

EISENACH



**Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030
(ISEK 2030)**

Endfassung

Oktober 2019

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eisenach 2030 (ISEK 2030)

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Eisenach

Amt für Stadtentwicklung · Abteilung Stadtplanung

Postfach 1462

99804 Eisenach

stadtentwicklung@eisenach.de

www.eisenach.de

Leitung: Dipl.-Ing. Kerstin Menge, Dipl.-Ing. Andreas Diedrich

Bearbeitung: Dörthe Brinker, M. Sc.

Bearbeitung:

FIRU mbH - Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH, Niederlassung Berlin

Berliner Straße 10

13187 Berlin

030-288775 0

firu-berlin@firu-mbh.de

Projektleitung: Dipl.-Ing. Karsten Wehmann

Bearbeitung: Julian Boldt, M. Sc.; Dipl.-Geogr. Heiko Schultz; Dominique Pieper, M. Sc.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Text auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen oder des unbestimmten Geschlechts, sondern ist im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Hinweis zur freiwilligen Aufgabe der Kreisfreiheit der Stadt Eisenach.....	5
1.3	Aufstellungsprozess und Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK.....	6
2	Bestandsanalyse	10
2.1	Einwohnerentwicklung.....	10
2.2	Wohnen	17
2.3	Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	26
2.4	Städtebau und Flächennutzung	40
2.5	Einzelhandel	59
2.6	Umwelt und Klima	66
2.7	Verkehr	74
2.8	Soziale und Bildungsinfrastruktur	80
2.9	Kultur, Sport und Freizeit	101
3	SWOT-Analyse	105
3.1	SWOT-Profil für Eisenach	110
4	Zielerreichung gemäß ISEK 2002 / 2006	116
4.1	Übergeordnete Entwicklungsziele	116
4.2	Realisierungsstand bei Projekten und Maßnahmen	120
5	Leitbild 2030 und gesamtstädtische Entwicklungsziele.....	124
5.1	Leitbild: „Eisenach verbindet“	124
5.2	Gesamtstädtische Entwicklungsziele und Handlungsfelder	127
6	Räumliche Vertiefungskonzepte	138
6.1	Stadtumbaugebiete (Stadtteilpässe).....	138
6.1.1	Nord-West	139
6.1.2	Oppenheimstraße	146
6.1.3	Innenstadt-Georgenvorstadt.....	153
6.1.4	Oststadt	160
6.2	Ortsteilpässe.....	165
6.2.1	Wartha-Göringen	167
6.2.2	Neuenhof-Hörschel	175
6.2.3	Stedtfeld	177

6.2.4	Madelungen	180
6.2.5	Stregda	182
6.2.6	Neukirchen	184
6.2.7	Berteroda.....	192
6.2.8	Hötzelsroda	195
6.2.9	Stockhausen	198
6.2.10	Entwicklung von Dorfregionen.....	200
6.3	Stadt-Umland-Beziehungen	202
7	Thematische Vertiefungskonzepte.....	221
7.1	Einzelhandelsentwicklung	222
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	233
7.3	Brachflächen und Leerstände.....	242
8	Umsetzungsstrategie.....	255
8.1	Maßnahmenplanung	256
8.2	Evaluierung und Fortschreibung	272
9	Quellen und Verzeichnisse.....	274
9.1	Abbildungsverzeichnis	274
9.2	Tabellenverzeichnis	278
9.3	Literaturverzeichnis.....	279

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Eisenach verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2002 mit einer 1. Fortschreibung aus dem Jahr 2006. Nach über 10 Jahren erfolgt nunmehr eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des ISEK. Der Stadtrat hat hierzu am 25. Januar 2016 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Demzufolge soll die 2. Fortschreibung die bislang erreichten Ergebnisse reflektieren, zwischenzeitlich erstellte Gutachten und Konzepte integrieren sowie neue inhaltliche Schwerpunkte aufnehmen.

Besonders deutlich haben sich die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt verändert. Nachdem im ISEK von 2002 / 2006 noch der Abriss von leerstehendem Wohnraum insbesondere im Stadtteil Eisenach-Nord ein zentrales Thema war, hat sich der Wohnungsmarkt mittlerweile stabilisiert. Im neuen ISEK spielt der Abriss von Wohnraum keine Rolle mehr. Parallel zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde eine Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach erarbeitet, deren Ergebnisse in das ISEK eingeflossen sind. Im Vordergrund steht nunmehr weiterhin für alle Bevölkerungsgruppen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu erhalten oder zu schaffen.

Im ISEK werden außerdem sowohl neue räumliche als auch thematische Schwerpunkte gesetzt. Die Ortsteile der Stadt Eisenach waren im Gegensatz zur Kernstadt bisher nur am Rande Gegenstand der Analyse und der Konzepte im ISEK. Mit der Erstellung von Ortsteilplänen wird hier erstmals eine zusammenfassende einheitliche planerische Grundlage für die zukünftigen Dorferneuerungsmaßnahmen gelegt. Auch das Thema Klimaschutz, im ISEK von 2002 / 2006 kein Schwerpunkt, rückt nun stärker in den Vordergrund. Das ISEK soll hier die Grundlage für weitere Aktivitäten der Stadt Eisenach, wie etwa die Erarbeitung von Klimaschutz(teil)konzepten, darstellen.

Das ISEK soll ein Leitfaden für die Stadtentwicklung Eisenachs bis zum Jahr 2030 sein und als Grundlage für Pläne, Konzepte und Maßnahmen für den Zeitraum von ca. 10 Jahren dienen.

Der vorliegende Zwischenbericht umfasst den analytischen und strategischen Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für die Stadt Eisenach und stellt einen Zwischenstand vor der Erarbeitung der räumlichen und thematischen Vertiefungskonzepte und der Maßnahmen dar.

1.2 Hinweis zur freiwilligen Aufgabe der Kreisfreiheit der Stadt Eisenach

Die Erarbeitung der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts erfolgte in einem Zeitraum wechselnder Vorzeichen hinsichtlich einer möglichen Wiedereingliederung der kreisfreien Stadt Eisenach in den umliegenden Wartburgkreis.

Eine umfassende Kreisgebietsreform im Freistaat Thüringen (2014-2017), die auch Eisenach und den Wartburgkreis betroffen hätte, kam ebenso wie ein erster Stadtratsbeschluss Eisenachs für eine freiwillige Fusion im Dezember 2018 nicht zustande. Da der Status einer kreisfreien Stadt jedoch mit Blick in die Zukunft nicht länger als eine dauerhaft tragfähige Struktur für Eisenach angesehen wurde, führte die Stadt ihre Bemühungen um eine freiwillige Aufgabe der Kreisfreiheit und Rückkehr in den Wartburgkreis fort. Im Ergebnis konnte im März 2019 mit einem entsprechenden Beschluss des Eisenacher Stadtrats die Grundlage für eine Fusion mit dem Wartburgkreises gelegt werden. Im April 2019 wurden mit der Unterzeichnung eines Zukunftsvertrages durch Wartburgkreis und Stadt Eisenach die Weichen für den Zusammenschluss gestellt.

Mit Stand vom Sommer 2019 ist nunmehr davon auszugehen, dass der Zukunftsvertrag durch ein entsprechendes Gesetz vom Thüringer Landtag bestätigt wird. Der vollständige Zusammenschluss beider Verwaltungseinheiten würde demnach nach einer Übergangszeit zum 1. Januar 2022 erfolgen. Für die Stadt Eisenach wäre dies mit einer Konsolidierung der städtischen Finanzen und Entlastung des städtischen Haushalts verbunden, Fusionshilfen des Landes werden erwartet.

Die Stadtentwicklung Eisenachs wäre – neben der verbesserten Finanzausstattung – insofern von der Fusion betroffen, als dass sich für manche Aufgabenbereiche durch sich verändernde Zuständigkeiten der Handlungsspielraum seitens der Stadt verändern wird. Dies betrifft aller Voraussicht nach, wenngleich auch in unterschiedlichem Maße, vor allem die Schulnetzplanung, das Mitwirken in der Regionalplanung sowie die Ausgestaltung der Stadt-Umland-Kooperationen. Diese Aspekte konnten jedoch aufgrund des Umsetzungsstands der Fusion zum Zeitpunkt der Fertigstellung des ISEK 2030 noch nicht tiefgehend berücksichtigt werden.

1.3 Aufstellungsprozess und Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK

Mit der Erarbeitung der 2. Fortschreibung des ISEKs für Eisenach wurde im Frühjahr 2017 begonnen. Die aktive Beteiligung und Mitwirkung von Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung war ein elementarer Bestandteil des Aufstellungsprozesses. Neben Fachgesprächen mit Entscheidungsträgern wurden frühzeitig auch die Einwohner der Stadt in die Diskussion um die Stadtentwicklung in Eisenach einbezogen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Prozess erfolgte in unterschiedlichen Formen. Während einige Veranstaltungen, wie die Auftaktveranstaltung im Juni 2017 und die öffentliche Planungswerksatt im November 2018, allen interessierten Bürgern offenstand, wurde in zwei Jugendworkshops im November 2018 gezielt mit Schülern einer Eisenacher Regelschule und eines Gymnasiums gearbeitet. Abgerundet und ergänzt wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung durch eine eigens für das ISEK erstellte Webseite, auf der interessierte Bürger von November 2018 bis Januar 2019 online ihre Anregungen zu Themen der Stadtentwicklung äußern konnten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am ISEK war geprägt von zahlreichen konstruktiven Anregungen und Vorschlägen, die vielfach im ISEK auch berücksichtigt werden konnten. Eine ausführliche anonymisierte Dokumentation der öffentlichen Beteiligungsformate liegt dem ISEK als Anlage bei.

Darüber hinaus erfolgte über den gesamten Planungsprozess hinweg eine umfangreiche Einbindung der verschiedenen Fachabteilungen der Stadt Eisenach sowohl zu allgemeinen Themen des ISEKs als auch zu spezifischen Fachthemen.

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme und der SWOT-Analyse sowie nach Überprüfung der Zielerreichung seit 2002/2006 beschloss der Stadtrat der Stadt Eisenach im April 2019 die Leitlinien, Ziele und Handlungsfelder des ISEKs. Das nun vorliegende ISEK inklusive der räumlichen und thematischen Vertiefungskonzepte wurde im Oktober 2019 fertiggestellt.

Öffentliche Auftaktveranstaltung

Am 14. Juni 2017 fand eine öffentliche Auftaktwerkstatt zum ISEK statt. Ziel der Veranstaltung war es, die Öffentlichkeit Eisenachs zu informieren und zu Beginn des Prozesses aktiv einzubinden, um somit einen umfassenden Blick in die aktuelle Situation und die Bedürfnisse der Bevölkerung zu erhalten. Um dies zu ermitteln, wurde im ersten Teil der Veranstaltung eine Diskussion zu den Stärken und Schwächen mit den Bürgern in die Wege geleitet, im zweiten Teil folgte dann die Sammlung spezifischer Projektideen für das ISEK. Im Anschluss an die Diskussion und Zusammentragung der Ideen konnten die Anwesenden auf einem Luftbild der Stadt Orte in Eisenach markieren, die aus ihrer Sicht besonders

gelungen bzw. besonders verbesserungswürdig sind. Daneben wurden die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger auf Karteikarten festgehalten, um sie im darauffolgenden Schritt mit Hilfe von orangefarbenen Klebepunkten zu markieren. Somit konnte anhand der Anzahl der Klebepunkte die Wichtigkeit des Anliegens ermittelt und künftig berücksichtigt werden.



Abbildung 1 / 2 Auftaktveranstaltung am 14.06.2017

Öffentliche Planungswerkstatt

Die öffentliche Planungswerkstatt am 15. November 2018, die mit 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmern gut besucht war, wurde von der Oberbürgermeisterin Frau Wolf eröffnet. Zunächst wurden die Ergebnisse der Bestandsanalyse vorgestellt und das Leitbild und die strategischen Ziele, die den übergeordneten Rahmen für die Stadtentwicklung Eisenachs bis 2030 bilden sollen, erläutert. Im nächsten Schritt wurden die vier Stadtumbaugebiete vorgestellt und beispielhafte Maßnahmen dargestellt, welche Bestandteil des ISEKs werden können.

Nach dem Vortrag teilten sich die Anwesenden in vier Planungstische zu den vier Stadtumbaugebieten auf. Die Planungstische wurden dabei von den Planern der FIRU mbH und der Stadtverwaltung moderiert. So konnten gezielt Anregungen und Vorschläge, aber auch Kritik in kleinen Runden erörtert und dokumentiert werden. Dabei traten Themenschwerpunkte wie öffentlicher Raum, Verkehr und Mobilität, Wohnflächen- und Wohnformentwicklung sowie die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen zum Vorschein. Die Ergebnisse der einzelnen Planungstische wurden dann zum Abschluss allen Anwesenden kurz vorgestellt.



Abbildung 3 / 4 Öffentliche Planungswerkstatt am 15. November 2018

Jugendworkshops

Die Jugendworkshops, welche am 15. und 16. November 2018 an zwei unterschiedlichen Eisenacher Bildungseinrichtungen stattfanden, sollten Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit bieten, aktiv am Beteiligungsprozess der Stadtentwicklung mitzuwirken. Dabei wurden Schüler der Goetheschule (Regelschule, Mittelstufe) sowie des Martin-Luther-Gymnasiums (Oberstufe) besucht, um gemeinsam mit ihnen Projektideen zu sammeln. Die Workshops wurden mit einem kurzen Vortrag über das Aufgabenfeld der Stadtplanung eingeleitet. Es folgte die Aufteilung in kleinere Gruppen, um zu folgenden Fragen zu diskutieren: Wo haltet ihr euch in Eisenach auf? Was gefällt euch an eurem Stadtteil? Was gefällt euch nicht an eurem Stadtteil? Was soll sich in Eisenach ändern? Mithilfe von Stadtkarten wurden dann die entsprechenden Orte durch die Schüler markiert und beschriftet. Die Ergebnisse der Kleingruppen wurden anschließend von den Schülern selbst präsentiert.



Abbildung 5 / 6 Eindrücke von den Jugendworkshops am 15. / 16. November 2018

Website www.eisenach-mitmachen.de

The screenshot shows the website interface for 'MITMACHEN'. At the top, there is a navigation bar with links for HOME, ISEK, ZWISCHENERGEBNISSE, STADTUMBAU, and MITMACHEN. The main heading is 'MITMACHEN'. Below it, a text block explains that users can send suggestions and ideas for measures to the ISEK via a contact form. It notes that the focus is on four urban development areas, but users can also choose 'Gesamtstadt' if they are unsure. The form itself has a dropdown menu for 'Zu welchem Teil der Stadt möchten Sie sich beteiligen?' with 'Gesamtstadt' selected, and a text area for 'Ihre Nachricht:'.

Abbildung 7 Screenshot von der Beteiligungsplattform www.eisenach-mitmachen.de

Mit der öffentlichen Auftaktveranstaltung, der Planungswerkstatt und den Jugendworkshops gab es bereits umfassende Möglichkeiten zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Um möglichst viele unterschiedliche Bevölkerungsgruppen für das ISEK zu gewinnen und auch jene anzusprechen, die sich an öffentlichen Veranstaltungen ungern beteiligen, wurde ein Online-Beteiligungsverfahren erstellt. Die Online-Beteiligung erweitert nicht nur den Personenkreis derjenigen, die sich beteiligen, sondern übernimmt

vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung eine bedeutende Rolle zur Bereitstellung von Informationsmaterial und zur Einbindung der Bevölkerung in den Stadtentwicklungsprozess. Im Rahmen des ISEKs wurde vom 15. November 2018 bis zum 13. Januar 2019 ein Online-Beteiligungsverfahren zu Projektideen für die Stadt durchgeführt. Auf der „eisenach-mitmachen“-Plattform konnten Interessierte nicht nur die Gelegenheit nutzen, sich zu informieren, sondern sich auch aktiv zu beteiligen, um sich somit am Stadtentwicklungsprozess Eisenachs einzubringen. So wurden mehr als 60 Anregungen über das Online-Beteiligungsverfahren eingesandt, in denen konkrete Ideen, konstruktive Kritik und Informationen zum ISEK mitgeteilt wurden.

2 Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse wurde in mehreren Etappen im Zeitraum März 2017 bis Juni 2018 durchgeführt. Die in den Analysekapiteln verwendeten statistischen Daten und Aussagen beziehen sich jeweils auf den zu diesem Zeitpunkt verfügbaren aktuellen Stand an Daten. Redaktionsschluss für die Bestandsaufnahme war Ende 2018. Alle Zahlen, Daten und Fakten, die erst später zur Verfügung standen, sind in der Bestandsanalyse entsprechend nicht aufgeführt. Gleichwohl wurde auch bei vorliegenden aktuelleren Daten geprüft, ob diese Einfluss auf die Aussagen des ISEKs haben könnten. Falls von Belang wird in der Bestandsanalyse in den Fußnoten auf bereits vorliegende neuere Daten oder Konzepte verwiesen.

2.1 Einwohnerentwicklung

Die Stadt Eisenach hat parallel zur Erarbeitung des ISEK eine Wohnungsmarktanalyse und -prognose mit einer aktualisierten Bevölkerungsprognose erarbeitet. Für die Bestandsanalyse werden die Ergebnisse dieser Wohnungsmarktprognose weitgehend übernommen, so dass das Kapitel „Einwohnerentwicklung“ im ISEK in großen Teilen den Analyseergebnissen der Wohnungsmarktprognose (IfS und Timourou, Endbericht mit Stand Januar 2018) entspricht.

Status Quo der Bevölkerungsentwicklung

Eisenach rangiert bei der Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2011 bis 2015 mit einem Zuwachs von 1,7 % im Vergleich der thüringischen Kreise und kreisfreien Städte im oberen Bereich und wird hinsichtlich des Zuwachses nur noch von Weimar, Jena und Erfurt übertroffen. Zum Jahresende 2015 hatte Eisenach entsprechend der amtlichen Statistik des Thüringer Landesamtes für Statistik 42.417 Einwohner; am Jahresende 2016 waren es 42.588 (jeweils mit Hauptwohnsitz)¹. Eisenach war dabei zunächst von einer sich wenig verändernden Bevölkerungszahl geprägt, in den Jahren 2014 und insbesondere 2015 kam es dann zu einem spürbaren Anstieg der Bevölkerungszahl, der vor allem auf die Zuwanderung von Flüchtlingen zurückzuführen war.

Die Zahl der Sterbefälle ist in Eisenach seit vielen Jahren deutlich höher als die Zahl der Lebendgeborenen, weshalb die Stadt einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo aufweist. Dieser bewegte sich von 2007 bis 2015 in einer relativ engen Spanne von jährlich -170 bis -270 Personen. Der Wanderungssaldo Eisenachs war dagegen in den letzten Jahren deutlich stärkeren Schwankungen unterworfen. Während Eisenach von 2007 bis 2009 leichte Wanderungsverluste (zwischen -33 und -93 Personen) verzeichnete, gewann die Stadt von 2010 bis 2013 spürbar an Bevölkerung (zwischen 89 und 271 Personen). In den Jahren 2014 und aufgrund des Flüchtlingszuzugs vor allem 2015 kam es zu einem sprunghaften Anstieg des Wanderungssaldos auf 489 bzw. 757 Personen. Im Jahr 2015 entfielen 90 % des Wanderungssaldos von Eisenach auf nichtdeutsche und 10 % auf deutsche Bevölkerung². Im Jahr 2014 lag dieser Anteil nichtdeutscher Bevölkerung bei 63 % und im Jahr 2010 bei einem Drittel. Im Jahr 2015 standen 2.784 Zugezogenen 2.027 Fortgezogene gegenüber, was den hohen Bevölkerungsaustausch verdeutlicht, der sich hinter dem Wanderungssaldo verbirgt. Selbst im Jahr 2016 lag der positive Wanderungssaldo von 402 Menschen (2.734 Zuzüge / 2.332 Fortzüge) noch immer auf einem hohen Niveau.

1 vgl. Abbildung 10

2 bezogen auf die Staatsangehörigkeit

Im Zeitraum 2011 bis 2014 hatte neben anderen thüringischen Kreisen und kreisfreien Städten vor allem der Wartburgkreis beim Wanderungssaldo von Eisenach die größte Bedeutung als Quellgebiet der Wanderung (+228 Personen pro Jahr), an zweiter Stelle folgte das Ausland. Andere Ziel- und Herkunftsgebiete spielten eine vergleichsweise geringe Rolle. Im Jahr 2015 ist die Bedeutung der anderen thüringischen Kreise und kreisfreien Städte stark gestiegen (+661 Personen), während bei den übrigen Gebieten nur wenig Veränderungen festzustellen waren. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass im Jahr 2015 viele Flüchtlinge von ihrer Erstaufnahme in Suhl (Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes auf dem Suhler Friedberg) nach Eisenach gezogen sind bzw. von dort zugeteilt wurden. Insgesamt beträgt das Wanderungsplus gegenüber der Stadt Suhl im Jahr 2015 404 Personen. Auch der Zuzug vom Wartburgkreis nach Eisenach hat an Bedeutung gewonnen: 2011 bis 2014 wies das Wanderungsplus gegenüber der die Stadt 163 Personen pro Jahr auf, allein im Jahr 2015 waren es 196 Personen.

In Bezug auf die Altersstruktur der Eisenacher Bevölkerung ist für die Jahre bis Ende 2015 vor allem ein spürbarer Zuwachs Älterer von 75 bis unter 85 Jahren sowie ab 85 Jahren kennzeichnend. Die Gruppe der jüngeren Älteren von 65 bis unter 75 Jahren ist dagegen stark zurückgegangen, ebenso die Altersgruppe von 18 bis 25 Jahren. Die starken altersspezifischen Verschiebungen mit einem sehr starken Rückgang bei der Altersgruppe von 18 bis 25 Jahren und einem starken Anstieg bei der Altersgruppe ab 75 Jahren ist jedoch kein spezifisches Phänomen der Stadt Eisenach, sondern typisch für ostdeutsche Städte. Überraschend ist jedoch, dass die jährlichen Geburten in Eisenach in den Jahren 2015 bis 2017 stabil über 350 lagen, obwohl die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter doch eher niedrig ist („demografisches Echo“: Der Wegzug vieler junger Frauen in den 1990er Jahren hat auch die „Personaldecke“ der heutigen Mütter ausgedünnt, weil in den 1990er Jahren deutlich weniger Kinder und entsprechend weniger Mädchen, die Mutter werden könnten, in Eisenach geboren wurden).

Entwicklung der Wohnbevölkerung in den Teilräumen der Stadt

Um den Status quo der Wohnbevölkerung in den Teilräumen der Stadt betrachten zu können, wird auf städtische Daten des Melderegisters zurückgegriffen.³

Acht Planungsbezirke (siehe Abgrenzung in Abbildung 30) verzeichnen von 2011 bis 2016 einen Bevölkerungszuwachs. Besonders hoch ist dieser in Nord (241 Personen bzw. 6,8 %), der vor allem auf die Unterbringung von Flüchtlingen in den Wohnungsbeständen des kommunalen Wohnungsunternehmens (SWG) zurückzuführen ist. Aber auch die Planungsbezirke Oppenheimstraße, Stadtzentrum, Oststadt und der Ortsteil Hötzelsroda haben prozentual spürbar an Bevölkerung gewonnen (zwischen 101 und 172 Personen bzw. 2,1 % und 9,1 %), was auch in Teilen auf den Zuzug aus dem Ausland bzw. von Flüchtlingen zurückzuführen ist.

Insgesamt hat die Bevölkerung in der Kernstadt von 2011 bis 2016 um 168 Personen bzw. 0,5 % und in den Ortsteilen um 26 Personen bzw. 0,4 % zugenommen. Bei prozentualer Betrachtung sind die Unterschiede in der Bevölkerungsentwicklung zwischen Kernstadt und Ortsteilen demnach gering.

³ Zwischen den amtlichen Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) und den aus den Teilräumen aufsummierten Melderegisterdaten der Stadt bestehen Abweichungen, u.a. weil die Melderegisterdaten auch die Bewohner mit Nebenwohnsitz beinhalten. Das TLS erhebt jedoch nur gesamtstädtische Daten, nicht nach Planungsbezirken.

