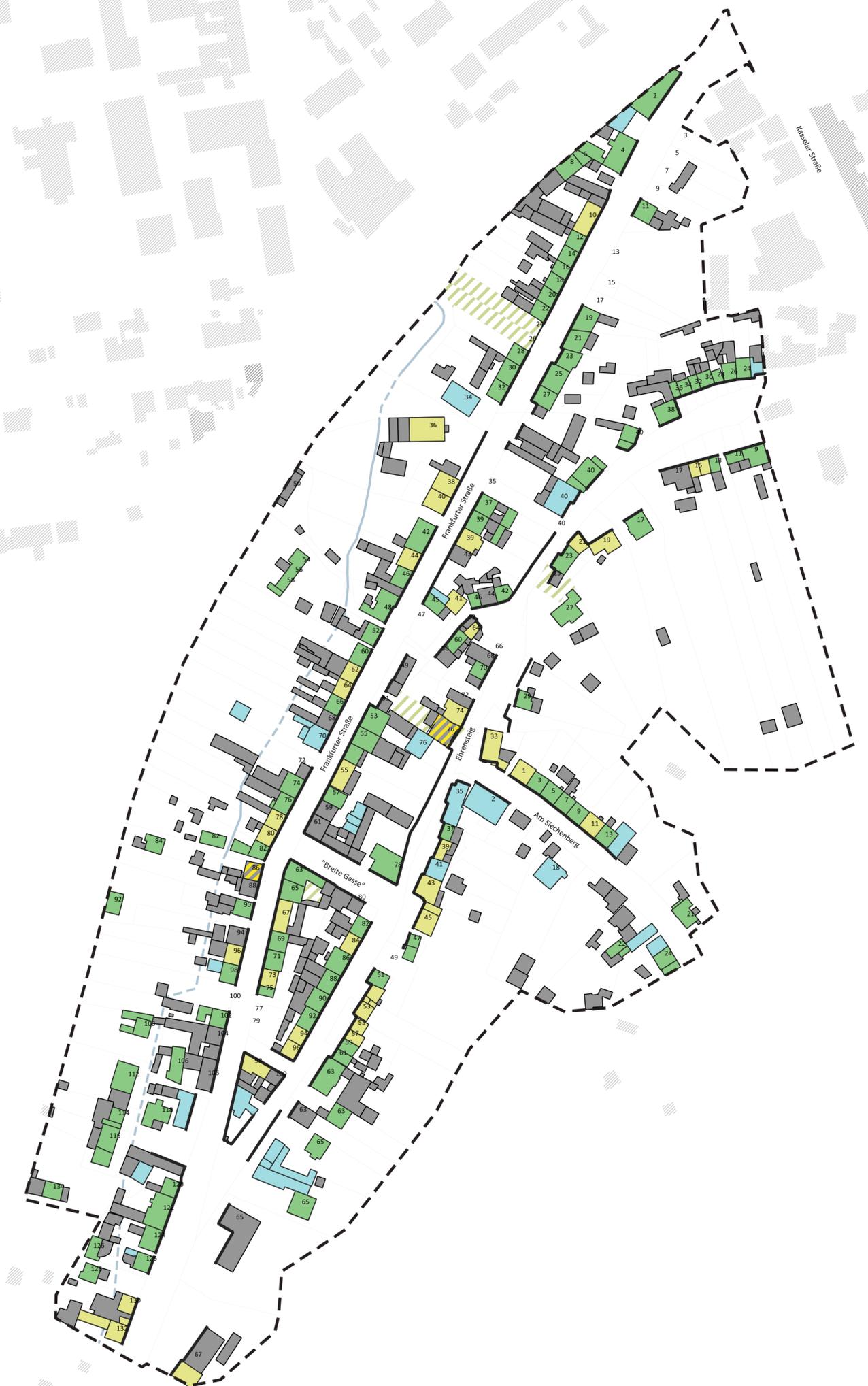


Stadt Eisenach
Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"

Durchführungsstand:
nicht erreichte Sanierungsziele und ausstehende Vorhaben

Verfasserin	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Zeitraum der Bestandsaufnahme	Mai 2021
Maßstab	0 50 100 m
Papierformat	DIN A2
Stand	Juli 2021
Hinweis	Die Einstufungen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile. Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.

Grundlagen:
Bestandsaufnahme durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2021
Plangrundlage:
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Durchführungsstand:
Erreichte Sanierungsziele und umgesetzte Vorhaben

Legende

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"
- Flurstücksgrenzen
- - - Roter Bach verrohrt
- Roter Bach offen
- städttebaulich prägende Raumkanten**
- Raumkanten
- Bauzustand**
- ▨ Baustelle
- geringer Sanierungsbedarf
- saniert
- Neubau
- Gebäude nicht erfasst
- Analyse erfolgter Gebäudeabrisse**
- ▨ Nachnutzung entspricht den Sanierungszielen



Stadt Eisenach
Sanierungsgebiet "Frankfurter Straße"

Durchführungsstand:
Erreichte Sanierungsziele und umgesetzte Vorhaben

Verfasserin	KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Zeitraum der Bestandsaufnahme	Mai 2021
Maßstab	0 50 100 m
Papierformat	DIN A2
Stand	Juli 2021
Hinweis	Die Einstufungen entsprechen dem augenscheinlichen Zustand der straßenseitigen Gebäudeteile. Die Kartengrundlage besitzt keinen katasterrechtlichen Status.
Grundlagen:	Bestandsaufnahme durch die KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH 2021
Plangrundlage:	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

ANHANG

FOTODOKUMENTATION

Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“, 2021

► Frankfurter Straße



Weg zwischen Frankfurter Straße 48 und 52 zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke



Hausnummern 60 bis 42



► Frankfurter Straße



Zuwegung zu einem Wohngebäude am Ehrensteig



Neubau Nr. 34

Brachflächen an der nördlichen Frankfurter Straße





Gebäudesicherung der Hausnummer 86

Frankfurter Straße 61



► Frankfurter Straße



Dekorationen zum Sommergewinn



Zugang zur „Nachtigallgasse“

private Stellplätze auf der Baubrache der Hausnummer 47





Stadtzugang von Süden

private Stellplätze auf den Grundstücken Nr. 77 und 79 und „schmale Gasse“ (rechts)



► Frankfurter Straße



Gebäude des ehemaligen St.-Clemens-Hospital



Baudetail am Gebäude Hausnummer 1



► Am Siechenberg

die Straße Am Siechenberg nach nordwesten blickend





Der Ehrensteig kurz vor der Einmündung in die Katharinenstraße

► Ehrensteig



Ehrensteig Nr. 39





► Ehrensteig



A 25

„Lindenplatz“