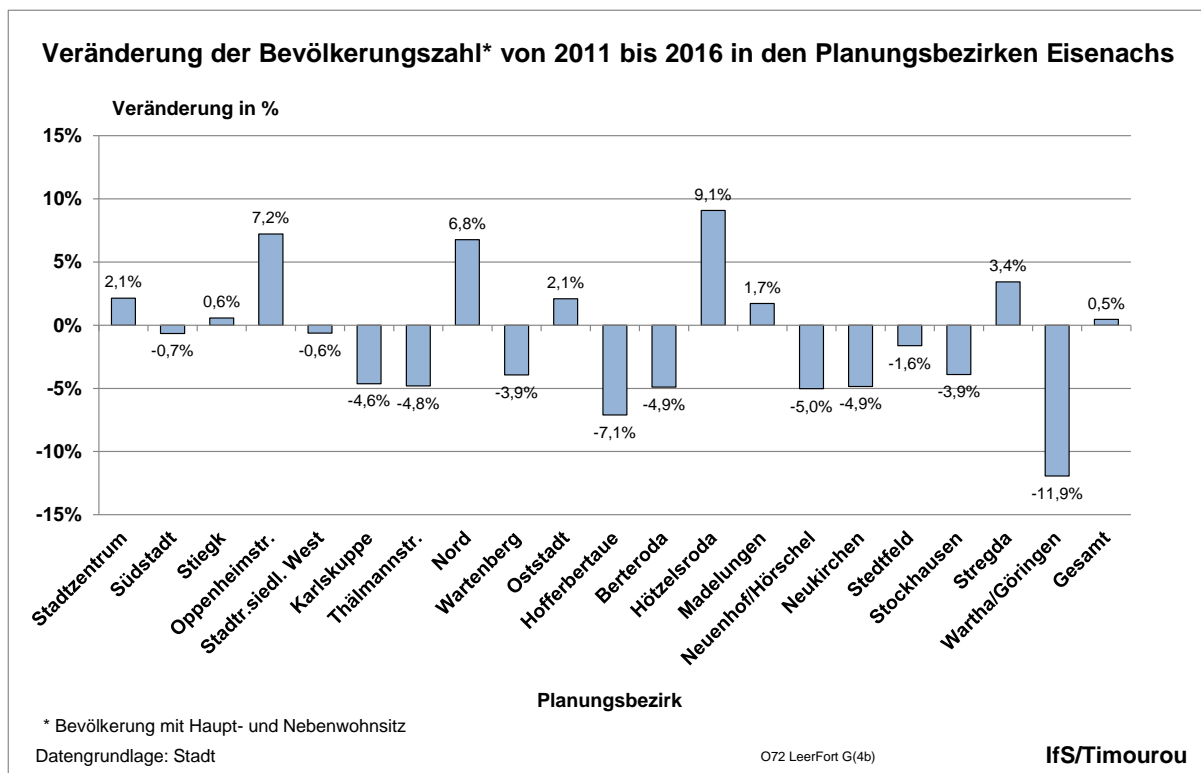
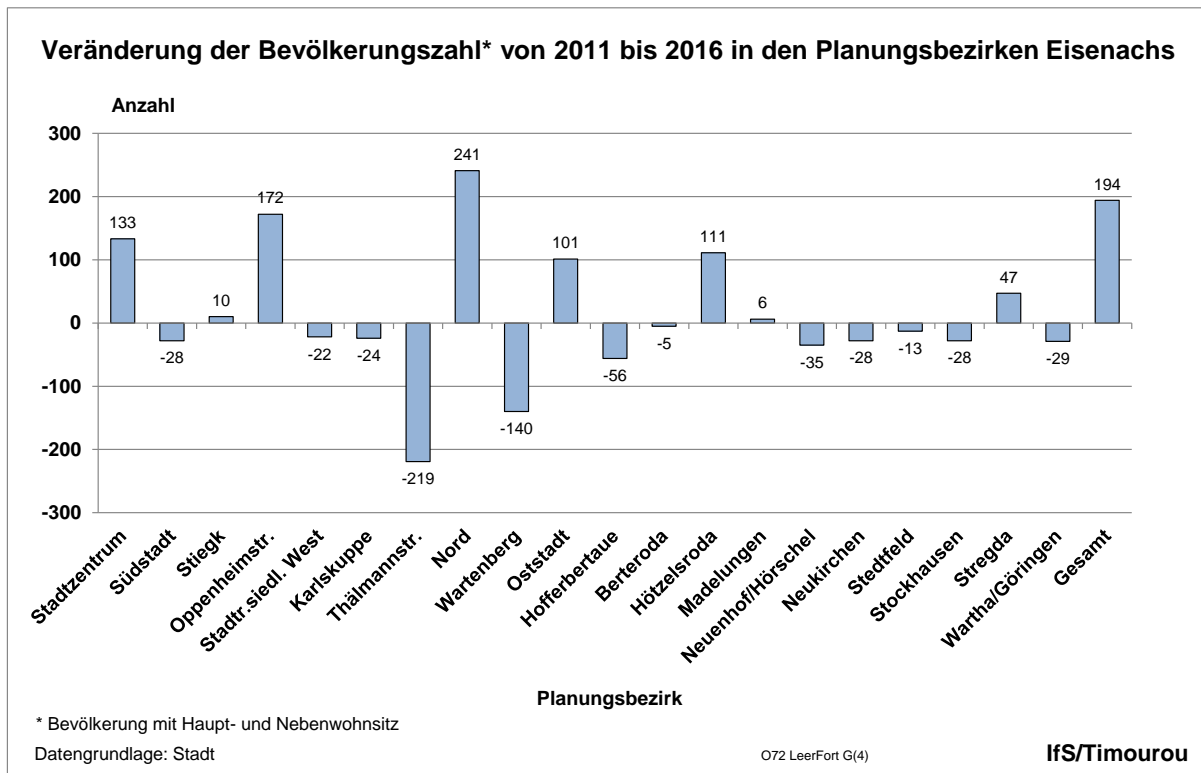


Abbildung 8 / 9 Zahlenmäßige und prozentuale Veränderung der Bevölkerung von 2011 bis 2016 in den Planungsbezirken Eisenachs

Quelle: Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach, 2018

Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035

Nach der Bevölkerungsprognose des TLS aus dem Jahr 2015⁴ wird die Bevölkerungszahl Eisenachs von 2015 bis 2035 von 41.702 (Ist-Zahl) auf 42.026 und damit um 324 Einwohner bzw. 0,8 % steigen⁵. Mit diesem prognostizierten leichten Zuwachs gehört Eisenach neben Erfurt und Jena zu einer der drei kreisfreien Städte in Thüringen, deren Bevölkerungszahl bis 2035 voraussichtlich steigen wird, während alle anderen kreisfreien Städte und Landkreise einen Rückgang zu erwarten haben.

Der Anstieg der Bevölkerungszahl Eisenachs hat sich im Jahr 2016 gegenüber den beiden Vorjahren spürbar abgeschwächt (+171 gegenüber +527 im Jahr 2015, 2014 mit +306 und 2013 -181). Es ist davon auszugehen, dass sich diese Tendenz der Abschwächung fortsetzen und in eine sukzessive Abnahme der Bevölkerungszahl münden wird.

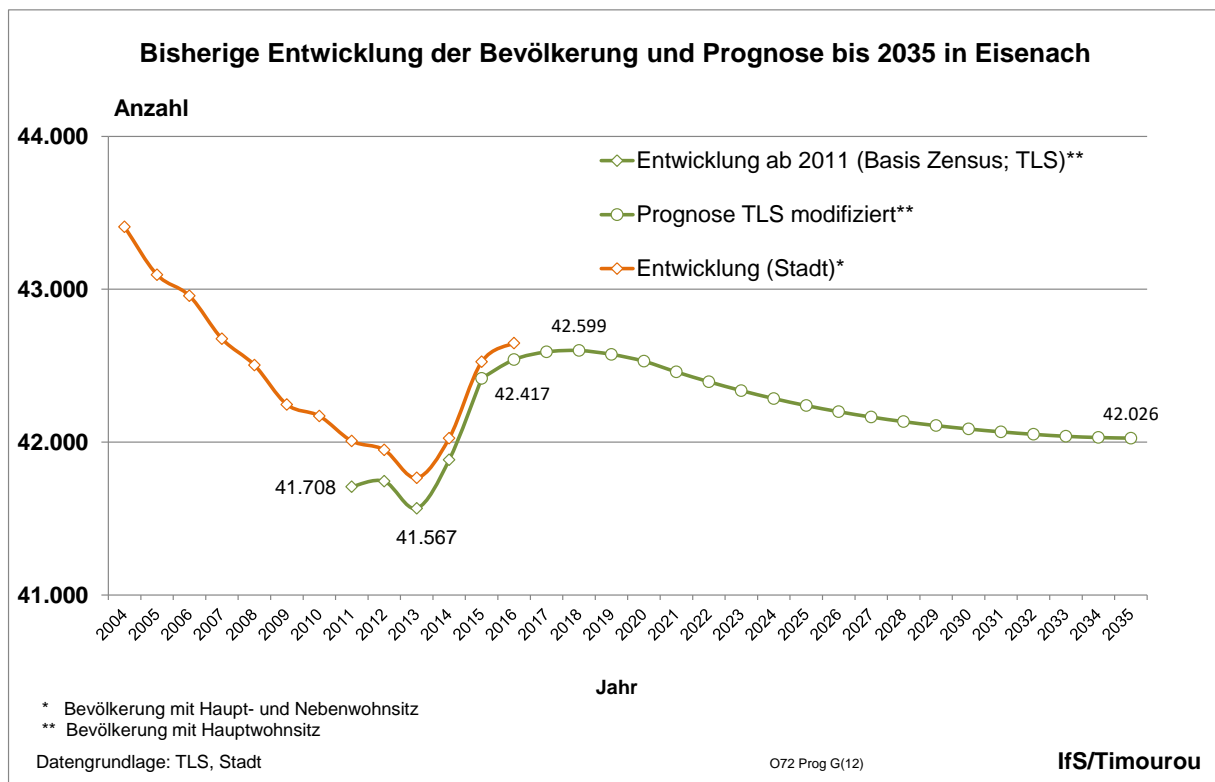


Abbildung 10 Bisherige Bevölkerungsentwicklung und Prognose bis 2035

Quelle: Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach, 2018; auf Basis der Daten von TLS und Stadt

Für die Modifizierung der TLS-Prognose wird daher von einem Angleichungsszenario der tatsächlichen Bevölkerungszahl an die Werte der ursprünglichen TLS-Prognose bis 2035 ausgegangen. Dabei wurde einbezogen, dass die TLS-Prognose für Eisenach über den gesamten Zeitraum bis 2035 deutlich höhere Zuwanderungszahlen (im Vergleich mit der Zeit vor dem Basisjahr der Prognose) berücksichtigt hat, mit dem Unterschied, dass anstatt der (nicht vorhersehbaren) sprunghaften eine kontinuierliche

4 Die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des TLS wurde vom Kabinett am 3.11.2015 als Planungsgrundlage für alle Landesbehörden beschlossen. Nach Abschluss der Bestandsanalyse zum ISEK wurde am 11.07.2019 die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung veröffentlicht, die einen Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 auf ca. 38.500 Einwohner prognostiziert. Für detaillierte Erkenntnisse in Bezug auf Eisenach, insbesondere auf teilräumliche Entwicklungen, ist eine Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose erforderlich.

5 Für das Jahr 2016 liegt die tatsächliche Einwohnerzahl der Stadt Eisenach auch vor: siehe oben. Zur Jahresmitte 2019 sind es nach neuesten Auswertungen des TLS 42.320 Einwohner mit leicht rückläufiger Tendenz.

Entwicklung angenommen wurde. Der Wert für 2035 erscheint daher nach wie vor als plausibel, lediglich der Verlauf der Bevölkerungsentwicklung bedarf einer Anpassung. Das Anpassungsszenario 2016 bis 2034 und der ursprüngliche Wert der TLS-Prognose für 2035 ergeben zusammen die modifizierte Bevölkerungsprognose des TLS.

Prognostizierte Veränderungen in der Altersstruktur

In der Abbildung 11 ist die Veränderung der Bevölkerungszahl im Jahr 2035 im Vergleich zum Jahr 2015 nach Altersgruppen dargestellt. Es wird voraussichtlich zu deutlichen altersspezifischen Verlagerungen kommen: Unter den Jungen (bis 25 Jahre) und den Älteren (ab 65 Jahre) sind vielfach einzelne Altersgruppen mit deutlichen Zuwächsen, während in den mittleren Altersgruppen überwiegend Rückgänge an Bevölkerung auftreten.

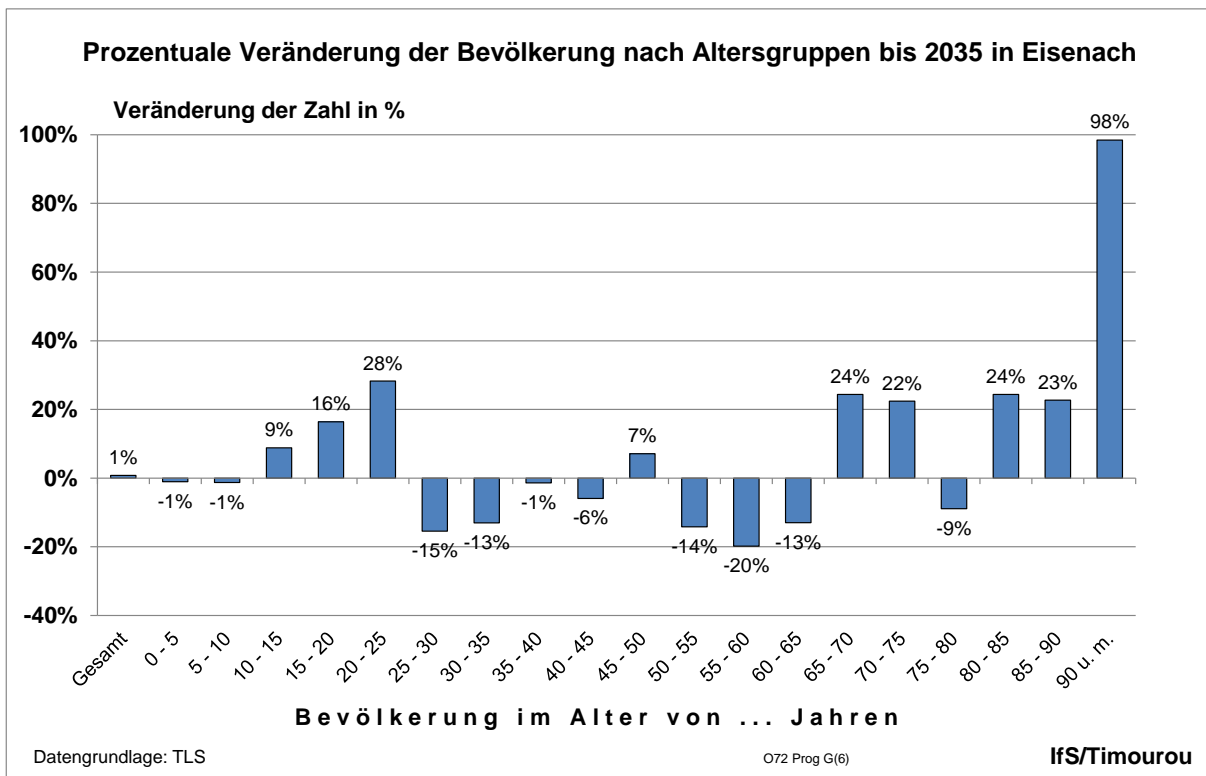
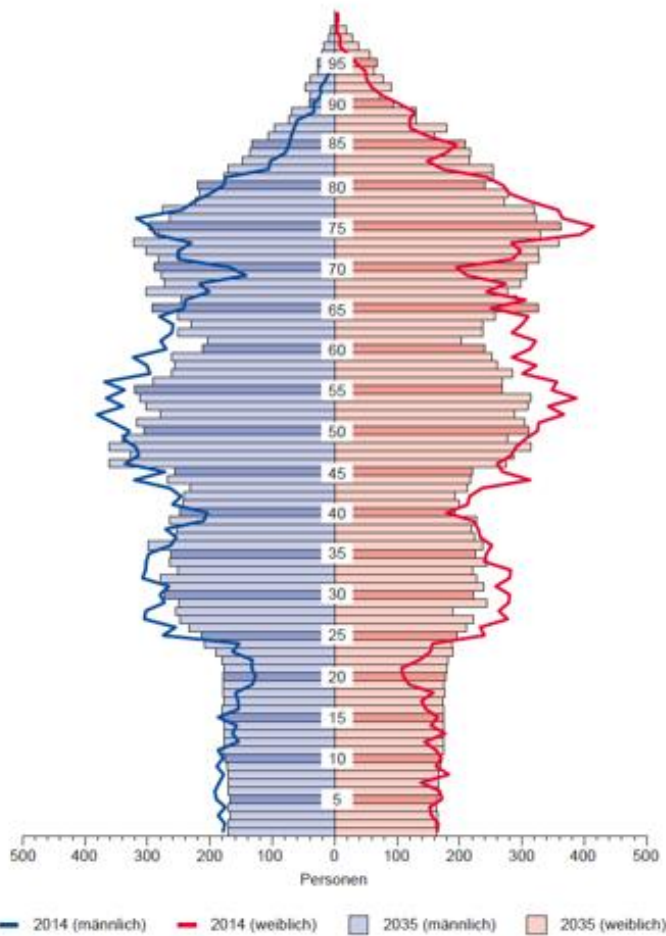


Abbildung 11 Prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in Eisenach bis 2035

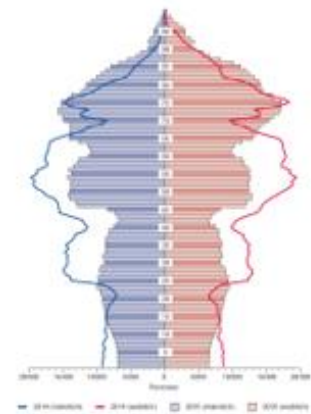
Quelle: Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach, 2018

Die Veränderungen in der Altersstruktur werden die Städte Thüringens und die eher ländlich geprägten Räume in jeweils sehr unterschiedlichem Maße betreffen. In der nachfolgenden Graphik wird deutlich, dass sich die Altersstruktur der Stadt Eisenach bereits im Jahr 2014 positiv von der Altersstruktur des Wartburgkreises abhebt (Linien-Umriss): die Altersgruppen um die 50 und 60 Jahre sind zwar auch in Eisenach stärker ausgeprägt als die Altersgruppen um die 25 und 35 Jahre, aber nicht in jenem Ausmaß wie im Wartburgkreis. Anhand der Balken, die die prognostizierte Altersstruktur im Jahr 2035 darstellen, wird deutlich, dass der Wartburgkreis mit einer immensen Überalterung (in der Graphik eine Art „Wasserkopf“) konfrontiert sein wird. Die Stadt Eisenach wird ebenfalls mit den vielfältigen Herausforderungen der Überalterung konfrontiert werden, aber auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Auch im Vergleich zum Thüringer Durchschnitt wirkt die Altersstruktur der Wartburgstadt ausgewogener, weil der Einschnitt bei den 40- bis 50-Jährigen nicht so stark ausgeprägt sein wird.

Eisenach



Thüringen



Wartburgkreis

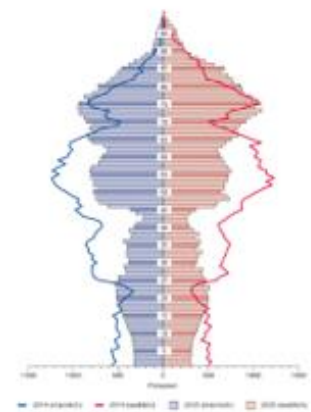


Abbildung 12 Altersstrukturen 2014 und Prognose 2035 für Eisenach sowie im Vergleich mit Wartburgkreis und Thüringen

Quelle: Statistischer Bericht „Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2015 bis 2035 nach Kreisen, Thüringer Landesamt für Statistik, 2015

Fazit*Stärken:*

- im Thüringen-Vergleich relativ stabile Einwohnerentwicklung, insbesondere in den letzten Jahren
- positives Wanderungssaldo, insbesondere aus dem Umland; dies spricht für Attraktivität der Stadt und ihrer Wohnungs- und Infrastrukturangebote (insbesondere für ältere Menschen)
- relativ stabile Prognose der Einwohnerzahlen mit nur leicht rückläufiger Einwohnerzahl bis 2030 und 2035

Schwächen:

- anhaltend negativer Saldo zwischen Geburten und Sterbefällen

Chancen:

- Stabilisierung der demographischen Entwicklung durch verstärkten Zuzug; Nutzung des zu beobachtenden Reurbanisierungstrends
- Verstärkung der bisher unterdurchschnittlich vertretenen Altersgruppen der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen durch Geflüchtete

Risiken:

- schwer zu beziffernde Auswirkungen der geflüchteten Menschen auf die langfristige Einwohnerentwicklung, da diese möglicherweise nur vorübergehend in Eisenach leben (Rückkehr in die Heimat, starke Anziehungskraft von Großstädten / Ballungsräumen auf die Geflüchteten und ihre (nachziehenden) Familien)
- Ausdünnung bei den Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter
- Überalterung, insbesondere bei den über 75-Jährigen

2.2 Wohnen

Das Kapitel „Wohnen“ entspricht in großen Teilen den Analyseergebnissen der Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach (IfS und Timourou, Endbericht mit Stand Januar 2018, siehe auch Kapitel 2.1). Sofern im folgenden Kapitel keine anderen Quellen angegeben wurden, stammen die genannten Daten aus der Wohnungsmarktprognose.

Eigentümerstruktur, Baulter und Leerstand im Jahr 2011

Aufgrund der Erhebungen im Rahmen des Zensus 2011 wurde der Eisenacher Wohnungsmarkt erstmalig detailliert abgebildet. Gleichwohl die Daten von 2011 nicht fortgeschrieben wurden, ist die ablesbare Grundstruktur des Eisenacher Wohnungsmarktes nach wie vor gültig.

Die Eigentümerstruktur auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt ist durch hohe Anteile von Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), die zusammen 64 % der Wohnungen halten, und damit von einer kleinteiligen Eigentümerstruktur geprägt. Gut ein Fünftel der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden vom kommunalen Wohnungsunternehmen und knapp 17 % von Genossenschaften vermietet, 9 % entfallen auf andere, vor allem privatwirtschaftliche Eigentümergruppen.

Eisenach verfügt über einen hohen Altbauanteil: 46 % der Wohnungen wurden vor 1950 errichtet. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Anteil mit 57 % noch höher, bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt er immerhin 42 %.

Im Jahr 2011 war knapp ein Viertel der Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt, gut zwei Drittel waren vermietet und knapp 9 % standen leer. Bei den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lag der Selbstnutzeranteil mit gut drei Vierteln deutlich höher und der Leerstand mit knapp 5 % deutlich niedriger. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen nur bei 7 %. Während der Wohnungsleerstand im Jahr 2011 gesamtstädtisch bei 9 % lag, betrug dieser bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern etwas über 10 %.

Die Leerstandsquoten im Jahr 2011 waren in den einzelnen Baualtergruppen sehr unterschiedlich. Die Gebäude mit Baujahren von 1980 bis 1989 verzeichneten mit 17 % die höchste Leerstandsquote, aber auch die Baujahre vor 1919 wiesen eine überdurchschnittliche Leerstandsquote auf.

Differenzierung des Wohnungsleerstands 2011 nach Planungsbezirken

Im Jahr 2011 führte der durch industrielle Bauweise bzw. hohe Anteile von Bauten der 1980er Jahre geprägte Bezirk Nord mit 17 % die Rangliste der Eisenacher Planungsbezirke in Bezug auf die Leerstandsquote an. Aber auch die innenstadtnahen und durch hohe Altbauanteile gekennzeichneten Bezirke Stiegk (15 % Wohnungsleerstand) und Oppenheimstraße (13 %) verzeichneten deutlich überdurchschnittliche Leerstandsquoten. Ebenso deutlich wurde, dass die Ortsteile von weit unterdurchschnittlichen Leerstandsquoten, die sich in einer Spanne zwischen 2 % und 5 % bewegen, geprägt sind.

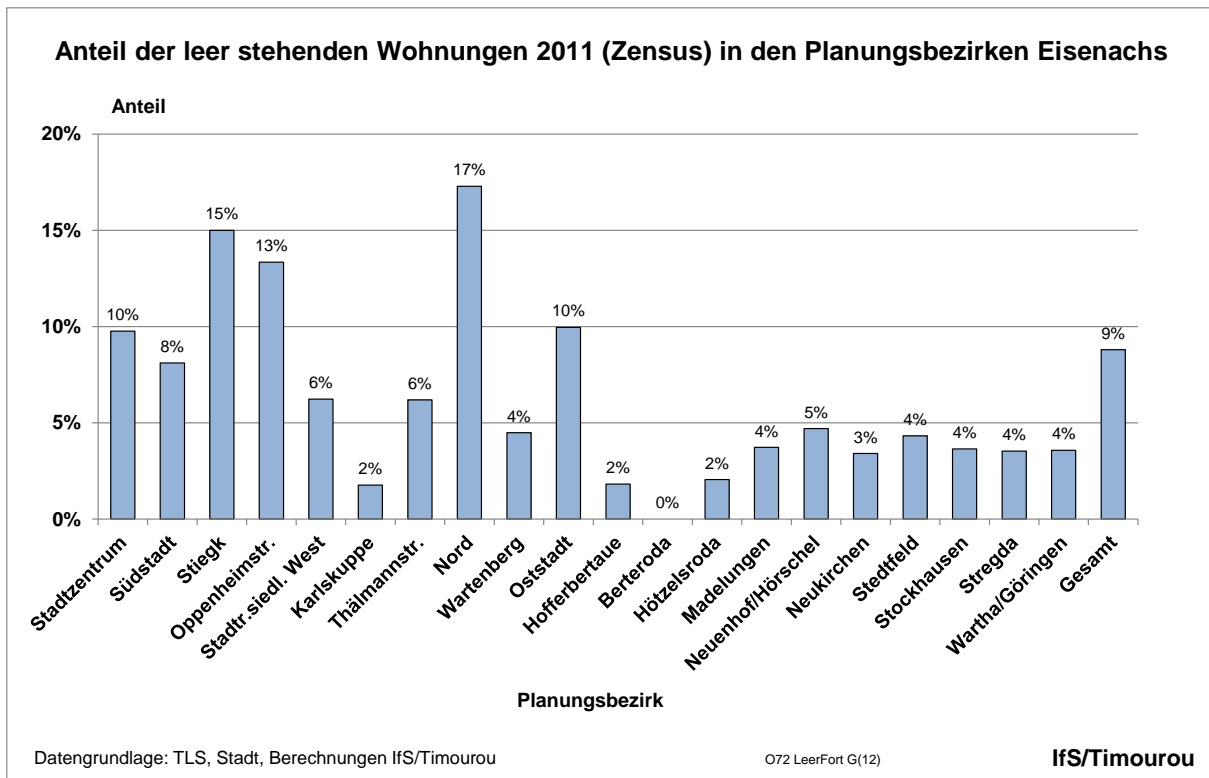


Abbildung 13 Leerstandsquoten des Wohnungsbestands in den Planungsbezirken Eisenachs im Jahr 2011

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik und IFS / Timourou, 2018

Bautätigkeit 2011 bis 2015

Von 2011 bis 2015 hat sich die Zahl der Wohnungen in Eisenach nur um 0,6 % erhöht. Eisenach rangiert mit diesem Wert im unteren Bereich im Vergleich mit anderen Städten und spürbar unter dem Thüringer Landeswert für Wohnungsneubau (0,9 %).

Der Gebäudebestand ist in den Jahren bis 2015 durch eine geringe Veränderung der Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt, die sich von 2011 bis 2015 nur um 0,2 % und deutlich geringer als im Land Thüringen (0,5 %) verändert hat. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern betrug der Zuwachs von 2011 bis 2015 1,7 % und lag damit über dem Landeswert von 1,4 % (vgl. TLS).

Sanierungsstand des Mietwohnungsbestandes von vtw-Mitgliedsunternehmen 2016

In Eisenach sind vier Wohnungsunternehmen Mitgliedsunternehmen des vtw (Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.): die Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH und die drei Genossenschaften „Am Wartenberg“, „Sonnenschein“ und die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“. Im Vergleich der vtw-Unternehmen der 42 Stadtumbau-Programmgemeinden Thüringens weisen die vier Eisenacher Wohnungsunternehmen mit 60 bis 65 % vollsanierter Wohnungen einen durchschnittlichen Wert auf. Etwa 30 % des Bestands sind teilsaniert. Dieser Wert liegt zum einen deutlich höher als bei den vtw-Unternehmen in Mühlhausen (ca. 64 % teilsaniert) und Suhl (ca. 45 % teilsaniert), andererseits aber klar unterhalb der Werte von Weimar oder Erfurt (dort nur etwa 20 %). Der unsanierte Bestand ist in Eisenach mit unter 5 % (nur vtw-Unternehmen) deutlich geringer als in Gotha (ca. 7 %), Weimar (ca. 7 %), Suhl (ca. 7 %) und Gera (über 6 %). Die Planung und

Durchführung von Teilsanierung bzw. das Aufschieben der Sanierung ist u.a. von Belang, wenn es darum geht, ein Niedrigpreissegment für Mietwohnungen vorzuhalten.⁶

Entwicklung von Wohnungen, Haushalten und Wohnungsleerstand bis 2017

Der Wohnungsbestand von Eisenach im Jahr 2017 umfasst zum Stichtag 31.12.2017 24.421 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Zum Jahresende 2011 waren es nur unwesentlich weniger Wohnungen, nämlich 24.402. Die Wohnfläche je Wohnung (in Wohn- und Nichtwohngebäuden) ist im Verlauf dieser sechs Jahre von 74,8 m² auf 75,4 m² leicht angestiegen. Das bedeutet, dass tendenziell eher größere Wohnungen neu gebaut und / oder eher kleinere Wohnungen vom Markt genommen wurden.

Von 2011 bis 2017 sank die Wohnfläche je Einwohner von 43,7 auf 43,2 m², was mit dem insbesondere durch Flüchtlinge verbundenen Zuwachs an Einwohnern und dem nicht „mithaltenden“ Anstieg der Wohnfläche zusammenhängt. Ein beunruhigender Befund ist dies jedoch nicht, da der Wohnungsbestand noch genügend leeren Wohnraum bereithält.

Die im Folgenden für die Wohn- und Gebäudeformen heranzuziehende Statistik bezieht sich lediglich auf Wohngebäude und betrachtet demzufolge Wohnungen in Nichtwohngebäuden ausdrücklich nicht.⁷

Der Wohnungsbestand in den Wohngebäuden Eisenachs ist – wie die Daten von Ende 2017 belegen – von einem hohen Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (74,3 % = 17.224 von 23.182) geprägt. 15,9 % der Wohnungen (3.686) befinden sich in Einfamilienhäusern, 9,6 % (2.214) in Zweifamilienhäusern und 0,25 % (58) in Wohnheimen.

Die Zahl der Wohnungen in Eisenach ist in der Gesamtbilanz von 2011 bis 2017 annähernd gleichgeblieben, insgesamt ist eine Abnahme von 12 Wohnungen zu verzeichnen (bei Einfamilienhäusern: plus 155 Wohnungen, bei Zweifamilienhäusern: plus 8, bei Mehrfamilienhäusern: minus 204, bei Wohnheimen: plus 29).

Die Zahl der Haushalte hat sich in Eisenach zwischen 2011 und 2016 um 620 erhöht. Sie hat deutlich stärker zugenommen als die Zahl der Wohnungen, in der Bilanz um 515. Durch diese Entwicklung wurde das in Eisenach bestehende Überangebot an Wohnungen reduziert und dadurch der Wohnungsleerstand reduziert. Im Jahr 2011 standen laut Zensus in Eisenach 2.147 Wohnungen leer. Durch den stärkeren Anstieg der Zahl der Haushalte gegenüber der in der Gesamtsumme etwa gleich gebliebenen Gesamtzahl an Wohnungen hat sich der Leerstand in Eisenach bis 2016 auf 1.632 Wohnungen reduziert.

6 Quelle: Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen, berechnet und aufbereitet durch InWIS Forschung & Beratung.

7 In Eisenach gab es zum Jahresende 2017 1.239 Wohnungen in Nichtwohngebäuden; das entspricht 5 % des gesamten Wohnungsbestands.

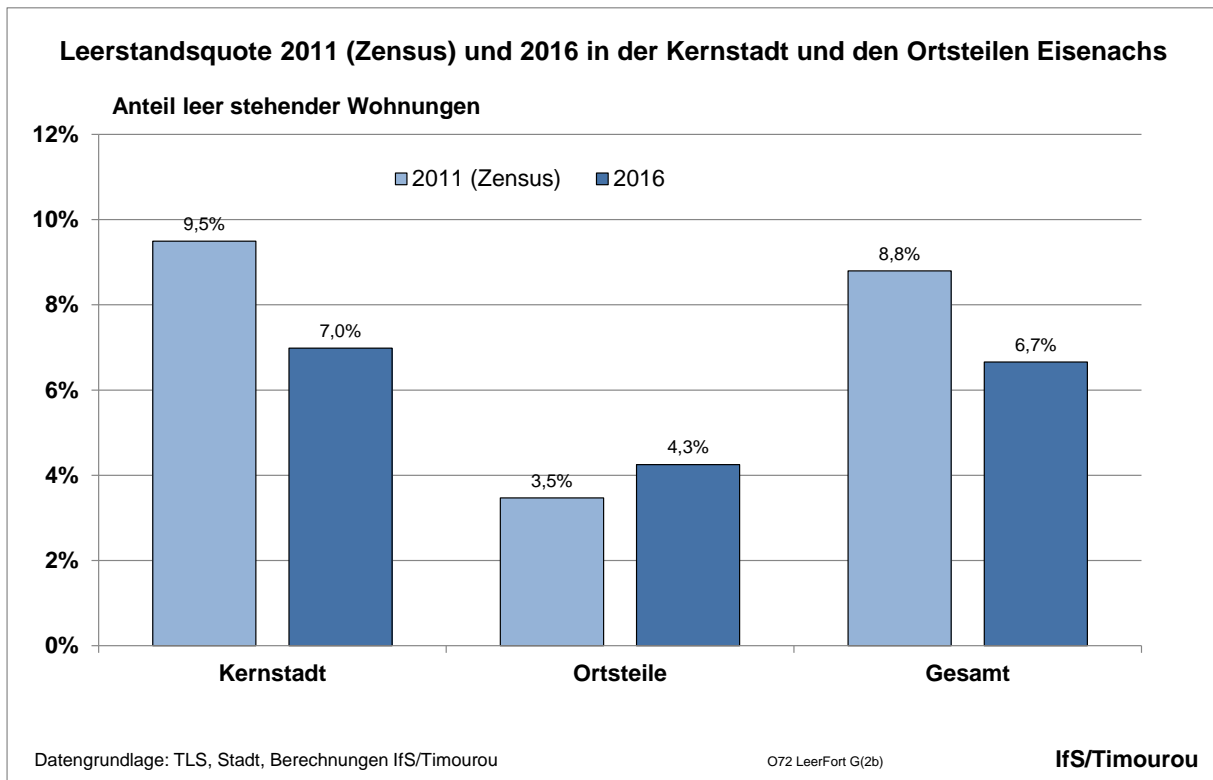


Abbildung 14 Leerstandsquoten in Eisenach in den Jahren 2011 und 2016, differenziert nach Kernstadt und Ortsteilen

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik und IfS / Timourou, 2018

Der Eisenacher Wohnungsmarkt ist zwar nach wie vor von einem gewissen Überangebot an Wohnungen gekennzeichnet; es zeigen sich jedoch deutliche Konsolidierungstendenzen (insgesamt sinkendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage). Auf der Angebotsseite spielt für den rückläufigen Leerstand eine wesentliche Rolle, dass sich die Zahl der Wohnungen nur wenig erhöht hat, weil die Neubautätigkeit nur leicht über den Abgängen, d.h. Abrisse, Stilllegung von Wohnungen etc., lag. Dabei hat sich der im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost durchgeführte Rückbau (in den Jahren 2011 bis 2016 rund 180 Wohnungen) leerstandsmindernd und stabilisierend auf den städtischen Wohnungsmarkt ausgewirkt.

Hinzu kommt, dass sich der seit längerem andauernde Rückgang der Bevölkerungszahl in jüngerer Zeit aufgrund des Flüchtlingszuzugs in einen Zuwachs umgekehrt hat. Darüber hinaus hat sich die in den letzten Jahren weiter fortschreitende Haushaltsverkleinerung dahingehend ausgewirkt, dass die Zahl der Haushalte und in der Folge die Wohnungsnachfrage gestiegen ist.

Mieten und Immobilienpreise

Die Konsolidierungstendenz auf dem Wohnungsmarkt von Eisenach hat sich zum einen in spürbar steigende Angebotsmieten niedergeschlagen, wenngleich das Mietenniveau der Stadt im regionalen Vergleich weiterhin als niedrig einzustufen ist und selbst für Erstbezüge bzw. neuwertige Wohnungen der Baujahre ab 2010 nur Mieten von etwas über 7,00 € pro m² gefordert werden (können).

Die Angebotsmieten in Eisenach lagen im Jahr 2016 bei durchschnittlich 5,90 €/m² und damit ca. 30 bis 40 Cent oberhalb der Werte für beispielsweise Gotha und Mühlhausen. Deutlich höhere Angebotsmieten wurden 2016 in Jena (8,07 €/m²), in Weimar (7,05 €/m²) und in Erfurt (6,95 €/m²) aufgerufen.

Erstaunlich ist dabei, dass selbst in deutlich kleineren Städten der Region relativ hohe Angebotsmieten gefordert werden: Waltershausen 6,54 €/m², Bad Salzungen 5,65 €/m², Schmalkalden 5,51 €/m², Meiningen 5,35 €/m² und Bad Langensalza 4,97 €/m². Bei den Steigerungsraten der Angebotsmieten zwischen 2006 und 2016 liegt Eisenach mit jährlich 1,84 % im oberen Drittel der 42 Stadtumbau-Städte Thüringens.⁸

Der Eisenacher Mietwohnungsmarkt ist geprägt von vier Mietmarktsegmenten mit unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten und Mietpreisniveaus.

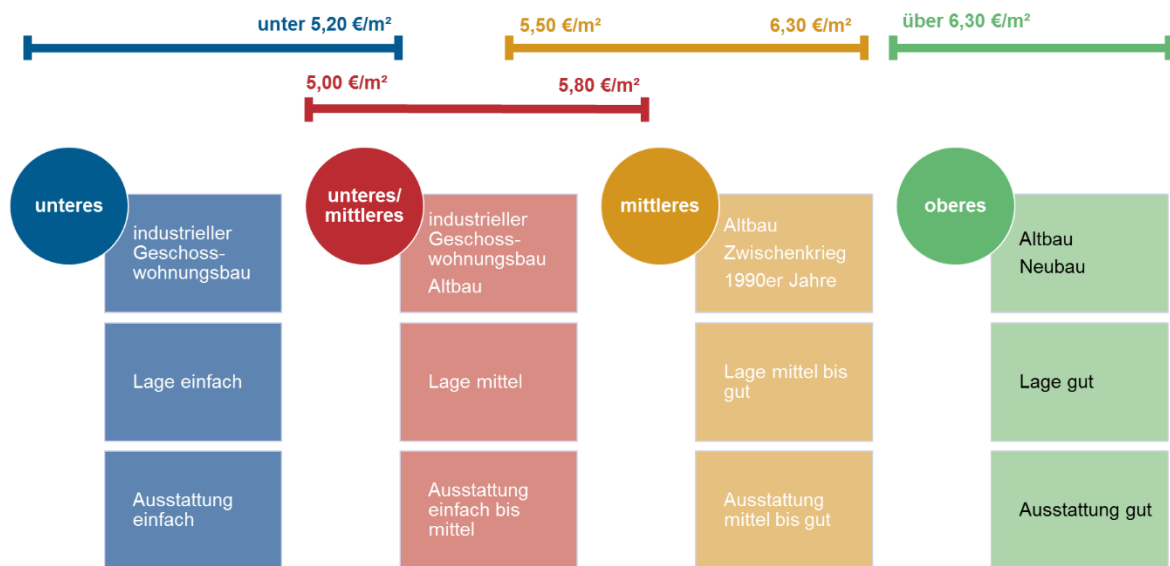


Abbildung 15 Marktsegmente im Mehrfamilienhausbereich in Eisenach

Quelle: IFS / Timourou, 2018

Das untere Marktsegment im Mietwohnbereich – in einfacher Lage und mit einfacher Ausstattung – findet sich in Eisenach größtenteils in der Plattenbausiedlung Eisenach-Nord mit überwiegend 5- und 6-geschossigen Wohnblocks. Der Anteil des unteren Marktsegments kann auf ca. 25 % geschätzt werden. Das untere / mittlere Segment weist sich durch eine etwas bessere Lage und Ausstattung aus und ist insbesondere mit 4- bis 5-geschossigen Gebäuden an den Standorten Thälmannstraße, Stadtrand-siedlung West und Oststadt anzutreffen. Aber auch der einfache Altbau an den Standorten Oppenheimstraße, Stiegk oder Oststadt sowie entlang der Hauptverkehrsstraßen im Stadtzentrum gehört zu dieser Kategorie, die insgesamt ca. 15-20 % des Mietwohnungsmarktes ausmacht. Altbauwohnungen in mittleren bis guten Wohnlagen des Stadtzentrums und der Oststadt, aber auch Zwischenkriegsbestände in der Thälmannstraße und der Oststadt gehören zum mittleren Marktsegment (ca. 30-35 % Marktanteil). Das obere Marktsegment ist in Eisenach durch vergleichsweise viele Wohnungen vertreten, die teils stadtbildprägend sind. Der Anteil wird auf ca. 25 % geschätzt. Es handelt sich zum einen um Altbauwohnungen in der Südstadt und im Stadtzentrum, zum anderen auch um die Neubauprojekte der letzten drei Jahrzehnte, insbesondere in Hanglagen.

Die zu beobachtende Konsolidierungstendenz bei den Wohnimmobilien hat sich zuletzt auch bei den Kaufimmobilien in leicht steigenden Preisen niedergeschlagen. Dies trifft insbesondere auf gebrauchte

⁸ Gemeint sind die 42 Städte Thüringens, die Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau Ost erhalten. Quelle: Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen, Daten zu Angebotsmieten durch ImmobilienScout 24, berechnet durch InWIS Forschung & Beratung.

Ein- und Zweifamilienhäuser und weiterverkaufte Eigentumswohnungen zu. Der Eigentumsmarkt in Eisenach weist drei unterschiedliche Marktsegmente auf, die sich nach Lage, Ausstattungsqualitäten und Kaufpreisniveau unterscheiden:

- Unteres Marktsegment – einfache bis mittlere Wohnlagen, insbesondere in den eingemeindeten Ortslagen sowie in der Stadtrandsiedlung West, Stieglk und östlicher Oststadt (Grundstückspreise 2017 zwischen 60 – 70 €/m²)
- Mittleres Marktsegment – Bestandsimmobilien der 1920er / 1930er Jahre in guten Wohnlagen, insbesondere Kirschberg, Am Michelsbach und Wartenberg (Grundstückspreise 2017 zwischen 70 – 100 €/m²)
- Oberes Marktsegment (mit einem Anteil von etwa einem Drittel am gesamten Angebot in Eisenach im Städtevergleich überproportional vertreten) – gute und sehr gute Wohnlagen in reinen Wohngebieten, oft in Hanglage, z.B. Neubaubereiche am Wartenberg und die Gründerzeitvillen in der Südstadt (Villen ab 150 m² Wohnfläche ab 350.000 €; Grundstückspreise 2017 zwischen 100 – 150 €/m²)

Bei den Kaufwerten für baureifes Land weist Eisenach im Jahr 2016 einen Durchschnittswert von 45,50 €/m² auf (Kernstadt und Ortsteile). Damit rangiert Eisenach unter den sechs kreisfreien Städten Thüringens an fünfter Stelle (Suhl – 31,70 €/m²; Gera und Weimar bei rund 57 €/m²). Hinsichtlich der Langfristentwicklung von 2002 bis 2015 verzeichnet Eisenach mit knapp minus 18 % neben Suhl (minus 48 %) sogar einen Rückgang. Betrachtet man die jüngere Entwicklung in der Zeitspanne von 2014 bis 2016, ist für Eisenach jedoch eine leichte Zunahme von rund 5 % festzustellen. Der Wartburgkreis hat bei den Kaufwerten für baureifes Land zwischen 2002 und 2015 um 8 %, im Kurzurückblick für die Jahre 2014-2016 um 6 % zugelegt.⁹

Prognose der Wohnraumentwicklung

Ausschlaggebend für die Prognose des Wohnraumbedarfs ist in erster Linie nicht die Einwohnerentwicklung, sondern die Entwicklung der Haushalte, die Wohnraum nachfragen. Ausgehend von dem Angleichungsszenario der Wohnungsmarktprognose¹⁰ können in Abhängigkeit von der angenommenen Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (ältere und damit kleinere Haushalte, weniger Kinder, Trend der wachsenden Singularisierung) entsprechende Wohnungsbedarfszahlen prognostiziert werden. In der Wohnungsmarktprognose wird angenommen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in Eisenach von 1,90 Personen pro Haushalt im Jahr 2016 auf 1,78 Personen pro Haushalt verringern wird.

Obwohl sich die Bevölkerungszahl Eisenachs laut Prognose von 2015 bis 2035 von 42.417 um 391 bzw. - 0,9 % auf 42.026 verringern wird, wird die Zahl der Haushalte aufgrund der sich fortsetzenden Haushaltsverkleinerung voraussichtlich von 22.411 um 1.232 bzw. 5 % auf 23.643 steigen. Diese Zunahme erfolgt jedoch nicht kontinuierlich: Von 2015 bis 2020 und von 2021 bis 2025 wird sich die Haushaltszahl etwa auf ähnlichem Niveau erhöhen. In den beiden folgenden Fünfjahreszeiträumen wird sich der Anstieg voraussichtlich leicht beschleunigen, vor allem weil für diesen Zeitraum die Bevölkerungszahl weniger stark zurückgeht.

⁹ Quelle: Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen, Daten zu Kaufwerten durch InWIS Forschung & Beratung.

¹⁰ IfS / Timourou 2018: spätestens im Jahr 2035 werden die (niedrigen) Prognosezahlen des TLS erreicht, selbst wenn heute deutlich höhere Einwohnerzahlen als in der Prognose angenommen zu verzeichnen sind.

Im Hinblick auf die veränderte Struktur der Haushaltsgrößen wird der Trend der Verkleinerung der Haushalte, der sich in der Durchschnittszahl abbildet, deutlich:

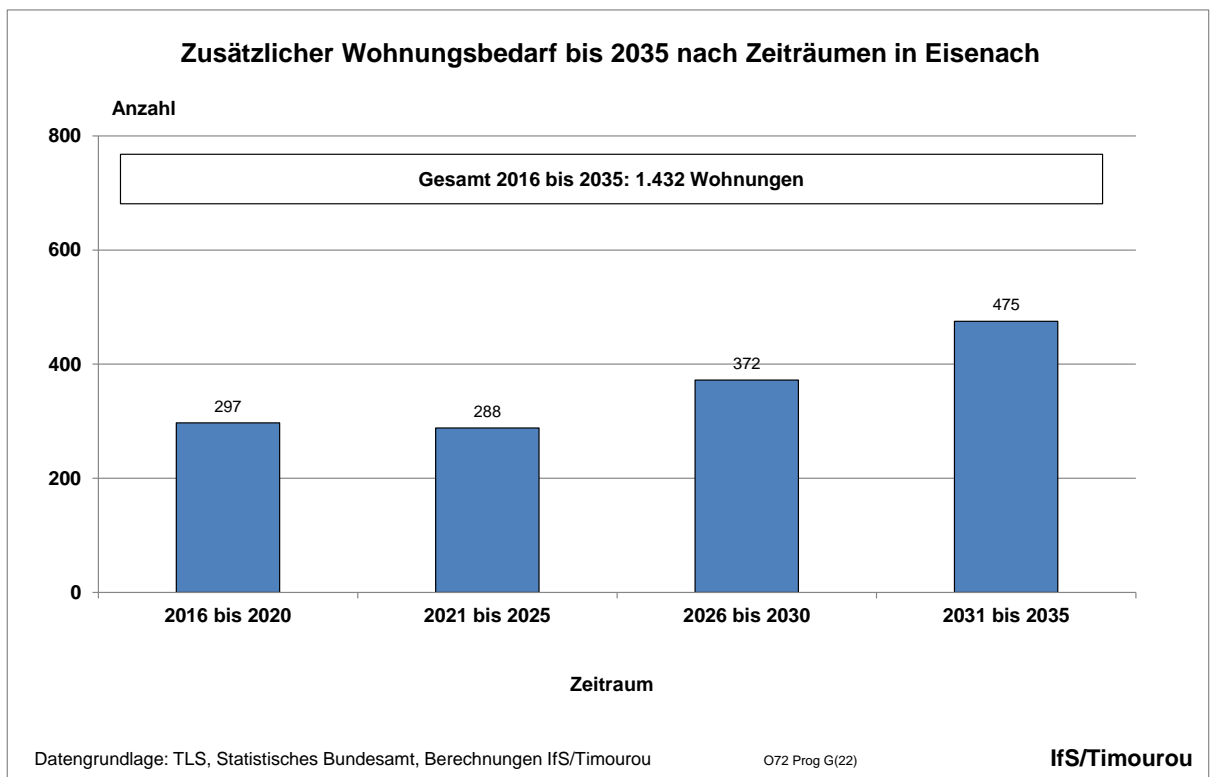
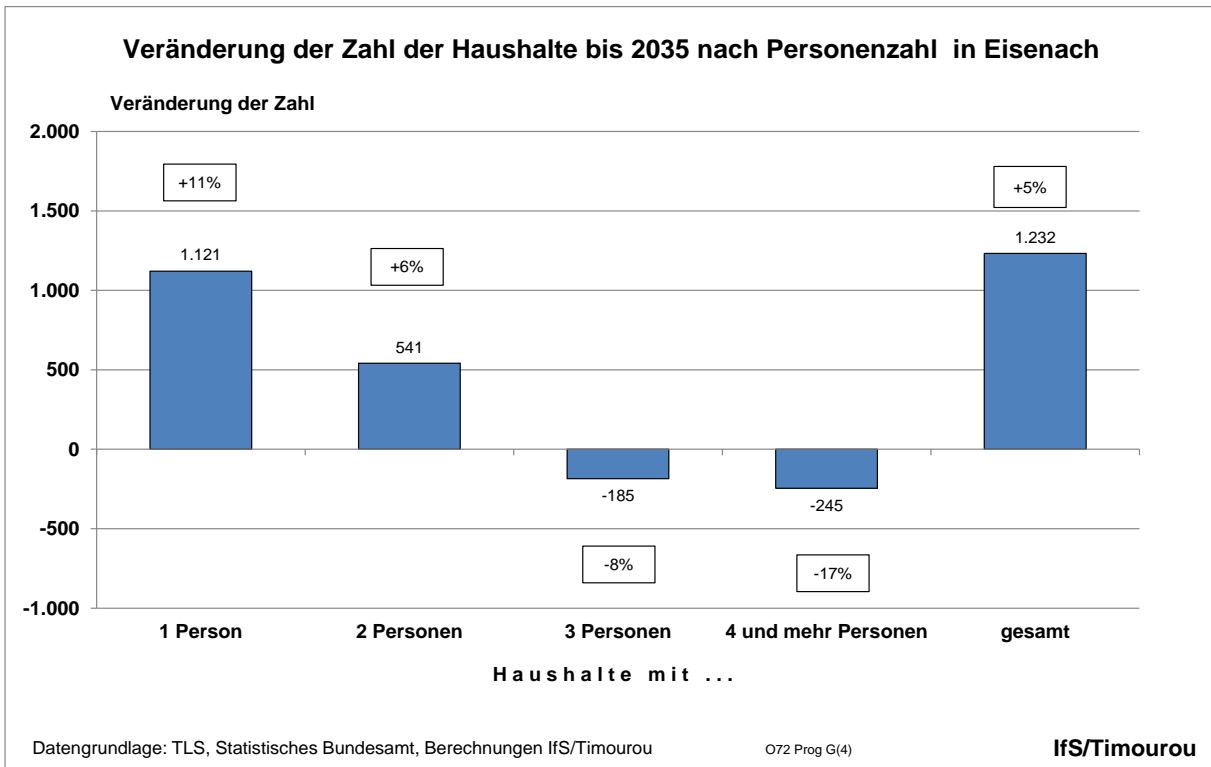


Abbildung 16 / 17 Veränderung der Struktur der Haushalte von 2016 bis 2035 in Eisenach (oben) und zusätzlicher Wohnungsbedarf von 2016 bis 2035 in Eisenach (unten)

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik und IfS / Timourou, 2018

Neben der veränderten Zahl und Struktur der Haushalte, die den Wohnraum nachfragen, ist in die Berechnung des Wohnungsbedarfs auch ein ggf. vorhandener Leerstand versus Nachholbedarf, eine Mobilitätsreserve (z.B. für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung) und der Ersatzbedarf (für Wohnungsabgänge, Umwidmungen, etc.) einzustellen.

Die großen Wohnungsunternehmen in Eisenach haben im Rahmen des Stadtumbaus für den Zeitraum 2016 bis 2020 geplant, etwa 230 Wohnungen und im Zeitraum 2021 bis 2025 ca. 110 Wohnungen abzureißen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren geht die Wohnungsmarktprognose als Bedarfsgröße für den Zeitraum bis 2035 von 1.432 zusätzlichen Wohnungen aus.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Komponenten des zusätzlichen Bedarfs in den Zeitabschnitten bis 2035 und teilt diesen Bedarf den Wohnformen zu.

Prognose des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2035					
	Zeitraum				gesamt
	2016 bis 2020	2021 bis 2025	2026 bis 2030	2031 bis 2035	2016 bis 2035
Bedarfskomponenten					
Veränderung der Zahl der Haushalte	247	238	322	425	1.232
Mobilitätsreserve (2%) gedeckt durch vorhandenen Leerstand	0	0	0	0	0
Ersatzbedarf (Reduzierung Wohnungsbestand durch Abgänge)	50	50	50	50	200
Veränderung Freizeit-Wohnungen, Untervermietung etc.	0	0	0	0	0
Zusätzlicher Wohnungsbedarf gesamt	297	288	372	475	1.432
davon neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH)*	125	125	125	125	500
davon neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)*	150	150	150	150	600
davon Wohnungen im vorhandenen Bestand**	22	13	97	200	332
* Angenommene Fallkonstellation: künftiger konstanter Neubau etwa auf dem Niveau der letzten Jahre					
** Voraussetzung: Aktivierbarkeit von Leerstand für die Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs					
Datengrundlage: TLS, Statistisches Bundesamt, Berechnungen IfS/Timourou					

Tabelle 1 Prognose des zusätzlichen Wohnungsbedarfs von 2016 bis 2035 in Eisenach sowie Bedarfskomponenten und Wohnformen

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik und IfS / Timourou, 2018

Fazit

Stärken:

- große Vielfalt der Wohnformen und der Wohnlagen
- zahlreiche attraktive Wohnquartiere
- günstiges Mietenniveau für sozial Schwächere im regionalen Vergleich

Schwächen:

- Mangel an bestimmten Wohnungstypen: große Wohnungen, barrierefreie und barrierearme Wohnungen
- Plattenbauquartiere mit teilweise sehr hohem Durchschnittsalter der Bewohnerschaft und kaum Nachzug durch junge Leute, spezifische soziale Herausforderungen in einigen Quartieren
- negatives Außenimage einiger Quartiere (z.B. Eisenach-Nord, teilweise auch Oppenheimstraße, Oststadt)

Chancen:

- weitere Konsolidierung des Wohnungsmarkts durch stabile wirtschaftliche und demographische Entwicklung
- zunehmende Impulse für den nachfragegerechten Wohnungsneubau, da eine Kostendeckung für die Bauherren zunehmend wieder gegeben ist
- Verringerung des Wohnungsleerstandes auf ein verträgliches Niveau
- stabile Nachfrage nach Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich eröffnet Chancen für Stadtreparatur (Schließung von Baulücken)
- Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht es, die moderaten Mietpreise auch in Zukunft auf einem sozialverträglichem Niveau zu halten

Risiken:

- allmählich steigendes Mietniveau mit Belastungen für sozial schwächere Gruppen
- Stigmatisierung von Wohnstandorten bei zunehmender Segregation

2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Wirtschaftsprofil

Eisenach und der die Stadt umgebende Wartburgkreis gehören zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Thüringen. Das Bruttoinlandsprodukt Eisenachs pro Erwerbstätigen lag 2015 mit 58.157 Euro deutlich über dem Thüringer Landesdurchschnitt (56.403 Euro). Die Stadt Eisenach lag damit im Hinblick auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit an fünfter Stelle, der Wartburgkreis an zweiter Stelle unter den Kreisen und kreisfreien Städten Thüringens.

Die Wirtschaftsstruktur Eisenachs ist dabei relativ stark vom produzierenden Gewerbe und der Industrie geprägt. Das produzierende Gewerbe in der Stadt war im Jahr 2015 mit etwa 47 Prozent an der Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche beteiligt. Der Thüringer Durchschnittswert für das produzierende Gewerbe liegt dagegen bei 34 Prozent. Insbesondere die Automobilindustrie hat traditionell eine große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort; Eisenach ist einer der räumlichen Schwerpunkte der Automotive-Branche in Deutschland. Die Stadt hat mit rund 170 Arbeitsplätzen je 1.000 Einwohner im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe, Stand Juni 2016) eine für Ostdeutschland ungewöhnlich hohe gewerbliche Arbeitsplatzdichte erreicht.

Beschäftigung, Einkommen und Kaufkraft

Gleichwohl sich der Eisenacher Arbeitsmarkt in der Region verhältnismäßig günstig darstellt, lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote der Stadt mit 7,1 % im Jahresdurchschnitt 2017 über dem Thüringer Landesdurchschnitt von 6,1 %. Zudem weist Eisenach auch eine höhere Arbeitslosenquote als die anderen kreisfreien Städte Thüringens mit Ausnahme Geras auf. Gegenüber dem umgebenden Wartburgkreis zeigt sich das oftmals typische Verhältnis des ländlichen Raumes mit seiner geringen Arbeitslosenquote gegenüber der deutlich höheren Arbeitslosigkeit in der Stadt – bedingt durch die strukturellen Unterschiede zwischen ländlichem Raum und Stadt.

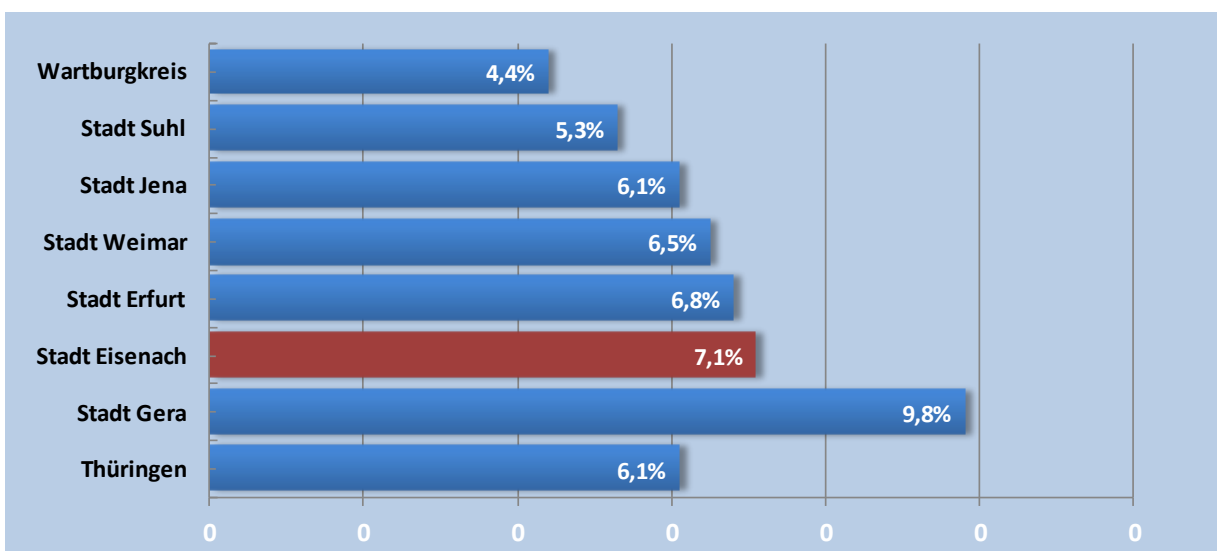
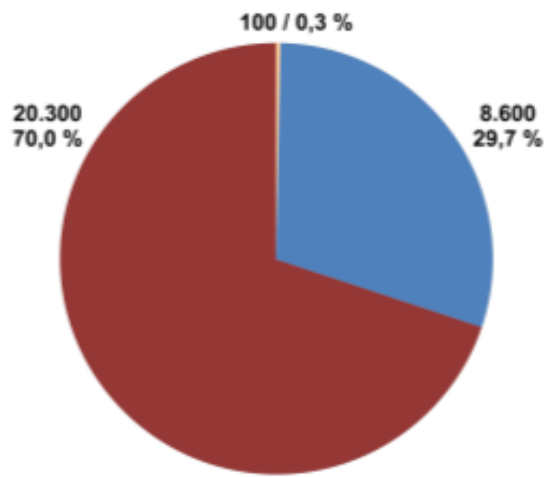


Abbildung 18 Arbeitslosenquoten bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2017 im Vergleich

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik auf Basis Bundesagentur für Arbeit

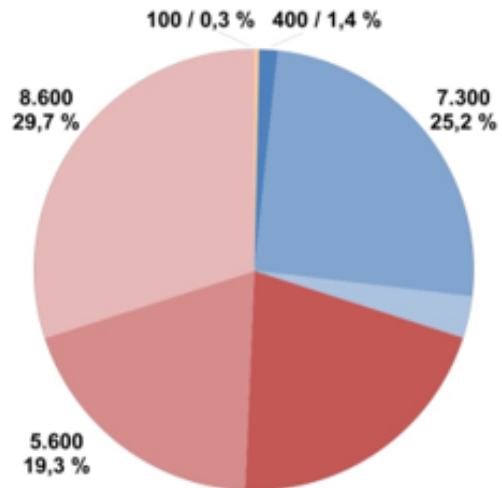
Die Arbeitslosenquote der unter 25-jährigen lag mit 9,1 % (2017) sichtbar über dem Landesdurchschnitt von 6,7 %, während die Quote bei den über 55-jährigen mit 7,3 % dem Thüringer Durchschnitt entspricht (7,2 %).

Erwerbstätige in Wirtschaftsbereichen



- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Produzierendes Gewerbe
- Dienstleistungsbereiche

Erwerbstätige in Wirtschaftszweigen



- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Bergbau, Steine, Erden und Energieversorgung und Wasser, Abwasser, Abfall
- Produzierendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation
- Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- u. Wohnungswesen
- Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erzieher, Gesundheit

Abbildung 19 Erwerbstätige in Wirtschaftsbereichen und Wirtschaftszweigen in Eisenach 2016

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Der Anteil der Erwerbstätigen in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen und Wirtschaftszweigen spiegelt die Wirtschaftsstruktur der Stadt Eisenach wider. 29,7 % der Erwerbstätigen, das entspricht etwa 8.600 Personen, arbeiteten 2016 im produzierenden Gewerbe. Den weitaus größten Anteil machten davon die Erwerbstätigen im verarbeitenden Gewerbe mit etwa 7.300 Personen aus. Im Baugewerbe waren etwa 900 Personen beschäftigt. Im Dienstleistungsbereich sind 70 % der erwerbstätigen Personen beschäftigt, was etwa 20.300 Erwerbstätigen entspricht.

2016 wurden in Eisenach die dritthöchsten Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer unter allen Kreisen und kreisfreien Städten Thüringens gezahlt (vgl. Abbildung 20). Lediglich in Jena und Erfurt sind die Löhne und Gehälter im Durchschnitt höher. Der Bruttojahresverdienst in Höhe von 28.653 € liegt damit fast 1.700 € über dem Thüringer Durchschnitt.

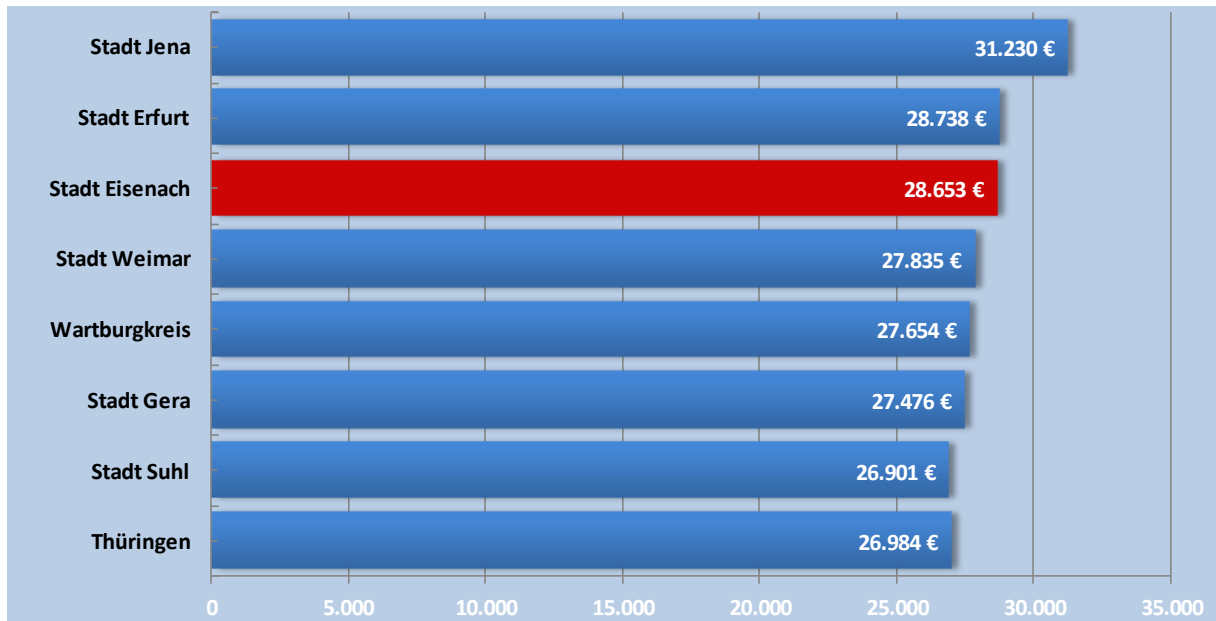


Abbildung 20 Bruttolöhne und -gehälter (in Euro) je Arbeitnehmer in Thüringer Kreisen im August 2016

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die Kaufkraft der Eisenacher Bevölkerung hat im Jahr 2017 einen Pro-Kopf-Wert von 19.563 Euro erreicht (Quelle: IHK Erfurt, MB Research) und liegt damit geringfügig oberhalb des Thüringer Durchschnitts (19.423 €). Der Kaufkraft-Index – also das Verhältnis der Kaufkraft der Eisenacher zum bundesdeutschen Durchschnitt – beträgt 87,1. Gleichwohl sich die Pro-Kopf-Kaufkraft der Eisenacher seit 2012 um etwa 1.800 Euro erhöht hat, ist der Abstand zum Bundesschnitt etwa gleichgeblieben. Im Wartburgkreis beträgt die Kaufkraft pro Kopf 19.488 € (2017).¹¹

Pendlerbewegungen

Eisenach ist in erheblichem Maße mit dem Umland über Pendlerbeziehungen verflochten. Im Jahr 2016 lag der Anteil der Einpendler an den rund 23.700 Beschäftigten¹² in Eisenach bei 57,6 %, d.h. mehr als 13.600 Personen pendelten zum Arbeiten nach Eisenach. Gleichzeitig waren 39,9 % der rund 16.700 erwerbstätigen Einwohner Eisenachs außerhalb des Stadtgebiets beschäftigt (vgl. Abb. 4). Der Pendlersaldo liegt gerundet bei +7.000 Personen und ist damit positiv. Für Eisenach ist somit eine große Bedeutung als Arbeitsort auch für die Nachbargemeinden und die gesamte Region belegt, die Stadt trägt zu positiven Beschäftigungszahlen im Umland bei.

11 Andere Quellen gehen für 2017 von höheren Werten aus: 20.660 € je Einwohner; entspricht einem Index (BRD=100) von 91,57 (Quelle: NEXIGA).

12 Personen, die geringfügige oder aushilfsweise Erwerbstätigkeiten ausüben sowie besondere Personengruppen (Soldaten, Zivildienstleistende / „Bufdis“) zählen grundsätzlich zu den Erwerbstätigen, in der Regel aber nicht zu den Beschäftigten. Deshalb sind die Erwerbstätigenangaben größer als die Beschäftigtenzahlen.

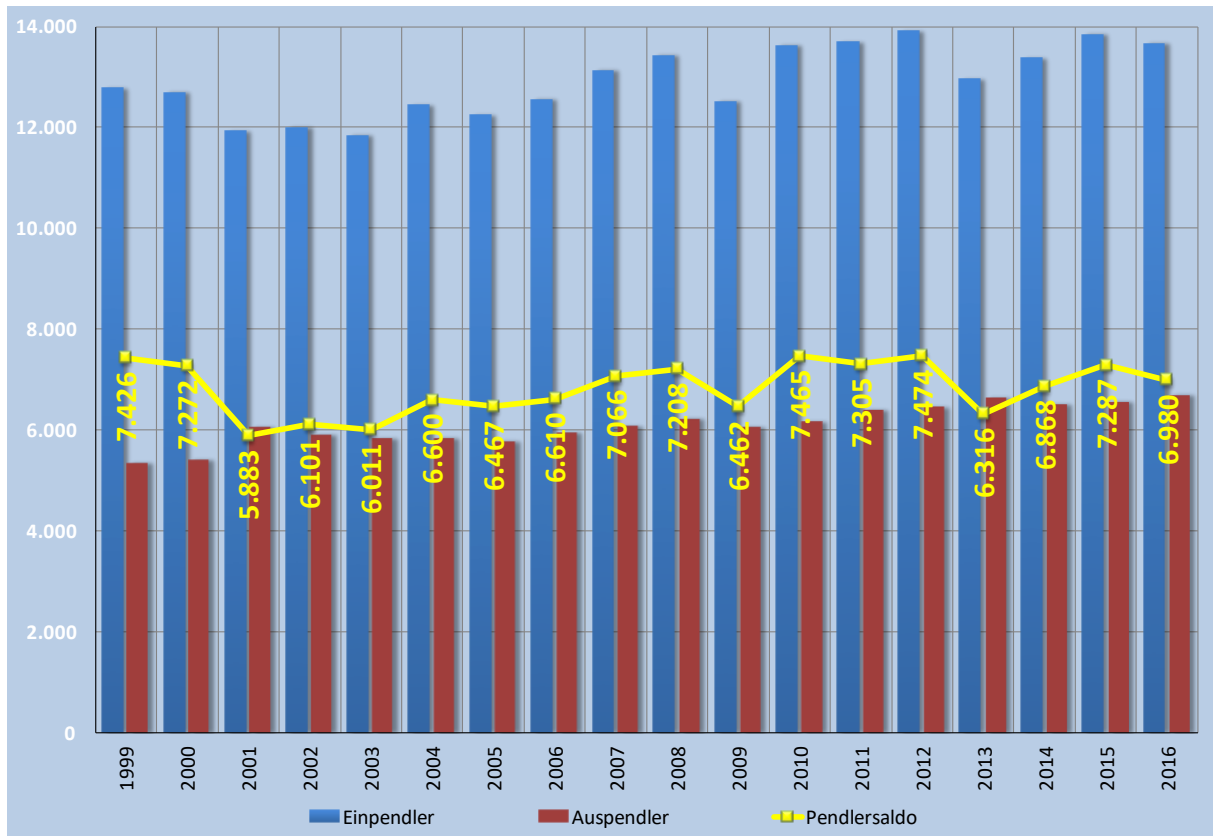


Abbildung 21 Zahl der Einpendler und der Auspendler (sozialversicherungspflichtige Beschäftigte) nach bzw. aus Eisenach 1999 bis 2016

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die stärksten Pendlerbeziehungen bestehen naturgemäß mit den umliegenden thüringischen Landkreisen, insbesondere mit dem Wartburgkreis. Auf Gemeindeebene bestehen die stärksten Pendlerverflechtungen in absoluten Zahlen mit Wutha-Farnroda (1.005 Einpendler nach Eisenach, 453 Auspendler), Höselsberg-Hainich (930 Einpendler, 660 Auspendler), Ruhla (675 Einpendler, 106 Auspendler) und Gerstungen (593 Einpendler, 178 Auspendler).

Auch mit dem Unstrut-Hainich-Kreis und dem Landkreis Gotha bestehen ausgeprägte Pendlerbeziehungen. Die Pendlerbeziehungen mit den angrenzenden hessischen Landkreisen (Werra-Meißner-Kreis und Landkreis Hersfeld-Rotenburg) bewegen sich zwar auf einem niedrigeren Niveau, zeigen anhand der Einpendlerzahlen aber die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Eisenach auch für Beschäftigte aus Hessen.

Die gute verkehrliche Anbindung mit der Bundesautobahn 4 und dem IC-/ICE-Halt ermöglichen auch das Pendeln über größere Entfernungen, etwa aus dem 70 km entfernten Erfurt mit einer Fahrzeit mit dem ICE von ca. 25 Minuten.

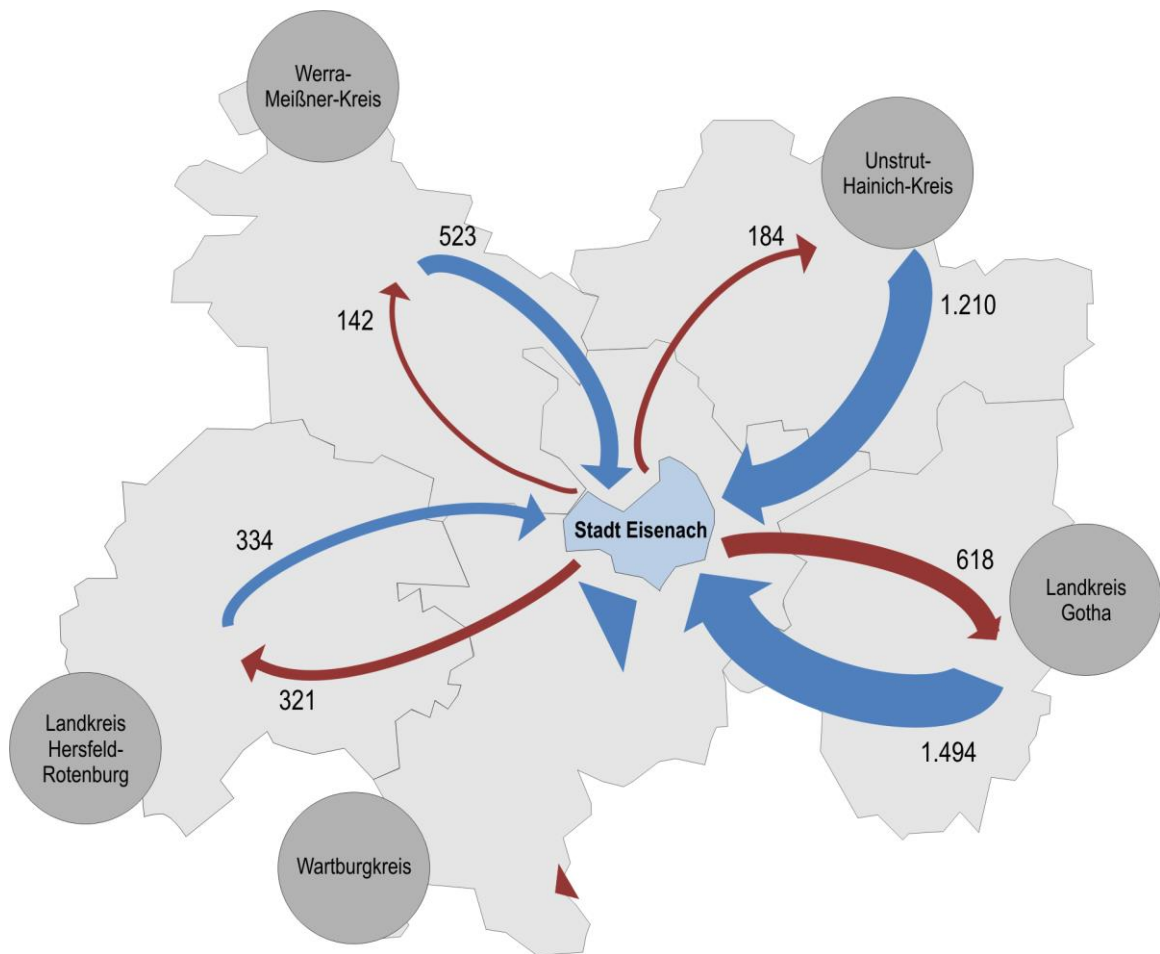


Abbildung 22 Ausgewählte Pendlerströme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Eisenach am 30.06.2016

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik auf Basis Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik

Ausbildung und Fachkräfte

Im Jahr 2016/17 wurden 1.809 Schüler in den vier Eisenacher berufsbildenden Schulen in 97 Klassen in 29 verschiedenen Berufszweigen ausgebildet. 496 Absolventen haben im Schuljahr 2015/16 ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen. Die Zahl der Jugendlichen, die ihre Ausbildung abbrechen, bewegt sich seit Jahren auf einem hohen Niveau von etwa einem Drittel der erfolgreich abschließenden Absolventen. Weitere 10 bis 15 % der Schüler können in der Regel die Berufsausbildung nicht erfolgreich abschließen¹³.

Die mit Abstand wichtigste Einrichtung für die Berufsausbildung ist mit 1.506 Schülern im Jahr 2017/18 das Staatliche Berufsschulzentrum „Ludwig Erhard“ (SBSZ), das sich auf drei Standorte verteilt. Die wichtigsten Ausbildungsberufe am SBSZ sind Mechatroniker, Elektroniker für Automatisierungstechnik, Fahrzeuglackierer und Industriemechaniker. Weitere Schwerpunkte liegen im Bereich der kaufmännischen Ausbildung sowie im Bereich Soziales / Gesundheits- und Krankenpflege. Ergänzt wird das staatliche Berufsschulangebot durch das Diakonische Bildungsinstitut Johannes Falk gGmbH (247 Schüler mit den Ausbildungsgängen Sozialassistent, Sozialpädagogik und Heilerziehungspflege), die Krankenpflegeschule am St. Georg Klinikum Eisenach (65 Schüler, insbesondere für Gesundheits- und

13 www.schulstatistik-thueringen.de; Sozialmonitor 2016 der Stadt Eisenach

Krankenpflege) und die Grone Gesundheitsakademie Thüringen gGmbH (sechs Schüler für Physiotherapie 2017/18).

Eisenach ist einer der beiden Standorte der Dualen Hochschule Gera/Eisenach (DHGE). Die Hochschule ist im Jahr 2016 aus der ehemaligen Berufsakademie hervorgegangen und betreut zusammen mit dem Standort Gera ca. 1.250 Studierende. In Eisenach sind an der DHGE zu Beginn des Wintersemesters 2017 541 Studierende eingeschrieben. Das Studienangebot umfasst am Standort Eisenach die Fächergruppen „Rechts-, Wirtschafts- und Sozialwissenschaften“ sowie „Ingenieurwissenschaften“. Hervorzuheben sind die dualen Bachelor-Studiengänge in den Fächern „Betriebswirtschaft“, „Wirtschaftsingenieurwesen Technischer Vertrieb“ und „Engineering“. Aufgrund der starken Verknüpfung zwischen Hochschul- und betrieblicher Ausbildung sind die Präsenzzeiten der Studierenden in Eisenach geringer als bei einer reinen Hochschulausbildung. Ein großer Anteil der Studierenden pendelt vom Wohnort aus nach Eisenach. Vor diesem Hintergrund ist in Eisenach, gleichwohl Hochschulstandort geworden, wenig von dem ablesbar, was an größeren Hochschulstandorten das lebendige Studentenleben im Stadtbild ausmacht.

Der Stellenwert von Berufsbildungs- und Hochschuleinrichtungen für die Stadtentwicklung darf trotz dieser Einschränkung nicht unterschätzt werden. Ein umfangreiches und vielfältiges Angebot für berufliche Ausbildung und Hochschulausbildung ist ein Schlüsselfaktor, um junge Menschen aus der Stadt und der Region vor Ort zu binden. Prosperität und Innovationskraft des Wirtschaftsstandorts Eisenach werden gerade vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels nur dann gewährleistet werden können, wenn neues Fachkräftepersonal für die spezifischen Nachfragen der örtlichen Wirtschaft ausgebildet wird. Vor diesem Hintergrund werden in Eisenach im Rahmen des Bundesprojektes „Bildung integriert“ zahlreiche Initiativen und Maßnahmen entwickelt, um Azubis und Fachkräfte für die heimische Wirtschaft zu werben und zu halten. Zu den Bemühungen eines breit aufgestellten Netzwerks von Akteuren gehören Maßnahmen zu einem besseren Übergang der Jugendlichen von der Schule zur Berufsausbildung und ein Standortmarketing für die Duale Hochschule Gera-Eisenach.

Für Thüringen wird sich der Fachkräftemangel in den nächsten Jahren deutlich verstärken, weil sowohl die Zahl als auch der Anteil der Menschen im Alter der Berufstätigkeit deutlich abnehmen wird. In Eisenach wird entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des TLS die relevante Altersgruppe der 20- bis 65-Jährigen von 2013 bis 2035 um fast 2.000 Personen kleiner werden. Das entspricht einem Rückgang um 8 %, wobei die Gesamteinwohnerzahl leicht zunehmen wird. Bereits heute zeigen sich laut einer Einschätzung der im Jahr 2016 auf Landesebene gebildeten Allianz für Berufsbildung und Fachkräfteentwicklung berufsgruppen- und branchenspezifisch Fachkräfteengpässe: in der Metallindustrie, im Hotel- und Gaststättenbereich, in verschiedenen Handwerksbereichen und der Sozialwirtschaft (insbesondere in den Sozial-, Gesundheits- und Pflegeberufen).

Die Ausbildungsschwerpunkte der Dualen Hochschule und des Staatlichen Berufsschulzentrums in Eisenach setzen insofern thematisch an den richtigen Stellen an und leisten ihren Beitrag zur Fachkräftesicherung der Arbeitgeber in Stadt und Region.

Land- und Forstwirtschaft

Im Hinblick auf die Wirtschaftskraft und die Zahl der Beschäftigten spielen Land- und Forstwirtschaft – wie in einer kreisfreien Stadt zu erwarten – nur eine untergeordnete Rolle für Eisenach. Im Jahr 2015 wurden nur 0,1 % der Bruttowertschöpfung der Stadt – das entspricht ca. 2 Millionen Euro – im Wirtschaftsbereich der Fischerei, Land- und Forstwirtschaft erbracht. Allerdings wird ein erheblicher Teil der Fläche Eisenachs land- oder forstwirtschaftlich genutzt, so dass das Landschaftsbild des

Stadtgebietes außerhalb der Kernstadt in erheblichem Maße von den land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen geprägt wird.

Durch die Eingemeindungen von elf Dörfern im Jahr 1994 hat Eisenach im Westen und Norden des Kernstadtgebiets Flächen hinzugewonnen, die überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt sind. Im Jahr 2016 haben 23 landwirtschaftliche Betriebe insgesamt 5.787 ha Fläche landwirtschaftlich genutzt. Darunter befinden sich drei Betriebe, die auf 205 ha ökologischen Landbau betreiben.

Die Organisationsformen, Besitzstrukturen und Betriebsgrößen sind vielfältig. Dominant im Hinblick auf die zu bewirtschaftende Fläche sind sieben Betriebe, die in der Regel als Agrargenossenschaft bzw. GmbH organisiert sind und jeweils zwischen 200 und mehr als 1.000 ha bewirtschaften. Daneben existieren bäuerliche Betriebe und landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- bzw. Nebenerwerb sowie Gartenbaubetriebe.

Das Gemarkungsgebiet der Gesamtstadt Eisenach wird zu ca. 36 % von Waldfläche eingenommen. Das entspricht etwa 3.700 ha. Der Wald ist sowohl Natur- und Erholungsraum als auch ein Wirtschaftsfaktor, insbesondere das Holz wird als nachwachsender Rohstoff genutzt. Die Bewirtschaftung des Staatswaldes sowie die Beförderung, Beratung und Betreuung des Privat- und Kommunalwaldes werden durch das Forstamt Marksuhl durchgeführt.

Industrie

Die Ansiedlung des Opel-Werkes 1992 wirkte als Zugpferd in einer traditionell starken und mit dem Automobilbau eng verbundenen Industriestadt und war für viele der nachfolgenden Betriebsansiedlungen ausschlaggebend. Bei Opel arbeiten heute etwa 1.800 Mitarbeiter. Zur Automotive-Branche gehören in Eisenach neben Opel weltweit agierende Unternehmen mit Standorten vor Ort wie Lear Corporation und Robert Bosch Fahrzeugelektrik und darüber hinaus weitere spezialisierte Zulieferer wie Benteler Automobiltechnik, Continental Emitec, MITEC Automotive und Truck-Lite Europe.

Einen mit Opel vergleichbaren Stellenwert als industrieller Arbeitgeber hat die bereits erwähnte Firma Robert Bosch Fahrzeugelektrik mit ihrem Eisenacher Standort. Das Werk auf dem Wartenberg beschäftigt rund 2.000 Mitarbeiter, es hat sich als Sensorspezialist am Markt etabliert.

Die Entwicklung Eisenachs zu einem deutschlandweit anerkannten Kompetenzzentrum für die Automobilindustrie geht gleichzeitig einher mit einer Anfälligkeit für konjunkturelle Schwankungen in der Branche. Nach der Übernahme des Opel-Werks durch den PSA-Konzern im Jahr 2017 besteht die Herausforderung darin, dieses zu einem Produktionsstandort für die nächste Generation eines energieeffizienten Fahrzeugbaus umzustrukturieren.

Die Stadt setzt mit Unterstützung des Gründer- und Innovationszentrums Stedtfeld (GIS GmbH) darauf, zum einen die Rahmenbedingungen für die ansässigen Unternehmen zu verbessern und zum anderen die Wirtschaftskraft Eisenachs auf eine breitere Basis zu stellen (siehe unten: Wirtschaftsförderung).

Dienstleistungen

Der Dienstleistungsbereich dominiert mit einem Anteil von zwei Dritteln an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die Beschäftigungsstruktur der Stadt. Die etwa 15.900 Beschäftigten des Dienstleistungssektors im Jahr 2017 (zuzüglich der Personen in Ausbildung, der Beamten etc. ergeben sich ca. 20.300 Erwerbstätige) sind seit dem Jahr 2008 nur mäßig um 4,5 % angewachsen. Der Anteil des Dienstleistungsbereichs an allen Beschäftigten in der Stadt ist im Verlauf des letzten Jahrzehnts relativ konstant geblieben, weil auch das produzierende Gewerbe leichte Zuwächse verzeichnen konnte.

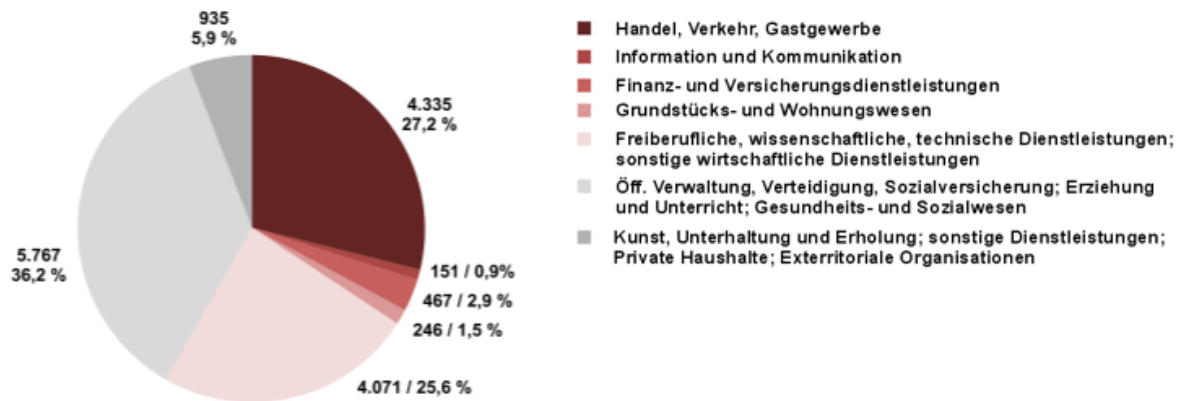


Abbildung 23 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Eisenach nach Wirtschaftszweigen des Dienstleistungsbereichs am 30. Juni 2017

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Die innere Struktur des breit gefächerten Dienstleistungsbereichs zeigt das spezifische Profil der Stadt. Die Beschäftigten in der öffentlichen Verwaltung, im Bildungs-, Sozial-, Gesundheits- und Pflegebereich bilden mit über 5.700 Beschäftigten die größte Gruppe. Seit 2008 ist dieser Wirtschaftszweig um weitere knapp 900 Beschäftigte angewachsen. Die Beschäftigung im Wirtschaftszweig „Handel, Verkehr und Gastgewerbe“ wird ganz wesentlich durch den Tourismus beeinflusst: Über 4.300 Beschäftigte sind ein Ausdruck der touristischen Bedeutung Eisenachs. Allerdings stagnieren die Beschäftigtenzahlen seit vielen Jahren auf diesem Niveau. Die dritte relevante Beschäftigtengruppe im Dienstleistungsbereich sind Freiberufler, wissenschaftlich-technische Dienstleister etc., die mit etwa 4.000 Personen seit mehreren Jahren relativ stabil etwa ein Viertel der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich stellen. Die weiteren Dienstleistungszweige sind von deutlich geringerer Relevanz für den Eisenacher Arbeitsmarkt.

Ernüchternd sind Beschäftigtenzahl und Anteil des Zweigs „Information und Kommunikation“ (IUK), die im Zeitverlauf seit 2008 trotz des geringen Ausgangsniveaus noch weiter zurückgegangen sind. Relevante Anteile dieses Wirtschaftszweigs sind im Allgemeinen ein Hinweis auf ausbaufähige Potenziale im Bereich der Kreativwirtschaft. In den Städten Erfurt und Jena liegen diese Anteile zwischen fünf und sieben Prozent. Selbst in Suhl ist der IUK-Bereich mit über drei Prozent und fast 400 Beschäftigten deutlich stärker vertreten als in Eisenach. Eisenachs Defizit im Bereich der Kreativwirtschaft wird auch durch die ersten, wenig positiven Erfahrungen der Wirtschaftsförderung zur Einrichtung eines Co-Working Space im GIS Stadtfeld bestätigt. Erfolgreiche Co-Working-Angebote sind zumeist innerstädtisch angesiedelt und greifen auf einen breit gefächerten Interessentenpool zurück. Eine entsprechende Szene ist in der Stadt derzeit nicht erkennbar.

Tourismus

Einen weitgreifenden Stellenwert im Bereich der Dienstleistungen nimmt die Tourismusbranche ein. Die herausragende Sehenswürdigkeit Eisenachs ist die Wartburg als UNESCO-Weltkulturerbe mit über 365.000 Besuchern im Jahr 2016. Weitere Anziehungspunkte für Besucher sind das Bachhaus, das Lutherhaus und das Museum „automobile welt eisenach“.



Abbildung 24 Die Wartburg

„Die Wartburg in der Stadt Eisenach mit dem 1999 zuerkannten Status eines Weltkulturerbes ist ein überregional / international bedeutsames Bau- und Kulturdenkmal, das im Laufe der Geschichte immer wieder Schauplatz bedeutender Höhepunkte deutscher Kultur war. Des Weiteren ist die Stadt Eisenach durch eine Vielzahl weiterer bedeutender kulturhistorischer Bauten, durch das Wirken des Reformators Martin Luther, als Geburtsstadt Johann Sebastian Bachs sowie das insgesamt qualitativ und quantitativ umfangreiche vorhandene Kulturpotenzial gekennzeichnet. Der kulturelle Gunstfaktor ist für die weitere touristische Entwicklung der Stadt und des sie umgebenden ländlichen Raumes von großer Bedeutung.“ (aus: Regionalplan Südwestthüringen 2012¹⁴)

Auch die reizvolle Landschaft des Thüringer Waldes sorgt dafür, dass jährlich steigende Übernachtungszahlen in den Hotels zu verbuchen sind. 2017 gab es 360.830 Übernachtungen in Eisenach (Zuwachs gegenüber dem Vorjahr um 7,2 %). Etwa ein Zehntel der Übernachtungen entfällt auf ausländische Gäste. Besonders erfreulich sind die Zuwächse im Ferntourismus aus Asien und Amerika sowie aus dem Vereinigten Königreich. Die Verweildauer der Übernachtungsgäste beträgt bereits über Jahre hinweg im Durchschnitt 1,7 Tage (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Aufgrund der Feierlichkeiten zu „500 Jahre Reformation“ und den Veranstaltungen im Rahmen des 117. Deutschen Wandertags im Jahr 2017 wird sich der Anstieg der Übernachtungszahlen im Folgejahr voraussichtlich nicht ungebremst fortsetzen. Aber die Bekanntheit der Wartburgstadt Eisenach hat durch die Großereignisse einen neuen Impuls erhalten, der sich mittel- und langfristig auch bei den Übernachtungszahlen niederschlagen wird.

14 Infolge der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen wird die Änderung des Regionalplanes erforderlich. Das Änderungsverfahren wurde im Frühjahr 2015 eingeleitet, der Regionalplan von 2012 wird derzeit überarbeitet.

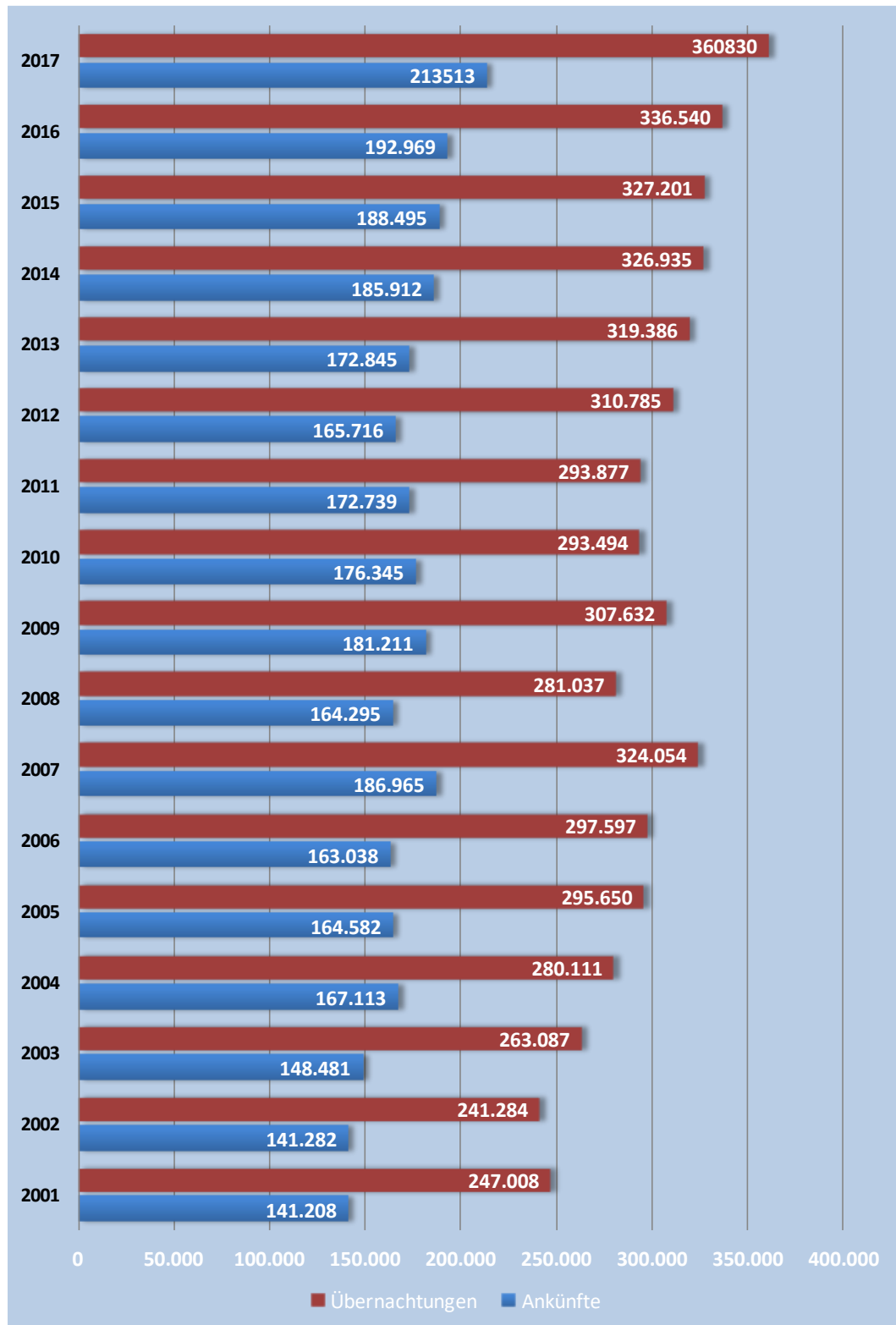


Abbildung 25 Ankünfte der Besucher und Übernachtungen in Eisenach 2001 bis 2017

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2014 (LEP) liegt Eisenach in einem der „Schwerpunkträume Tourismus“, dem „Thüringer Wald mit Rennsteig“, und zählt zu den Städten, deren infrastrukturelle Voraussetzungen für den Städtetourismus es laut LEP weiterzuentwickeln gilt. Die Orientierung Eisenachs auf den Kultur- und Bildungstourismus wird zudem im Regionalplan Südwestthüringen 2012 untersetzt. Neben dem vorhandenen touristischen Angebot bestehen weitere Potenziale hinsichtlich Tagungs- und Kongresstourismus sowie Natur- und Aktivtourismus, die in der Stadt entwickelt und ausgebaut werden können. Der Regionalplan beschreibt diese Potenziale folgendermaßen:

- Mit dem Sport- und Kongresszentrum Katzenaue, zahlreichen Hotels mit Tagungsräumen, der Wartburg (Wappensaal) sowie der verkehrsgünstigen Lage Eisenachs bestehen gute Voraussetzungen für den Ausbau des Tagungs- und Kongresstourismus.
- Als Tor zum Thüringer Wald verfügt Eisenach über naturräumliche Voraussetzungen, die für den Natur- und Aktivtourismus nutzbar sind – etwa mit dem im Eisenacher Ortsteil Hirschfeld beginnenden Rennsteig.

Der Eisenacher Sommergewinn, ein Frühlingsbrauch mit vielseitigen Festivitäten und einem Festumzug, wurde 2016 in das bundesweite Verzeichnis des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO aufgenommen.

Wirtschaftsförderung und Existenzgründungen



Die Wirtschaftsförderung für die Stadt Eisenach wird durch zwei Institutionen betrieben. Zum einen werden Aufgaben wie etwa betriebswirtschaftliche Beratung und die Unterstützung bei Förderungs- und Finanzierungsfragen von der Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH (GIS GmbH) mit Sitz im Gewerbegebiet am Goldberg in Stedtfeld übernommen. Neben Beratungsleistungen erfolgen auch die Existenzgründungsförderung und die Vermarktung von Immobilien durch die GIS GmbH.

Abbildung 26 Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld

Parallel existiert eine kommunale Wirtschaftsförderung in Form einer Stabsstelle innerhalb der Stadtverwaltung. Deren Hauptaufgaben bestehen vor allem in der Bestandspflege, der Unterstützung in der Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Behörden sowie in der Netzwerkarbeit.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung besitzt die Schaffung eines innovativen und für alle unternehmerischen Aktivitäten offenen Investitionsklimas in Eisenach einen sehr hohen Stellenwert. So wurde der Stadt Eisenach im Jahr 2016 im Rahmen eines Audits das Recht verliehen, das RAL Gütezeichen „Mittelstandsorientierte Kommunalverwaltung“ nach der erstmaligen Verleihung im Januar 2015 weiter zu führen. Weitere Schwerpunktthemen der kommunalen Wirtschaftsförderung sind die Mitarbeit im Naturpark Thüringer Wald e.V. und Projektbetreuungsaufgaben zur Integration von Asylbewerbern und Flüchtlingen (u.a. Projekte Lernwerkstatt, Integrationspaten). Der Breitbandausbau, d.h. die Schaffung eines flächendeckenden Hochleistungsnetzes in Glasfasertechnik (FttB), ist das investitionsintensivste Projekt, welches die Wirtschaftsförderung derzeit voranbringt. Die stadtweite Verfügbarkeit von schnellen Internetverbindungen ist ein wirtschaftlich hochrelevanter Standortfaktor und

gleichzeitig notwendiger Bestandteil moderner städtischer Infrastruktur für Bürger, öffentliche Verwaltungen und Bildungseinrichtungen.

Das wichtigste Instrument der Zusammenarbeit auf dem Gebiet der regionalen Wirtschaftsförderung ist das Netzwerk Wirtschaftsförderung der Wartburgregion, welches seit 1998 besteht. Netzwerkpartner sind die Stadtverwaltung Eisenach, das Landratsamt Wartburgkreis, die Kreishandwerkerschaften Bad Salzungen und Eisenach, die Regionalen Servicecenter der IHK, die Arbeitsagentur, das Staatliche Schulamt, das Landwirtschaftsamt, das Bildungswerk Eisenach, der Firmenausbildungsverbund und die Duale Hochschule Gera-Eisenach. Der regionale Austausch zu wirtschaftlichen Entwicklungen erfolgt durch Veranstaltungen wie den Unternehmertag oder den Berufemarkt. Der Berufemarkt ist eine Ausbildungs- und Job-Messe, bei der jährlich die Träger der Berufsausbildung und die Unternehmen der Region den Jugendlichen, jungen Erwachsenen, Flüchtlingen und weiteren interessierten Personen die Ausbildungsangebote und die Chancen des regionalen Arbeitsmarktes nahebringen.

Ebenso stellt die Durchführung des Eisenacher Industriestammtisches eine wichtige Aufgabe in der kommunalen Wirtschaftsförderung dar. Pro Jahr werden etwa drei Industriestammtische zu ausgewählten Themen durchgeführt. Das Format des Industriestammtisches dient der Information und dem Erfahrungsaustausch.

Die Stabilität und das Gründungsgeschehen der gewerblichen Unternehmen in Eisenach lassen sich anhand der statistischen Daten zu Gewerbean- und -abmeldungen bzw. Insolvenzen nur eingeschränkt einschätzen. Es ergibt sich ein widersprüchliches Bild. Einerseits übersteigt von 2003 bis 2009 die Zahl der Gewerbeanmeldungen regelmäßig die Zahl der Gewerbeabmeldungen, was auf eine insgesamt positive Entwicklung schließen lässt. Seit 2010 liegen die Zahlen der Gewerbeanmeldungen fast durchweg niedriger als jene der Gewerbeabmeldungen; per Saldo folglich ein negativer Trend. Andererseits weist die Statistik der Insolvenzen von 2005 bis 2010 besonders viele Insolvenzverfahren aus, während der Zeitraum vor 2005 und dann seit 2011 wieder weniger Insolvenzfälle verzeichnet.

Das GIS bietet vor Ort in Stedtfeld in mehreren Gebäudekomplexen auf ca. 11.000 m² Büro- und Gewerbeflächen für Start-Ups. Im Hauptgebäude befindet sich zudem ein Co-Working Space, in dem Einzelarbeitsplätze angemietet werden können. Das Angebot für Existenzgründer wird ergänzt durch Seminar- und Besprechungsräume, Teeküchen, einem Bistro, einem zentralen Sekretariat mit Poststelle und einer breitbandigen Internetversorgung und besonderen Mietkonditionen. Gleichwohl im Ortsteil außerhalb der Innenstadt gelegen, ist der Standort – auch mit ÖPNV – gut erreichbar.

Um die Bedingungen für Existenzgründer am Standort Eisenach zusätzlich zu den bestehenden Räumlichkeiten in Stedtfeld zu verbessern, betreibt das GIS seit 2017 den Aufbau eines Gründerzentrums am Standort Ernst-Thälmann-Straße. Auf dem Gelände der ehemaligen Backwarenfabrik werden in zwei Fabrikhallen Gewerberäume für Existenzgründer geschaffen. Insgesamt entstehen sieben Nutzungseinheiten á 240 m² mit 4,70 m Raumhöhe, die ab 2018 genutzt werden können.

Der Standort Eisenach aus Sicht von Unternehmen

Die Sicht der in Eisenach tätigen Wirtschaftsakteure auf die Stärken und Schwächen des Standorts gibt wichtige Hinweise auf verbesserungswürdige Aspekte, die teils auch für die Stadtentwicklung bedeutsam sind. Die endogenen Potenziale zu heben, ist gerade in den Mittelstädten oft der erfolgversprechendste Ansatz. Die Anforderungen der Unternehmen an den Wirtschaftsstandort Eisenach wurden zuletzt im Jahr 2013 durch die Wirtschaftsförderung analysiert. In einer Befragung wurde der Standort von den ansässigen Unternehmen dabei überwiegend positiv bewertet (vgl. Abbildung 27, niedrige Werte bedeuten niedrige Zufriedenheit bzw. Wichtigkeit, hohe Werte bedeuten hohe Zufriedenheit

bzw. Wichtigkeit). Als wichtigster Standortfaktor Eisenachs wurde die überregionale Verkehrsanbindung über Straße und Schiene genannt. Insgesamt wurde die Verkehrsanbindung sehr positiv bewertet. Defizite werden in der Anbindung per Flugzeug gesehen. Ebenfalls besonders positiv bewertet werden die Lage im Grünen und die sozialen Einrichtungen in der Stadt Eisenach. Defizite wurden vor allem in der Verfügbarkeit und dem Preisniveau von Gewerbeflächen und -immobilien, darunter insbesondere Industriegewerbeflächen, bei der Höhe der Gewerbesteuer und bei der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte ausgemacht.

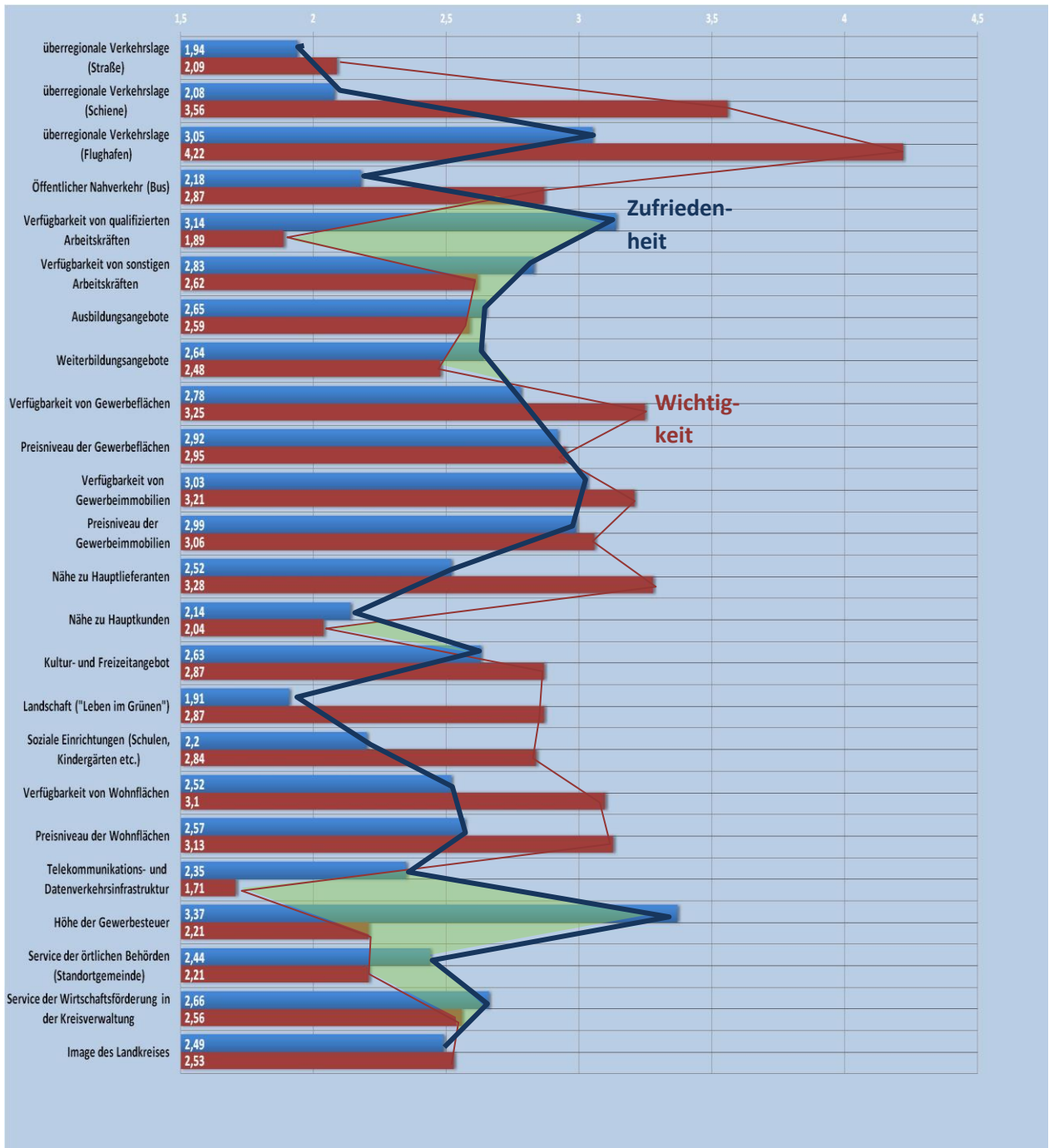


Abbildung 27 Gegenüberstellung von Zufriedenheit und Wichtigkeit der Standortfaktoren (Mittelwerte) in Eisenach aus Sicht der Wirtschaftsakteure

Quelle: Wirtschaftsförderungsbericht der Stadt Eisenach 2013

Fazit

Stärken

- leistungsstarker Industriestandort
- starkes produzierendes Gewerbe, insbesondere starke Industrie im Bereich Automotive mit hochwertigen Arbeitsplätzen
- starker Tourismussektor mit überregionaler und teilweise internationaler Anziehungskraft
- attraktiver Arbeitsort mit hoher Arbeitsplatzdichte und positivem Pendlersaldo
- mittelstandsorientierte Kommunalverwaltung

Schwächen

- relativ hohe Arbeitslosigkeit trotz guter Rahmenbedingungen
- Mangel an qualifizierten Fachkräften
- ein sehr großer Teil der jungen Eisenacher, die außerhalb der Stadt studieren, kehrt nicht nach Eisenach zurück
- Kreativwirtschaft, insbesondere im IUK-Bereich, deutlich unterrepräsentiert

Chancen

- Potenzial zur Steigerung der Besucher- und Übernachtungszahlen durch stärkere Verknüpfung des Besuchermagneten Wartburg mit den Sehenswürdigkeiten der Stadt
- Erschließung weiterer Potenziale zum Ausbau der Besucher- und Übernachtungszahlen (z. B. Kultur-, Naturtourismus oder Tagungen und Kongresse)
- eine höhere Bekanntheit der kulturellen Einrichtungen der Stadt und eine stärkere Ausnutzung der bestehenden touristischen Angebote würde eine Verlängerung der Aufenthaltsdauer ermöglichen
- Ausbau Eisenachs als Bildungsstandort zur Fachkräftesicherung und Ausbau von Kapazität und Qualität der Dualen Hochschule in Eisenach
- Impulse für technologieaffine Unternehmen durch den Breitbandausbau

Risiken

- Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation einiger großer Betriebe (Opel, Bosch)
- Abhängigkeit von Konjunkturschwankungen bei zentralen Wirtschaftsbranchen (Automobilindustrie, Tourismus)
- demografischer Trend verstärkt das Defizit des Fachkräftemangels

2.4 Städtebau und Flächennutzung

Bauhistorische Entwicklung

Die ersten grundlegenden Straßen- und Platzstrukturen der Stadt Eisenach entwickelten sich bereits im Hochmittelalter ab Mitte des 12. Jahrhunderts. Die Stadt wuchs in der folgenden Zeit zwar ohne strategische Planung, allerdings auch nur in geringem Maß.

Im 19. Jahrhundert begann in Eisenach die Ansiedlung erster Manufakturen und Fabriken: 1898 wurde die erste Fahrzeugfabrik gegründet. Gleichzeitig bestanden Bestrebungen, Eisenach zu einer Kurstadt zu entwickeln. Im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts begann erstmals eine kontinuierliche Planung der Stadtentwicklung, vor allem um dem erhöhten Wohnungsbedarf nachzukommen. Im Süden der Stadt wurden hochwertige Villengebiete geschaffen, nördlich der Eisenbahn entstanden mehrgeschossige Mietshäuser für die Arbeiter und Angestellten der Fabriken. Am Stadtrand wurden teils auf privater, teils auf genossenschaftlicher Basis Wohngebiete mit Einzel- und Doppelhäusern errichtet:

- Am Wartenberg (seit 1926)
- Hofferbertaue (ab 1932),
- Am Kirschberg (ab 1936) und
- Siebenborn (ab 1936).

Der Kurbadbetrieb wurde in den 1930er Jahren eingestellt, da er sich nicht mit der parallel stattfindenden industriellen Entwicklung Eisenachs vereinen ließ. Nach Ende des 2. Weltkrieges konzentrierten sich die Bemühungen der Stadtplaner erneut auf den Wohnungsbau. So entstanden neue Siedlungen in Block- bzw. Plattenbauweise:

- Ernst-Thälmann-Straße (1958-1966) und Friedrich-List-Straße (1958-1963),
- Stedtfelder Straße (1969-1972) und Petersberg/August-Rudloff-Straße (1971-1978),
- Eisenach-Nord (1978-1988) und
- Goethestraße (ab 1976).

Aufgrund der geografischen Lage der Stadt und der naturräumlichen Gegebenheiten des Thüringer Waldes waren flächenintensiven Industrie- und Wohnungsbauerweiterungen Grenzen gesetzt. So wuchs Eisenach entlang der Eisenbahntrasse in einer bandartigen Ost-West-Ausdehnung, die grundlegend ist für die strukturelle und funktionelle Entwicklung der Stadt.

Flächennutzungen

Die Struktur der Flächennutzungen im Stadtgebiet von Eisenach weist im Vergleich mit den anderen kreisfreien Städten Thüringens einige Besonderheiten auf.

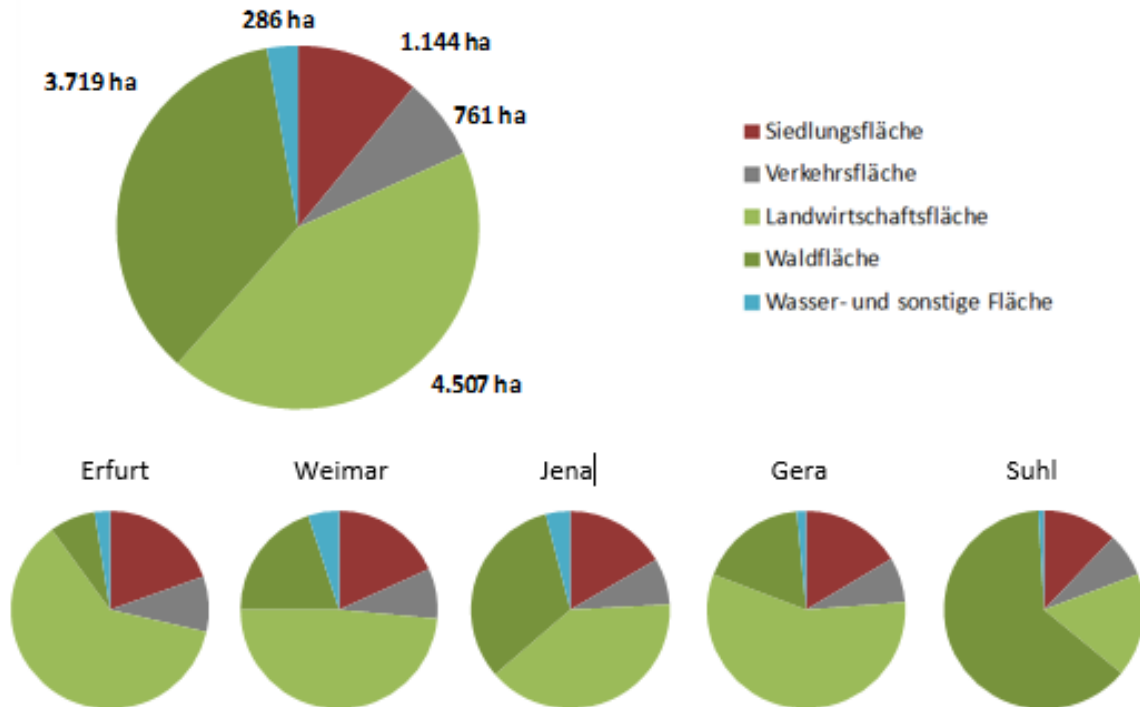


Abbildung 28 Vergleich der Flächennutzungen in Hektar: Eisenach und kreisfreie Städte in Thüringen im Jahr 2015

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Auffällig ist zum einen der hohe Anteil von Wald, der durch die Lage der Stadt im bzw. am Thüringer Wald begründet ist. Die südlichen Siedlungsbereiche grenzen unmittelbar an ausgedehnte Waldgebiete an, die Teil der Eisenacher Gemarkung sind. Zum anderen ist der Anteil der Landwirtschaftsfläche sehr hoch, was in der Eingemeindung zahlreicher ländlicher Gemeinden mit hohen Ackerflächenanteilen begründet liegt. Ähnlich hohe oder noch höhere Flächenanteile der Landwirtschaft sind aber auch in den anderen kreisfreien Städten Thüringens üblich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach aus dem Jahr 2017 enthält entsprechend der Baugebiets-typologie der Baunutzungsverordnung folgende Flächendarstellungen:

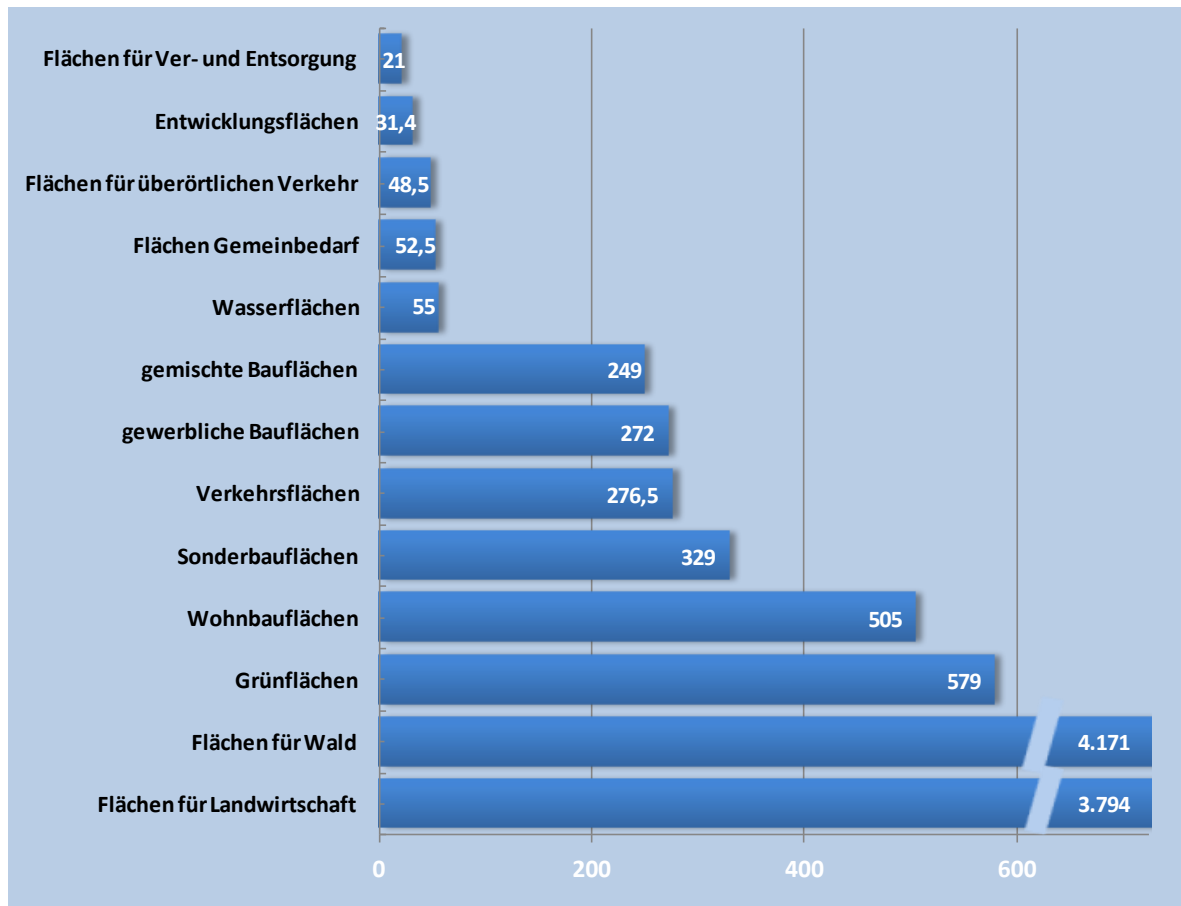


Abbildung 29 Bilanz der Flächendarstellungen im FNP der Stadt Eisenach in Hektar, 2015

Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach

Der Flächennutzungsplan hat lediglich 25 ha an Wohn-, Gewerbe- und Gemischten Bauflächen neu ausgewiesen, was einem Flächenzuwachs von 2,5 % entspricht. Damit setzt die Flächennutzungsplanung den Schwerpunkt auf Innenentwicklung und vermeidet weitgehend die Neuinanspruchnahme von Flächen.

Baustrukturtypen in der Stadt

Die über die Jahrzehnte bzw. Jahrhunderte entstandenen Stadtstrukturen spiegeln sich in unterschiedlichen Baustrukturtypen wider. Diese Typisierung der baulichen Strukturen nimmt vor allem die unterschiedlichen Formen des Wohnungsbaus in den Fokus. Die Betrachtung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven Eisenachs erfolgt auf Grundlage der folgenden Baustrukturtypen:

- Altstadtstruktur auf historischem Stadtgrundriss (geschlossene Blockrandbebauung)
- gründerzeitliche Baustruktur (nahezu geschlossene Bauweise tlw. mit kleinteiligem Gewerbe)
- villenartige Baustruktur (mehrgeschossige Einzelgebäude)
- Plattenbaustruktur (industrielle Bauweise der 1960-1980er Jahre)
- Einzel- und Reihenhausstruktur (tlw. mit mehrgeschossigen Ergänzungen)
- Gemengelage, d.h. heterogene, teils ungeordnet erscheinende Baustrukturen
- ländliche Siedlungsstruktur

Die Baustrukturtypen waren bei der Festlegung der Planungsbezirke ein wesentliches Abgrenzungskriterium, weil innerhalb weitgehend homogener Baustrukturtypen auch von relativ einheitlichen sozial-räumlichen Verhältnissen ausgegangen werden kann. Zur Analyse und Beurteilung der einzelnen Stadtbereiche ist die Kernstadt aufbauend auf den Baustrukturtypen, ihrer Entstehungsgeschichte und der räumlich-geografischen Zusammenhänge in Planungsbezirke (Stadtteilen) unterteilt.

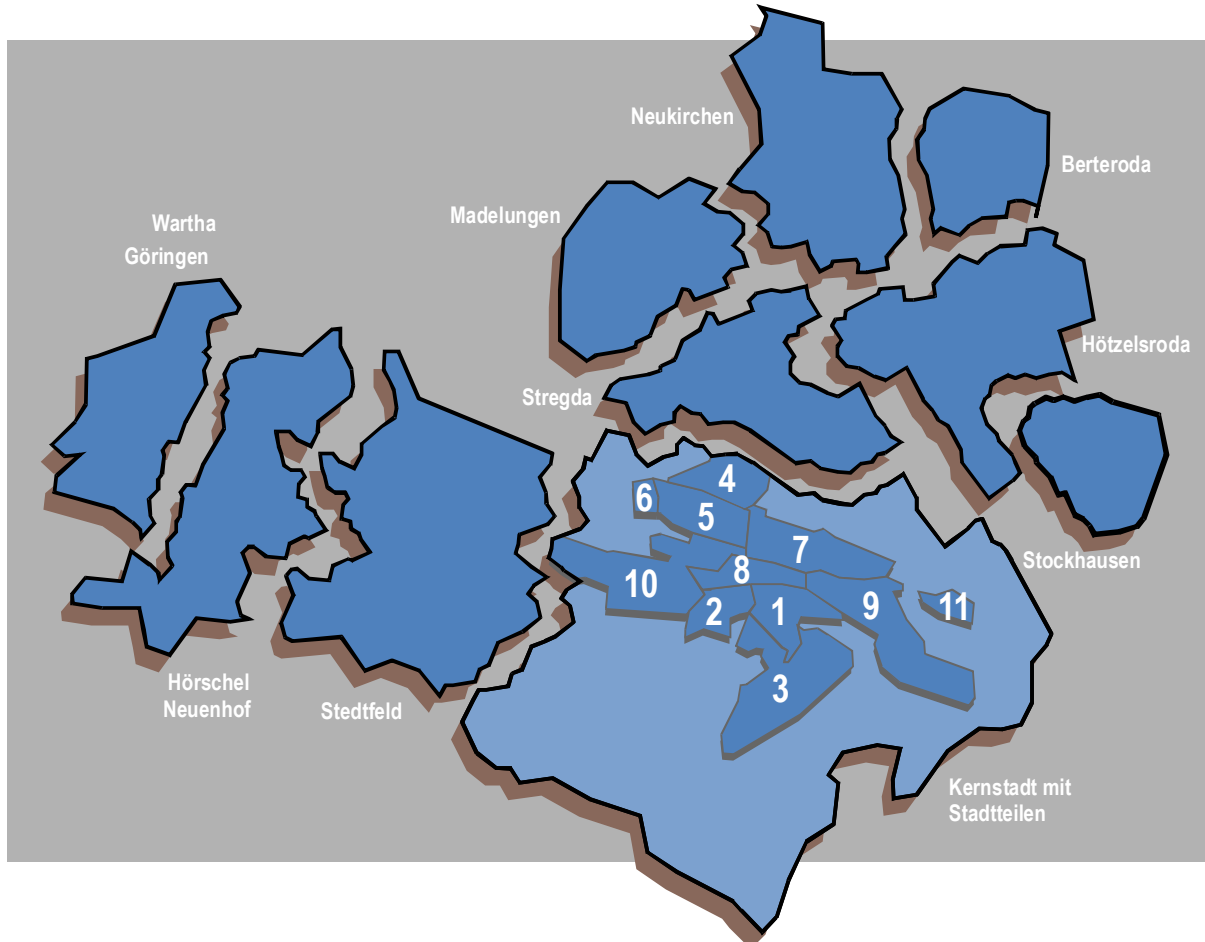


Abbildung 30 Ortsteile von Eisenach und Stadtteile der Kernstadt

Kernstadt

- Stadtzentrum (1)
- Stiegk (2)
- Südstadt (3)
- Nord (4)
- Thälmannstraße (5)
- Karlskuppe (6)
- Wartenberg (7)
- Oppenheimstraße (8)
- Oststadt (9)
- Stadtrandsiedlungen West (10)
- Hofferbertaue (11)

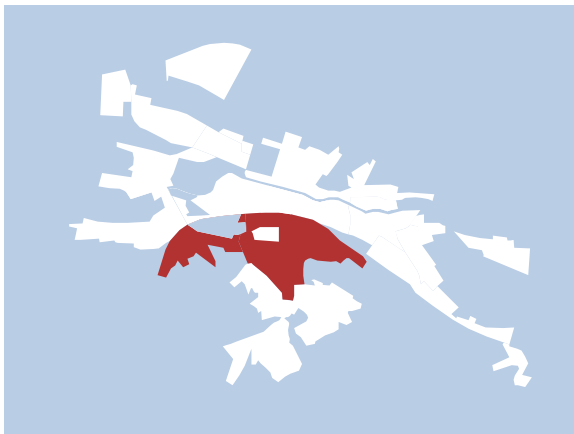
Ortsteile

- Stockhausen
- Stedtfeld
- Wartha-Göringen
- Stregda
- Madelungen
- Neukirchen
- Berteroda
- Hötzelsroda
- Neuenhof-Hörstel

Die Planungsbezirke der Kernstadt zeichnen sich durch kompakte, urbane Baustrukturen aus. Insbesondere im Stadtzentrum und seinen benachbarten Stadtteilen besteht eine große Vielfalt an Nutzungen und Funktionen, die von allen Bewohnern der Stadt genutzt werden. Die Ortsteile auf der anderen Seite sind bei aller Unterschiedlichkeit untereinander durch deutlich geringere Dichten und wenige Nutzungen, insbesondere das Wohnen, die Landwirtschaft und den Landschaftsraum, charakterisiert. Beide Strukturgruppen – die Planungsbezirke der Kernstadt und die Ortsteile – sind wichtige Komponenten der Stadt, die sich wechselseitig ergänzen. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und Herausforderungen ergeben sich erheblich differenzierte Handlungsbedarfe, die es zu berücksichtigen gilt.

Im Folgenden werden die typischen Baustrukturen dargestellt, die in den Stadtteilen der Kernstadt und in den 1994 eingemeindeten Ortsteilen prägend sind.

Altstadtstruktur auf historischem Grundriss



Die Baustruktur des Stadtzentrums sowie des Stiegks besteht im Wesentlichen aus den bereits im 12. Jahrhundert angelegten Straßen und Plätzen. Zu großen Teilen sind hier noch das historische Parzellenbild und vielfältige Spuren der Baukultur der vergangenen Jahrhunderte erkennbar.

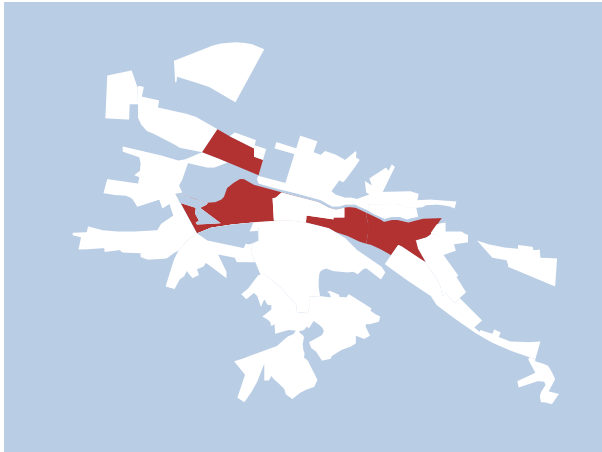
Das gesamte Stadtzentrum setzt sich aus einer kleinteiligen Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Verwaltung zusammen. Hier bestehen in geringerem Maße Wohnungsleerstände. Das Gelände der ehemaligen Lackfabrik gegenüber dem Bahnhof gehört zu den größeren altindustriellen Brachflächen in der Kernstadt. In der Frankfurter Straße (Stiegk) stehen große Teile der Wohnbebauung aufgrund der Lärmemissionen der Ausfallstraße (Bundesstraße 84) sowie der Bahntrasse leer.

Das mittelalterlich geprägte Stadtzentrum weist viele bauhistorische und stadtgeschichtliche Besonderheiten auf. Touristische Relevanz haben darunter vor allem der Markplatz mit barockem Residenzschloss, das Renaissance-Rathaus und die frühgotische Georgenkirche sowie das Lutherhaus und das Bachhaus.



Abbildung 31 / 32 Bebauungsstruktur in der Altstadt

Gründerzeitliche Baustruktur



1898 wurde nördlich der Eisenbahntrasse auf einem weitläufigen Areal die erste Fahrzeugfabrik Eisenachs gegründet. Unmittelbar westlich angrenzend entstand zur Deckung des Wohnbedarfs der Fabrikarbeiter und ihrer Familien ein dichtes Quartier aus mehrgeschossigen Mietshäusern in geschlossener Bauweise. Gleichzeitig siedelten sich hier kleinere und mittlere Gewerbebetriebe an. So entstand im Bereich zwischen Bahntrasse und Hörssel eine Nutzungsmischung aus geschlossener Blockrandbebauung und kleinteiligen Gewerbeeinheiten – das heutige

Gebiet um die Oppenheimstraße. Das für die Gründerzeit typische orthogonale Straßenraster prägt bis heute das Quartier, das insbesondere wegen seiner moderaten Mieten verstärkt nachgefragt wird. Seit einigen Jahren sinkt die ehemals überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote, auch bedingt durch umfangreiche Gebäudesanierungen.

Östlich der Fahrzeugfabrik entstanden Anfang des 20. Jahrhunderts weitere gründerzeitliche Strukturen sowie Mehrfamilienhäuser in gehobenem Standard, die heute Teil der Oststadt sind.

Beiderseits der Bahnlinie bzw. der Rennbahn wird deutlich, wie fragmentiert die Stadtstruktur Eisenachs ist: Die ehemaligen Industriestandorte wie das Automobilwerk AWE und das Fahrzeugelektrikwerk FER, die als große innerstädtische Brachen oftmals durch Werkschließungen in der Nachwendzeit entstanden sind, sind ein sichtbares Zeichen hierfür. Weitere untergenutzte Bereiche entlang der Bahnlinie sind brachliegende Bahnflächen oder die Fläche des ehemaligen Gaswerkes.



Abbildung 33 / 34 Typische Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts

Die Bahntrasse mit der Verkehrsachse Rennbahn wirkt als Barriere, welche durch die Fragmente der brachgefallenen Flächen noch verstärkt wird. Aufgrund dessen wird die Stadt in ein relativ intaktes südliches und ein stark fragmentiertes nördliches Stadtgebiet geteilt.

Villenartige Baustruktur



Die Bebauung der Südstadt stellt ein einzigartiges Villenarchitektur-Ensemble des Historismus und des Jugendstils in landschaftlich exponierter Lage dar. Das Gebiet erstreckt sich über Predigerhöhe, Marienhöhe, Karthäuserhöhe und Mariental und ist gekennzeichnet durch eine lockere Bebauung separat stehender, mehrgeschossiger Wohnvillen mit Grünverbindungen zum angrenzenden Thüringer Wald. Vielfältige Blickbeziehungen von und zur Wartburg machen zudem den Reiz des gesamten Ensembles aus. Dieses Gebiet stellt sich als sehr stabil dar, was sich auch an der niedrigen Leerstandsquote ablesen lässt.



Abbildung 35 / 36 Villenartige Gebäude in der Südstadt

Plattenbaustruktur



Ab 1958 begann die Errichtung von Geschosswohnungsbau in industrieller Bauweise (Plattenbau). Es entstanden zwei größere Neubaugebiete im Nordwesten und vier kleinere Gebiete im Stadtzentrum sowie westlich und östlich der Stadt.

Zwischen 1958 und 1966 wurde südlich des Kasernengeländes im Nordwesten der Stadt an der Ernst-Thälmann-Straße das erste größere Plattenbaugebiet in Zeilenbauweise erbaut. Es zeichnet sich durch eine hohe Durchgrünung, eine niedrige Geschossigkeit und eine für Plattenbaugebiete verhältnismäßig geringe Bebauungsdichte aus.

Der Wohnungsleerstand entspricht aktuell mit einer Quote von 7 % etwa dem städtischen Durchschnitt. Das Wohnen ist die Hauptnutzung des Quartiers. Der Bestand an öffentlich oder gewerblich genutzten Objekten ist sehr gering, so dass innerhalb des Gebietes kein funktionales Zentrum existiert, eine Grundversorgung aber gewährleistet ist.

Als größter komplexer Wohnstandort wurde in den 1980er Jahren nordöstlich des ehemaligen Kasernengeländes das Gebiet Eisenach-Nord als eigenständig funktionierender Satellitenstadtteil ohne räumlichen Zusammenhang zum Stadtzentrum erbaut. Das Wohnquartier ist geprägt durch Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün und einem zentralen Versorgungsbereich mit Dienstleistungsangeboten und Einzelhandel. Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus fünfgeschossigen Gebäuden, im zentralen Bereich ergänzt um acht- bis elfgeschossige Bebauung. Im Gebiet befinden sich Schulen und Kindergärten.

Mit der Veränderung des qualitativen und quantitativen Wohnungsangebotes nach 1990 und dem Rückgang der Bevölkerung hatte vor allem dieses Wohngebiet dramatische Verluste an Einwohnern zu verzeichnen. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden einzelne Wohnzeilen sowohl in Randlagen als auch innerhalb des Quartiers zurückgebaut. Das Anwachsen der Leerstandsquote konnte so gestoppt und auf ein Niveau unter 10 % stabilisiert werden. Ein Großteil der nach Abriss frei gewordenen Grundstücke wurde bisher keiner neuen Nutzung zugeführt. Die Leerstandsquote liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnittswert der Stadt. Durch bauliche Ergänzungen konnten altengerechte Wohnangebote mit Betreuungsmöglichkeiten geschaffen werden.



Abbildung 37 / 38 Plattenbauten an der Ernst-Thälmann-Straße (links) und in Eisenach-Nord (rechts)

Einzel- und Reihenhausstruktur



Nördlich der Hörsel entstanden am Wartenberg seit etwa 1926 vorwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. Entlang der Hauptachsen überwiegt eine geschlossene drei- bis viergeschossige Bebauung. In Richtung Palmental geht diese in kompakte Einzelhäuser, teilweise mit Villencharakter, über. Durch die Südhanglage, die vorhandene Kleingliedrigkeit sowie den hohen Grünanteil zählt dieser Bereich zu den bevorzugten Wohnlagen der Stadt.

Seit Anfang der 1930er Jahre entstanden westlich (Siebenborn, Kirschberg) und östlich (Hofbertaue) des Stadtrandes weitere Kleinsiedlungsgebiete. Diese sind durch klare Parzellierung und kleingliedrige Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern gekennzeichnet. Das größte nach 1990 entstandene Baugebiet – die Karlskuppe – liegt im Nordwesten der Kernstadt. Hier entstand eine Mischung aus Einzelhäusern und mehrgeschossiger Bebauung in Verbindung mit einem

Versorgungszentrum. Die Einzel- und Reihenhausbauweise sind durch private Sanierungs- oder Neubautätigkeiten in ihrem Bestand stabil und besonders attraktiv. Die Leerstandsquoten liegen erheblich unter den städtischen Durchschnittswerten.



Abbildung 39 / 40 Bebauungsstruktur am Wartenberg (links) und an der Karlskuppe (rechts)

Gemengelage



Östlich der Stadt befindet sich entlang der Bahn und der Gothaer Straße eine größere Gemengelage aus Wohn- und Mischgebieten. Die Quartiere des östlichen Hörseltals sind durch geschlossene mehrgeschossige Wohnbebauung mit einer Durchmischung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie größeren und kleineren Geschäftseinheiten gekennzeichnet. Die vor Jahren noch hohe Leerstandsquote in den Bereichen entlang der Bahn ist zuletzt stark zurückgegangen.



Abbildung 41 / 42 Gemengelage an der Gothaer Straße

Ländliche Siedlungsstruktur

Die Ortsteile Hötzelsroda, Stedtfeld, Stockhausen und Stregda sind teilweise verstädterte Dörfer. Durch ihre räumliche Nähe zur Kernstadt von Eisenach waren sie in den 1990er Jahren begehrte Standorte für den Eigenheimbau. So entstanden in der Regel an den Dorfrändern größere Neubaustandorte mit klar parzellierten Grundstücken und typischen Einzel- und Reihenhausstrukturen. Weiterhin wurden insbesondere in den Ortsteilen Stregda und Stockhausen nach 1990 größere Gewerbegebiete ausgewiesen.

Die von der Kernstadt weiter entfernt liegenden Ortsteile Berteroda, Neukirchen, Madelungen, Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen stellen sich als typische Dörfer mit einer ausschließlich ländlich geprägten Siedlungsstruktur dar. Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr vorhanden, weil sie nicht mehr wirtschaftlich tragfähig sind. Attraktive Fachwerkhäuser bestimmen die Ortsbilder in Neuenhof, Wartha und Göringen.



Abbildung 43 / 44 Dörfliche Siedlungsstruktur in Neuenhof (links) und Hötzelsroda (rechts)

Gewerbe- und Industrieflächen

Die Erschließung größerer neuer Gewerbe- und Industrieflächen ist vor allem in den Nachwendejahren vor Erstellung des ersten ISEK im Jahr 2002 erfolgt. Die wichtigsten Gewerbe- und Industrieflächen sind:

- die Produktionsstandorte von Opel und Bosch,
- das Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld (GIS) im Gewerbegebiet im Westen der Stadt,
- die Gewerbegebiete Eichrodter Weg und Große güldene Aue im Osten Eisenachs,
- die Gewerbegebiete in den Ortsteilen Stockhausen und Stregda.



Abbildung 45 / 46 Gewerbeflächen im Stadtteil Oppenheimstraße (links) und am Eichrodter Weg (rechts)

Hinzu kommen mehrere überwiegend durch Einzelhandel genutzte Flächen (siehe Kap. 1.5.). Zudem verfügt Eisenach insbesondere im Stadtteil Oppenheimstraße über einzelne verstreute Gewerbeflächen innerhalb der Kernstadt, die zum Teil seit Jahren brach liegen und grundsätzlich für gewerbliche Nachnutzungen im Wohngebietskontext geeignet sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach sind 329 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der überwiegende Teil davon (232,9 ha) ist durch Bebauungspläne gesichert. Die übrigen gewerblichen Bauflächen im FNP sind Bestandsflächen. Die Belegungsquote der durch Bebauungspläne gesicherten gewerblichen Bauflächen lag im Jahr 2016 bei 67,1 %. Von den 78 ha, die nicht belegt sind, entfallen ca. 44 ha auf zukünftige Erweiterungsflächen für Bosch und Opel und stehen für andere gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung. Im FNP wurden insgesamt 6,2 ha neue gewerbliche Bauflächen für zukünftige Bedarfe aufgenommen. Die noch freien Gewerbeflächen verteilen sich auf zahlreiche überwiegend kleinere Restflächen.

Nördlich von Eisenach, am Schnittpunkt der BAB 4 mit der B 84, besteht in der Gemeinde Hørselberg-Hainich das einzige großflächige Industriegebiet der Region – das Industriegebiet Kindel. In dem über 100 ha großen Gebiet, das von der Landesentwicklungsgesellschaft gemanagt wird, sind im Jahr 2017 noch etwa 40 ha Industrie- und Sondergebietsflächen verfügbar.

Brachflächen und Gebäudeleerstand

Das Stadtbild Eisenachs ist an einigen Stellen in erheblichem Maße von Brachflächen und Gebäudeleerständen geprägt. Von besonderer Relevanz sind altindustrielle Brachflächen, da sie wegen ihrer Flächengröße und teils verbliebener, meist maroder Gebäudesubstanz negativ auf das jeweilige Quartier ausstrahlen. Insbesondere im Stadtteil Oppenheimstraße sind zahlreiche kaum oder gar nicht genutzte Flächen vorhanden. Die ehemaligen Gewerbe- oder Industrieflächen sind in der Regel auch deshalb für eine Folgenutzung nur schwer zu reaktivieren, weil die privaten Flächeneigentümer – teils trotz Unterstützung durch Bereitstellung von Fördermitteln – nicht investitionsbereit sind. Mögliche Altlasten im Boden erschweren die Nachnutzung von einigen Grundstücken zusätzlich.



Abbildung 47 / 48 Verfallene Gebäude und Brachflächen im Stadtteil Oppenheimstraße

Auch in anderen Stadtteilen sind größere Brachflächen vorhanden, die erheblichen Einfluss auf das Stadtbild haben. Als wichtigste sind zu nennen: die Brache gegenüber des Hauptbahnhofs (Investitionsvorhaben "Tor zur Stadt" in Vorbereitung), Teile des AWE-Geländes (Pläne für Umnutzung sind in der Abstimmung), die Fläche des ehemaligen Heizkraftwerks am Palmental, die Fläche des ehemaligen Gaswerks in der Stadtrandsiedlung West sowie noch nicht nachgenutzte Restflächen der Militärbrache nördlich der Ernst-Thälmann-Straße.

Die Wiedernutzung städtebaulicher Brachen ist eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung in Eisenach und war bereits im ISEK von 2002 eines der Entwicklungsziele. Der Schwerpunkt sollte dabei vor allem auf den Flächen entlang der Rennbahn und nördlich der Bahn liegen, weil durch eine Nutzungszuführung in diesem Stadtraum, die Fragmentierung zwischen Stadtzentrum im Süden und den nördlich liegenden Stadtteilen schrittweise beseitigt werden kann. Einige Brachen konnten vollständig oder teilweise beseitigt werden; die Herausforderung der Brachflächenreaktivierung bleibt weiterhin bestehen.

Ein weiteres Innenentwicklungspotenzial stellen die zahlreichen Baulücken und Gebäudeleerstände dar. Aufgrund einer über mehr als zwei Jahrzehnte nachlassenden bzw. stagnierenden Nachfrage nach Wohnraum und teils auch nach Gewerberäumen wurden von Seiten zahlreicher privater Immobilieneigentümer keine Investitionen getätigt. Baulücken sind gerade in der Altstadt in Folge langjährigen Leerstands und des Verfalls der Altbauten entstanden. Wenn Faktoren wie ein ungünstiger Gebäudegrundriss, eine durch Verkehrsbelastung unattraktive Wohnlage und ein ruinöser Bauzustand zusammentreffen, steht das Gebäude oft leer oder es wurde bereits abgerissen. Im Altstadtbereich werden solche Baulücken-Grundstücke häufig als Parkplätze zwischengenutzt. Städtebauliche Missstände in Form von Baulücken und Gebäudeleerständen sind im Altstadtbereich in folgenden Schwerpunktbereichen anzutreffen: Alexanderstraße, Goldschmiedenstraße, Schmelzerstraße, Löberstraße, Lutherstraße, Marienstraße auf Höhe der Barfüßerstraße und Grimmelgasse. Im Planungsbezirk Stiegg treten Gebäudeleerstände und Baulücken vermehrt in der Frankfurter Straße auf. Trotz vieler Sanierungsfortschritte weist auch die Katharinenstraße mehrere, das Stadtbild beeinträchtigende Gebäudeleerstände auf.

Die Wohnungsmarktprognose aus dem Jahr 2018 geht davon aus, dass im Zeitraum von 2016 bis 2035 ein zusätzlicher Bedarf von 450 Wohneinheiten im Segment der Mehrfamilienhäuser besteht, davon 100 Wohneinheiten als Ersatz von abgängiger Substanz und 350 Wohneinheiten durch Neubau. Die Neubebauung von Baulücken im Stadtzentrum, im Bereich Oppenheimstraße, Stiegg oder Oststadt würde vor dem Hintergrund dieser erwarteten Nachfrage die Möglichkeit eröffnen, nachgefragte

Wohnungsgrundrisse, moderne Ausstattung, barrierearme Gestaltung und energetische Effizienz mit den Vorteilen der Innenstadtlage zu verknüpfen. Die Baugenehmigungsstatistik bezüglich der Mehrfamilienhäuser lässt für Eisenach noch nicht erkennen, dass hier eine Trendwende erreicht wurde. Bis Ende Mai 2018 wurden im laufenden Jahr bereits Baugenehmigungen für weitere fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohnungen erteilt, wobei erneut ein hoher Anteil – 32 Wohnungen – Eigentumswohnungen sind.

Baugenehmigungen / Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Gebäude insgesamt	30	23	55	31	27
Wohnungen insgesamt	74	114	69	37	61
Gebäude mit 3 und mehr WE	3	7	4	1	10
Wohnungen in Geb. m. 3+ WE	17	96	16	4	44
davon: Gebäude im Eigentum	1	5	2	1	8
davon: WE in Geb. im Eigentum	7	32	8	4	32

Tabelle 2 Baugenehmigungen für Wohngebäude in Eisenach von 2013 bis 2017

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Im Mai 2018 wurde die neue Initiative „Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt“ gestartet: In Kooperation zwischen dem Förderkreis zur Erhaltung Eisenachs e.V., dem Amt für Stadtentwicklung und dem Sanierungsbetreuer der Stadt (KEM) geht es darum, Baulücken im historischen Stadtzentrum wieder zu bebauen. Ziel ist es, auf Baulücken aufmerksam zu machen und Investoren bzw. Bauwillige für innovative bauliche Lösungen in der historischen Innenstadt zu werben. Um auf die Potenziale der vorhandenen Lücken hinzuweisen, wurden unter Mitwirkung von Eisenacher Architekten bereits exemplarisch für einige Grundstücke Entwürfe für eine mögliche Neubebauung erstellt.



Abbildung 49 / 50 Gebäudeleerstand in der Alexanderstraße sowie Leerstand und Baulücke in der Lutherstraße

Denkmalpflege und Stadtgestalt

Eisenach verfügt über zahlreiche Einzeldenkmale und Denkmalensembles, die das Stadtbild in erheblichem Maße prägen. So verfügt die Kernstadt über etwa 500, die Ortsteile zusammengenommen über 100 Einzeldenkmale. Die Denkmale wie auch die Denkmalensembles verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet, finden ihre höchste Konzentration jedoch in der Altstadt und in der Südstadt.

Der Altstadtbereich, die in den Grenzen der historischen Stadtbefestigung gelegene Kernstadt von Eisenach, wurde 1994 als Denkmalensemble nach § 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.

Auch die vier Villenkolonien der Südstadt – Marienhöhe, Karthäuserhöhe, Predigerberg und Mariental – sind in ihren baulichen Gesamtanlagen geschützte Denkmalensembles. Die Wartburg als Wahrzeichen der Stadt steht nicht nur unter Denkmalschutz, sondern ist gleichzeitig auch seit 1999 UNESCO-Weltkulturerbe. Zahlreiche Einzeldenkmale in der Altstadt sind durch öffentliche Nutzungen in ihrem Bestand gesichert. In der Regel wurden die Gebäude und Gebäudeensembles mit Mitteln der Städtebauförderung umfassend saniert. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang das Stadtschloss am Markt (Nutzung als Museum und Tourist-Information), der Hellgrevenhof (Stadtbibliothek), das Lutherhaus (Museum), das Bachhaus (Museum) und die Wandelhalle mit dem Karthausgarten (durch eine Stiftung für Veranstaltungen nutzbar).

Darüber hinaus ist Eisenach von zahlreichen Industriedenkmalen geprägt, von denen das bedeutendste das ehemalige AWE-Gelände im Stadtteil Oppenheimstraße ist, in dem bis 1990 die Automobilproduktion der Stadt untergebracht war und heute in großen Teilen brach liegt. Im denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude O2 wurde 2005 das Automobilmuseum „automobile welt eisenach“ eingerichtet. Ein weiteres Beispiel einer sinnvollen, öffentlich getragenen Nutzung eines Industriedenkmalen ist die Alte Mälzerei am Palmental. Die Mälzerei aus dem 19. Jahrhundert hat sich als Kulturstandort etabliert; ein Jazzkeller und ein Musikarchiv sind entstanden.

Grün- und Freiraumstruktur

Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche

Mit etwa 3.700 ha Waldfläche weist die Stadt einen erheblichen Waldanteil (36 %) in ihrem Stadtgebiet auf. Der Thüringer Wald schließt sich unmittelbar südlich an die Villengebiete der Südstadt an. Diese Kontaktzone zwischen Siedlung und Waldbereich gehört zu den attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Der Thüringer Wald dient als Naherholungsgebiet für die Eisenacher und ist zugleich mit seinen Attraktionen Wartburg, Hohe Sonne und Drachenschlucht Anziehungspunkt für zahlreiche Touristen. Als Naturraum erfüllt der Wald auch wichtige Funktionen, die der Stadt als Lebensraum unmittelbar zugutekommen: als Trinkwasserspeicher, als Wasserpuffer für den Hochwasserschutz, mit seiner ausgleichenden Wirkung für das Stadtklima, als Luftfilter und für die Frischluftversorgung.

Neben dem zusammenhängenden Waldgebiet im Südteil der Gemarkung bestehen im nördlichen Stadtgebiet auch vereinzelte Waldbereiche, die die dominierende Kulturlandschaft mit ackerbaulicher Nutzung gliedern.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Stadtgebiet beträgt 4.500 ha, was einem Anteil von 40 % entspricht. Durch die Eingemeindung benachbarter dörflicher Gemeinden im Norden und Westen der Kernstadt ist die Stadt insofern auch ein relevanter Standort landwirtschaftlicher Produktion (vgl. Abschnitt Wirtschaft und Arbeitsmarkt).

Fließgewässer und Seen

Die Hörsel ist nach dem Thüringer Wassergesetz ein Gewässer 1. Ordnung und hat eine Fließstrecke von etwa 13 km in Ost-West-Richtung, bevor sie bei Hörschel in die Werra (Gewässer 1. Ordnung) mündet. Die Werra durchfließt das westliche Stadtgebiet auf einer Länge von ca. 5 km. Weitere Fließgewässer sind die Nesse, ebenfalls ein Gewässer 1. Ordnung, weiterhin der Mühlgraben, der Michelsbach, der Löbersbach und der Rote Bach. Im Gemarkungsgebiet der Stadt Eisenach gibt es ausschließlich künstlich angestaute, durch kleinere Bäche und Gräben gespeiste stehende Gewässer.

Die zentrale Herausforderung für die Oberflächengewässer besteht in Eisenach darin, den Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden und gleichzeitig die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit zu den Fließgewässern zu ermöglichen (siehe Kapitel 2.6, Unterkapitel Hochwasserschutz). Eisenach gehört aufgrund der topographischen und hydrologischen Verhältnisse in Thüringen zu jenen Städten, die das höchste Risiko für Überschwemmungen und ein sehr hohes Schadenspotenzial aufweisen. Die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Hörsel und Nesse ist an vielen Stellen nicht vorhanden. Rad- und Fußwegebeziehungen entlang der Gewässer fehlen in vielen Gewässerabschnitten.

Die Flussläufe werden bisher mit ihrem besonderen Potenzial für Wohnumfeldqualität, Naherholung und attraktive Wegebeziehung in die Kernstadt und die Ortsteile nur unzureichend einbezogen. Die Flussläufe in der Kernstadt (Hörsel, Mühlgraben, Nesse) weisen gestalterische Mängel auf, die aber im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen beseitigt werden können.

Grünflächen, Parkanlagen und Stadtplätze

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen vor allem der Erholung und Freizeit, der städtebaulichen Gliederung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Stadt Eisenach verfügt vor allem in der Kernstadt über eine große Zahl von öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen, die teilweise von alten, sehr wertvollen Baumbeständen geprägt werden. Ergänzt wird dieses Freiraumangebot durch teilweise weitläufige Parkanlagen vor allem in den Ortsteilen:

- Stadtpark (26,7 ha)
- Alter Friedhof am Schlossberg (0,75 ha)
- Karthausgarten (3,8 ha) mit Johannistal und Feodorapromenade
- Parkanlage am Prinzenteich (1,8 ha) mit Mariental und Wichmannpromenade
- Parkanlagen am St.-Annen-Stift zwischen Mühlgraben und Katharinenstraße (0,4 ha)
- Goethepark (0,37 ha)
- Hauptfriedhof (11,8 ha)
- geplanter Stadtteilpark Nord – wie im Bebauungsplan Nr. 5 „Ehemaliges Kasernengelände“ festgesetzt (4,0 ha), derzeit verwilderter Zustand
- Park mit sogenanntem Elefantenspielplatz im Planungsbezirk Thälmannstraße (1,0 ha)
- Berteroda, Grünfläche an der 1.000-jährigen Eiche (160 m²)
- Hötzelsroda, Park Dürrer Hof (8,6 ha)
- Hötzelsroda, Park Am Mittelshof (2,2 ha)

- Madelungen, Parkanlage (0,76 ha)
- Neuenhof, Schlosspark (2,2 ha)
- Stedtfeld, Park am Oberen Schloss (0,25 ha)

Der Stadtpark ist unzureichend mit den umliegenden Quartieren verknüpft und kann seine Funktion als wichtigste innenstadtnahe Grünfläche und Übergang zur offenen Landschaft nicht im gewünschten Maße erfüllen. Die Freiflächen rund um den Stadtteil Eisenach-Nord weisen erhebliche gestalterische Mängel auf. Dies betrifft sowohl die Verbindung stadteinwärts über das Quartier Thälmannstraße als auch zum Ortsteil Stregda in stadtauswärtiger Richtung. Die Grünfläche zwischen dem ehemaligen Kasernengelände und dem Quartier Eisenach-Nord ist derzeit nicht gärtnerisch angelegt und ungepflegt. Sie wird trotzdem von vielen Anwohnern über Trampelpfade genutzt.

Die zahlreichen kleineren innerstädtischen Freiflächen bzw. Stadtplätze mit teils begrüntem, teils urbanem Charakter sind ebenfalls prägend für Stadtbild und Stadtstruktur und übernehmen zum Teil spezifische Funktionen als Standorte für Wochenmärkte, Jahrmärkte, Großveranstaltungen etc.:

- Markt
- Karlsplatz
- Lutherplatz
- Johannisplatz
- Theaterplatz
- Frauenplan
- Jakobsplan
- Schiffplatz und Roesepplatz
- Festplatz Spicke

Darüber hinaus gibt es in der gesamten Stadt Eisenach zahlreiche kleine und größere Grün- und Freiflächen entlang der Straßen und Plätze und im direkten Umfeld der Bebauung, hierunter fallen insbesondere auch die noch erhaltenen Dorfplätze in den Ortsteilen.

Auch neue Stadtplätze sollen entstehen: „Nikolaipplatz“ dient als Arbeitstitel für die Ausgestaltung des öffentlichen Raums zwischen Nikolaitor über einen Teil der Bahnhofsstraße hinweg bis zum westlichen Ende der Waldhausstraße. Ziel ist, die einseitige Funktion (Verkehrsraum mit Schwerpunkt auf motorisierten Individualverkehr) um Aufenthaltsfunktionen und eine attraktive Fuß- und Radverkehrsführung zu erweitern. Das Projekt steht im Zusammenhang mit der Sanierung des Karlsplatzes jenseits des Nikolaitors. Der „Stiegker Platz“ soll an der Gabelung der Straßen Neustadt und Wolfgang als kleiner dreieckiger Quartiersplatz entstehen – derzeit handelt es sich de facto um einen öffentlichen Stellplatz ohne Aufenthaltsqualität. Voraussetzung hierfür ist zunächst der Erwerb der Flächen durch die Stadt. Erhebliche gestalterische Defizite weist darüber hinaus der Karlsplatz auf, der ein wichtiger Verknüpfungspunkt zwischen der Fußgängerzone in der Karlstraße einerseits und dem Mobilitätsknoten am Bahnhof mit dem Projekt „Tor zur Stadt“ andererseits darstellt, welches längerfristig noch mit der Gestaltung eines Bahnhofsvorplatzes gekrönt werden soll

Kleingartenanlagen

Die wesentliche städtebauliche Funktion von Kleingärten besteht in der Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung. Von besonderer Bedeutung sind dabei Gartenflächen, die sich an andere Grünflächen anschließen und in regionale Grünzüge und Freiraumverbindungen eingebunden sind. Sie bilden einen harmonischen Übergang in die Wald- und Wiesenflächen.

Als individuell gestaltete Grünflächen und anerkannte Naherholungsgebiete erfüllen Kleingartenanlagen zudem eine wichtige soziale Funktion. In Eisenach gibt es 47 Kleingartenvereine. Eine Umfrage der Fachhochschule Erfurt aus dem Jahr 2008 unter den Eisenacher Kleingartenvereinen ließ auf eine ausgeglichene Auslastung bzw. eine ausgeglichene Balance zwischen Angebot und Nachfrage bei Parzellen schließen. Allerdings konnte über die vergangenen Jahre hinweg festgestellt werden, dass die Anzahl der Nachfrager nach freien Gärten rückläufig ist.

Inwiefern es zukünftig spürbaren Leerstand in den Gartenanlagen geben wird – etwa wenn angesichts der demografischen Situation vermehrt Nutzer aufgrund hohen Alters ihren Garten abgeben – hängt nicht zuletzt davon ab, welche Entwicklung das Gärtnern in der eigenen Parzelle als urbaner Trend nehmen wird und ob sich Trends wie das gemeinschaftliche Gärtnern, ggf. auch außerhalb regulärer Kleingartenanlagen, etablieren werden.

In einer Projektarbeit zu den Kleingärten Eisenachs aus dem Jahr 2017 weisen Studierende der Stadt- und Regionalplanung von der Fachhochschule Erfurt darauf hin, dass die einzelnen Kleingartenanlagen anhand von Faktoren wie

- Einbindung in die Grünstruktur der Stadt,
- Lärmemissionsbelastung durch Bahn und stark befahrene Straßen,
- Nähe zu Wohngebieten und Nahversorgungsangeboten sowie
- Eignung für eine gärtnerische Nutzung (Exposition und Besonnung, Lage in den Flussauen und dadurch im Überschwemmungsgebiet usw.)

hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit unterschiedlich bewertet werden können. Es ist folglich davon auszugehen, dass einzelne Kleingärten von einer weiter zurückgehenden Parzellen-Nachfrage stärker betroffen sein werden als andere.

Bei freiwerdenden Parzellen bietet sich eine Folgenutzung als Wohnbaufläche an. Die Charakteristika einer attraktiven Wohnlage – gute Anbindung an die Stadt, insbesondere an Nahversorgungsangebote, gute Erreichbarkeit auch mit ÖPNV, gleichzeitig wenig Lärmemissionen, keine Ausrichtung nach Norden – sind jedoch die gleichen Parameter, die auch für ein gutes Gartengrundstück gelten. Dauerhafter Leerstand in Parzellen wird sich daher voraussichtlich verstärkt auf Flächen etablieren, die diesen Kriterien nicht entsprechen, und die daher auch für eine Wohnnutzung nur mäßig geeignet sind.

Verknüpfungen zwischen den Quartieren

Eisenach ist in Bezug auf seine Stadtstruktur ohnehin eine Stadt, die durch zahlreiche Barrieren und ungenutzte Flächen in Teilräume fragmentiert ist. Umso wichtiger ist es, dass zwischen den einzelnen Quartieren funktionale Verknüpfungen und / oder attraktive Wegebeziehungen bestehen. Ein besonderer Fokus sollte wegen der Immissionsbelastung in der Stadt auf Fuß- und Radwege gelegt werden. Verbesserungswürdige Fuß- und Radwegebeziehungen sind:

- Verbindung zwischen Wartburg und Innenstadt,
- Verbindung zwischen den Stadtteilen Nord, Thälmannstraße und der Innenstadt,

- Verbindung zwischen Oststadt und Innenstadt sowie
- die Anbindung des Stadtparks.

Darüber hinaus entfaltet insbesondere die Bahntrasse mit der parallel verlaufenden Rennbahn eine erhebliche Barrierewirkung für den Fuß- und Radverkehr. Dies wirkt sich auf die verkehrliche und funktionale Verknüpfung zwischen den Quartieren Oppenheimstraße und Oststadt einerseits sowie der Innenstadt andererseits aus.

Fazit

Stärken

- vielfältige Stadtquartiere mit jeweils eigener Identität und Funktion: die kompakte kleinteilige Altstadt, die Südstadt mit ihrem Villencharakter, der Gründerzeitbereich nördlich der Bahn mit den zahlreichen Industriebauten, die Wohnviertel aus DDR-Zeiten
- attraktiver und überwiegend gut genutzter Gebäudebestand in der Altstadt und in der Südstadt wie auch zunehmend in den Gründerzeitquartieren
- zahlreiche Denkmale mit überregionaler Bedeutung, UNESCO-Weltkulturerbe Wartburg mit internationaler Bedeutung
- zahlreiche Naherholungsgebiete
- unmittelbare Einbindung der Stadt in den Thüringer Wald mit seinen Funktionen für Naherholung und Stadtklima, weitere Grünzugänge in den Landschaftsraum

Schwächen

- viele Brachflächen, Baulücken und Gebäudeleerstände, die das Stadtbild zum Teil erheblich beeinträchtigen
- mehrere markante Industriegebäude, die sich in ruinösem Zustand befinden
- viele untergenutzte Flächen, insbesondere Parkplätze auf Baulücken in der Innenstadt
- zahlreiche Freiräume mit gestalterischen Mängeln, Stadtpark kann seine Funktion als wichtigste innerstädtische Grünfläche nicht hinreichend erfüllen, mangelhafte Grünflächen in Eisenach-Nord
- Brachflächenreaktivierung bisher vorrangig zu Gunsten des großflächigen Einzelhandels, Nutzung für städtebaulich höherwertigere Nutzungen gelingt zu selten
- Bahntrasse und Rennbahn wirken als starke räumliche Barriere inmitten der Stadt, für die Ortsteile entfaltet die Autobahn eine Barrierewirkung in der Landschaft
- mangelnde oder fehlende räumliche bzw. funktionale Verknüpfung einiger Quartiere bzw. Ortsteile, insbesondere für den Rad- und Fußverkehr

Chancen

- Potenzial für Ansiedlung neuer Nutzungen und Bauformen auf den Brachflächen; Behebung städtebaulicher Missstände
- Potenzial zum Ausbau von Wegebeziehungen entlang der Gewässer
- Vermeidung von neuen Baugebieten „auf der grünen Wiese“ durch Brachflächenreaktivierung
- bürgerschaftliches Engagement der Initiative „Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt“ zur Revitalisierung von leerstehenden Wohngebäuden

Risiken

- Verstetigung des Leerstands und Verfall von ungenutzten Gebäuden und brachliegenden Grundstücken mit negativer Ausstrahlung auf das umliegende Quartier

2.5 Einzelhandel

Einzelhandelsstruktur und Ladenleerstand

In Thüringen wurde in den Jahren 2017 / 2018 eine flächendeckende Totalerhebung aller Handelsbetriebe durchgeführt. Auch für Eisenach wurden die konkreten Standorte, die jeweilige Einzelhandelsbranche und die Verkaufsflächengröße erfasst. Damit liegt ein aktueller Analysestand zur Einzelhandelsituation vor.

Der Einzelhandelsstandort Eisenach verfügt demnach über Geschäfte mit Angeboten aus allen Warengruppen. Im Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile waren dabei im Jahr 2017/18 139.145 m² Verkaufsfläche vorhanden. Das entspricht ca. 3.258 m² je 1.000 Einwohner. Im Vergleich zu Städten mit ähnlicher Einwohnerzahl ist die Ausstattung insgesamt überdurchschnittlich. Entsprechend einer aktuellen Untersuchung aller 209 Mittelstädte Deutschlands ist Eisenach in Bezug auf die Verkaufsfläche je 1.000 Einwohnern als einzige ostdeutsche Stadt unter den Top 20 vertreten.¹⁵

Die Betriebsstruktur ist von einer starken Polarisierung zwischen einerseits großflächigen und andererseits sehr kleinen Betrieben geprägt, wobei die durchschnittliche Betriebsgröße mit 337 m² über dem Bundesniveau liegt. Die Betriebseinheiten bzw. Geschäfte in der Einkaufsinnenstadt haben eine Durchschnittsgröße von 136 m²; im restlichen Stadtgebiet haben die Geschäftseinheiten eine Durchschnittsgröße von 468 m². Einen besonders großen Flächenanteil nehmen die Bau- und Heimwerker-Märkte ein. Der hohe Anteil kleiner Betriebe wird stark von Fachgeschäften geprägt.

Standortlagen	Einkaufsinnenstadt		restliches Stadtgebiet		Eisenach insgesamt	
	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²	Betriebe	VK in m ²
Warengruppen						
Nahrungs- und Genussmittel	31	2.760	99	29.790	130	32.550
Gesundheit, Körperpflege	12	1.795	13	2.520	25	4.315
Blumen, zool. Bedarf	6	455	11	1.525	17	1.980
Bücher, Schreib- und Spielwaren	11	1.235	10	2.990	21	4.225
Bekleidung, Schuhe, Sport	50	11.565	29	9.570	79	21.135
Elektrowaren	11	735	12	4.125	23	4.860
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19	1.545	30	32.580	49	34.125
sonstiger Einzelhandel	23	2.055	46	33.900	69	35.955
Nichtlebensmittel insg.	132	19.385	151	87.210	283	106.595
Einzelhandel insg.	163	22.145	250	117.000	413	139.145

Tabelle 3 Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Eisenach – nach Warengruppen und Lage im Jahr 2017/18, Zuordnung der Betriebe nach Hauptwarengruppe

Quelle: Einzelhandelserhebung der GMA im Auftrag des Freistaats Thüringen im Zeitraum Oktober 2017 bis April 2018

Die Einzelhandelsbetriebe sind relativ stark auf das gesamte nördliche Stadtgebiet und die Altstadt konzentriert, wobei letztere fast ausnahmslos kleinere Verkaufsflächengrößen aufweist. In der Innenstadt sind als wichtige Standorte die Altstadt mit dem dominierenden Achsenkreuz Karlstraße / Querstraße, der Einkaufspark Alte Spinnerei, der Standort in Eisenach-Nord an der Mühlhäuser Straße sowie

15 Quelle: Die attraktivsten deutschen Mittelstädte – GMA-Städteranking Einzelhandel 2017; als Mittelstädte werden in der Studie Städte zwischen 40.000 und 120.000 Einwohnern definiert; bei einem der zahlreichen Einzelkriterien – bei der Verkaufsfläche in m² je 1.000 Einwohner der Stadt - belegt Eisenach einen 13. Platz. / Beim Gesamtranking der attraktivsten Mittelstädte kommen nur zwei ostdeutsche Städte unter die Top 50: Jena auf Platz 42, Schwerin auf Platz 45.

der Einzelhandelsschwerpunkt an der Altstadtstraße in der Oststadt zu nennen. Weitere Einzelhandelsagglomerationen mit großen Verkaufsflächen befinden sich in nichtintegrierten Lagen in den Ortsteilen Hötzelsroda und Stregda. Die Nahversorgung wird über mehrere Nahversorgungszentren und Einzelstandorte im Stadtgebiet gesichert.

Eisenach verfügt über eine hohe Zentralität und übernimmt wichtige und umfangreiche Versorgungsfunktionen für das Umland. Die Umsätze des Einzelhandels in Eisenach bewegen sich seit 2012 in einem Bereich zwischen 290 und 300 Millionen Euro pro Jahr, wobei 2014 und 2015 eine kleine Talsohle zu überwinden war. Seit 2016 steigt der Einzelhandelsumsatz stetig. Die Umsatzprognose des Einzelhandelsmonitorings aus dem Jahr 2013 geht dagegen von grundsätzlich gleichbleibenden Marktanteilen aus. Allerdings bezieht sich die Untersuchung auf damals vorliegende stagnierende oder gar rückläufige Einwohnerzahlen sowie auf eine ebenso stagnierende Kaufkraft und prognostiziert in der Folge langfristig eher rückläufige Umsätze. Aufgrund der sich aktuell konsolidierenden Einwohnerentwicklung werden sich die Umsätze voraussichtlich stabilisieren. Betriebsaufgaben, etwa bei kleineren Betrieben mit geringer Flächenrentabilität, sind vor diesem Hintergrund zwar nicht ausgeschlossen, jedoch stellt diese Entwicklung keine grundsätzliche Gefahr für den Einzelhandelsstandort Eisenach dar.

Im Rahmen der erst kürzlich durchgeführten Totalerhebung zum Einzelhandel in Thüringen wurden in Eisenach auch die Ladenleerstände – allerdings ohne Flächenangaben – erfasst. Der nachfolgende Plan zeigt die Ladenleerstände im Zeitraum Oktober 2017 bis April 2018 in Eisenach.



Abbildung 51 Ladenleerstände in Eisenach 2017/18

Quelle: TMIL Referat Raumordnung und Landesplanung/GMA 2018, Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0)

Die 1a-Lage der Einkaufsinnenstadt weist nur wenige Ladenleerstände auf. Aber bereits in den benachbarten Parallelstraßen zum Achsenkreuz Karlstraße / Querstraße – wie beispielsweise in der Alexandrerstraße, in der Johannisstraße, der Goldschmiedenstraße und insbesondere in der Georgenstraße – sind mehrere Ladenleerstände festzustellen. Weitere Leerstandsschwerpunkte sind die Katharinenstraße und Frauenberg / Marienstraße.

Allein im Kernstadtbereich südlich der Bahnlinie wurden zwischen der Kasseler Straße im Westen und dem Bahnhof im Osten im Rahmen der 2017/18 durchgeführten Totalerhebung insgesamt 90 einzelhandelsbezogene Leerstände erfasst. Damit entfallen etwa 70 % aller einzelhandelsbezogenen Leerstände¹⁶ der Stadt auf diesen Siedlungsbereich.



Abbildung 52 Einzelhandelsbezogene Leerstände im Altstadtbereich Eisenachs im Zeitraum 2017/18

Quelle: TMIL Referat Raumordnung und Landesplanung/GMA 2018, Luftbild: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0)

Die Beseitigung dieser hohen Zahl an Ladenleerständen, d.h. Umnutzung, Zwischennutzung oder Reaktivierung, zählt zu den zentralen Herausforderungen der Stadtentwicklungspolitik der kommenden Jahre.

Neben den individuellen Bemühungen der Ladeninhaber zur Attraktivierung ihres Angebots und ihres Geschäfts startete der Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V. im Jahr 2017 in Abstimmung mit der Stadt eine Initiative mit dem Ziel, leerstehende Ladenräume wiederzubeleben. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf Zwischennutzungen, die im besten Fall als ein Zwischenschritt vom Leerstand hin zu einer Neuvermietung dienen können. Der Gewerbeverein übernimmt hierbei die Rolle des Vermittlers und sucht Kontakt zum einen zu Eigentümern von Immobilien mit leerstehenden Ladeneinheiten, zum anderen zu Interessenten für eine Schaufenstergestaltung. Erste Erfolge, die jeweils öffentlichkeitswirksam begleitet werden, zeichnen sich seit Ende 2017 ab: Einige Ladeneinheiten in der Innenstadt, die über längere Zeiträume leer standen, wurden gereinigt und anschließend gestaltet. Als Beispiel sei eine

¹⁶ Diese Angabe bezieht sich auf die Anzahl der leerstehenden Geschäfte bzw. Einzelhandelseinheiten, nicht jedoch auf die Fläche. Bei den leerstehenden Geschäften konnte die Fläche nicht seriös ermittelt werden.

regelmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung durch das Landestheater genannt, welche aktuelle Inszenierungen bewirbt.

Online-Handel

Ein heute wie zukünftig wichtiger Einflussfaktor für die Einzelhandelsstruktur in Städten ist die Entwicklung des Online-Einzelhandels. Der Online-Handel wächst jedoch in einer Dynamik, die sich nur schwer prognostizieren lässt.

So hält das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2017 in seiner Veröffentlichung „Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren“ fest, dass die Wachstumsdynamik in einigen Sortimentsbereichen wie etwa Unterhaltungselektronik und Bücher geringer geworden ist, wohingegen in anderen Bereichen wie z.B. im Heimwerkerbedarf und beim Autozubehör der Online-Handel erstmals deutlich zunimmt. Neben der Tatsache, dass der Online-Handel insgesamt zunimmt, sind die Dynamiken in den einzelnen Sortimentsgruppen folglich unterschiedlich. Offen ist insbesondere auch die Frage, welche Bedeutung der Online-Einkauf von Lebensmitteln mittelfristig entwickeln wird.

Eine gezielte Prognose für Eisenach, wie sich der stationäre Einzelhandel angesichts eines wachsenden Online-Handels entwickeln wird, ist nicht möglich. Es ist jedoch zu erwarten, dass der Strukturwandel im Handel räumlichen Einfluss nehmen wird auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte in Eisenach.

Zentrale Versorgungsbereiche

Die Stadt Eisenach hat zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Jahr 2013 ein Zentrenkonzept beschlossen, in dem insbesondere zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Abbildung 55 zeigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt, dieser umfasst die zentralen Einkaufsstraßen der Kernstadt mit verdichtetem Einzelhandelsbesatz sowie die angrenzenden Straßen in der sogenannten City-Randlage.



Abbildung 53 / 54 Einzelhandel in der Innenstadt

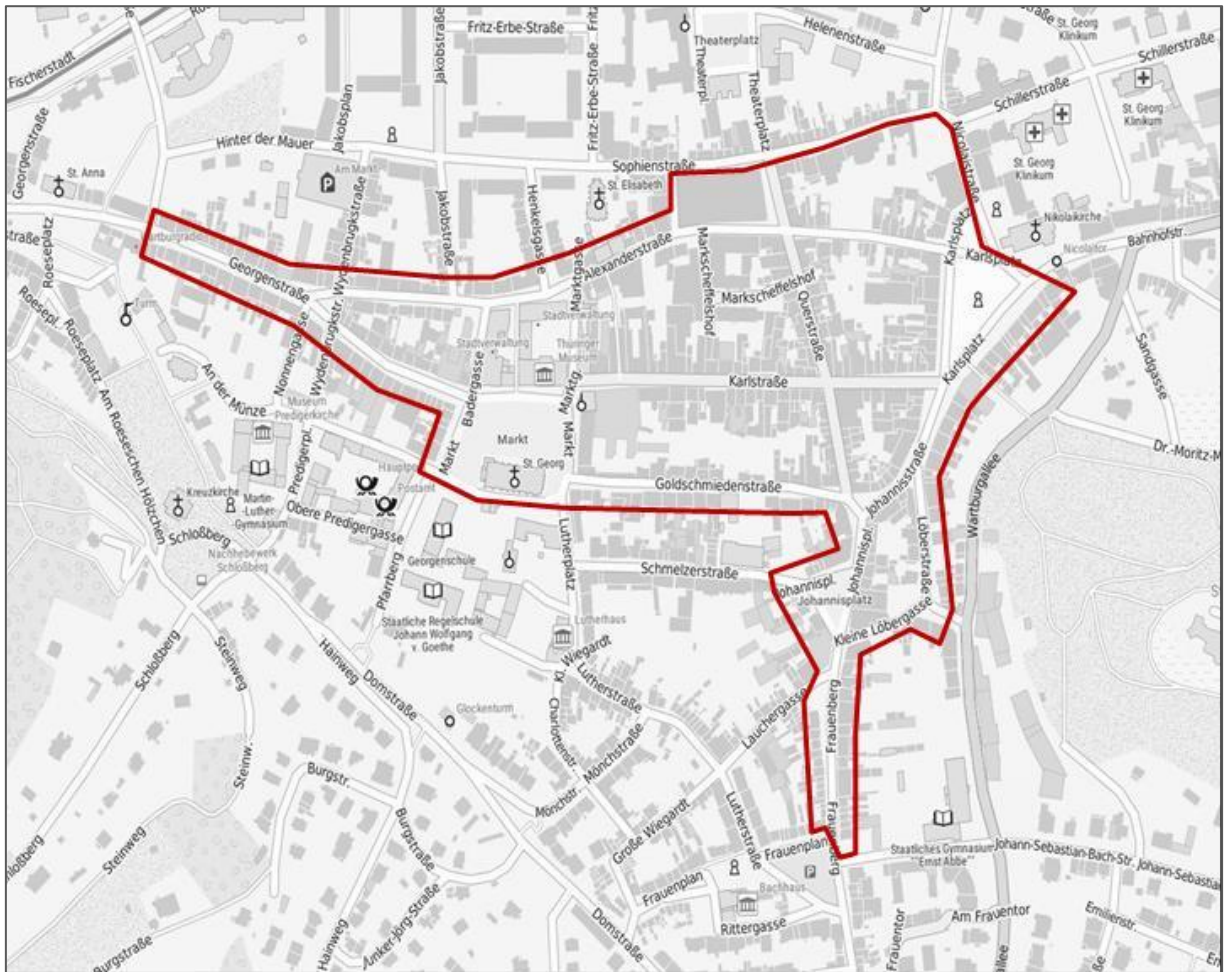


Abbildung 55 Abgrenzung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich

Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage des Zentrenkonzepts 2013

Darüber hinaus werden im Zentrenkonzept die vier Nahversorgungszentren Nord, Karlskuppe, Petersberg und Altstadtstraße als gewachsene Versorgungsschwerpunkte in den Stadtteilen abgegrenzt. Die Nahversorgungszentren dienen zur Sicherung der Grundversorgung außerhalb der Einkaufsinnenstadt.

Im Zentrenkonzept werden zudem mehrere Einzelhandelsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Dies betrifft drei solitäre Nahversorgungsstandorte (Kasseler Straße/Stedtfelder Straße, Mühlhäuser Straße/Julius-Lippold-Straße und Gothaer Straße), bei denen es sich jeweils um bestehende Lebensmittelmärkte handelt.

Weiterhin existieren vier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel: die drei Einkaufszentren Obere Mühlhäuser Straße, PEP Hötzelroda und Alte Spinnerei am Bleichrasen sowie das Fachmarktzentrum Stregda.



Abbildung 56 / 57 Einzelhandelsstandorte Alte Spinnerei (links) und Hötzelroda (rechts)

Ein weiterer Standort ist mit dem in Planung befindlichen Projekt „Tor zur Stadt“ gegenüber dem Bahnhof vorgesehen. Dieses Projekt war bereits unter dem Entwicklungsziel „Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen“ Bestandteil des ISEK von 2006. Die Lage der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Einzelhandelsstandorte sowie der jeweiligen Einzugsbereiche ist der untenstehenden Karte zu entnehmen.

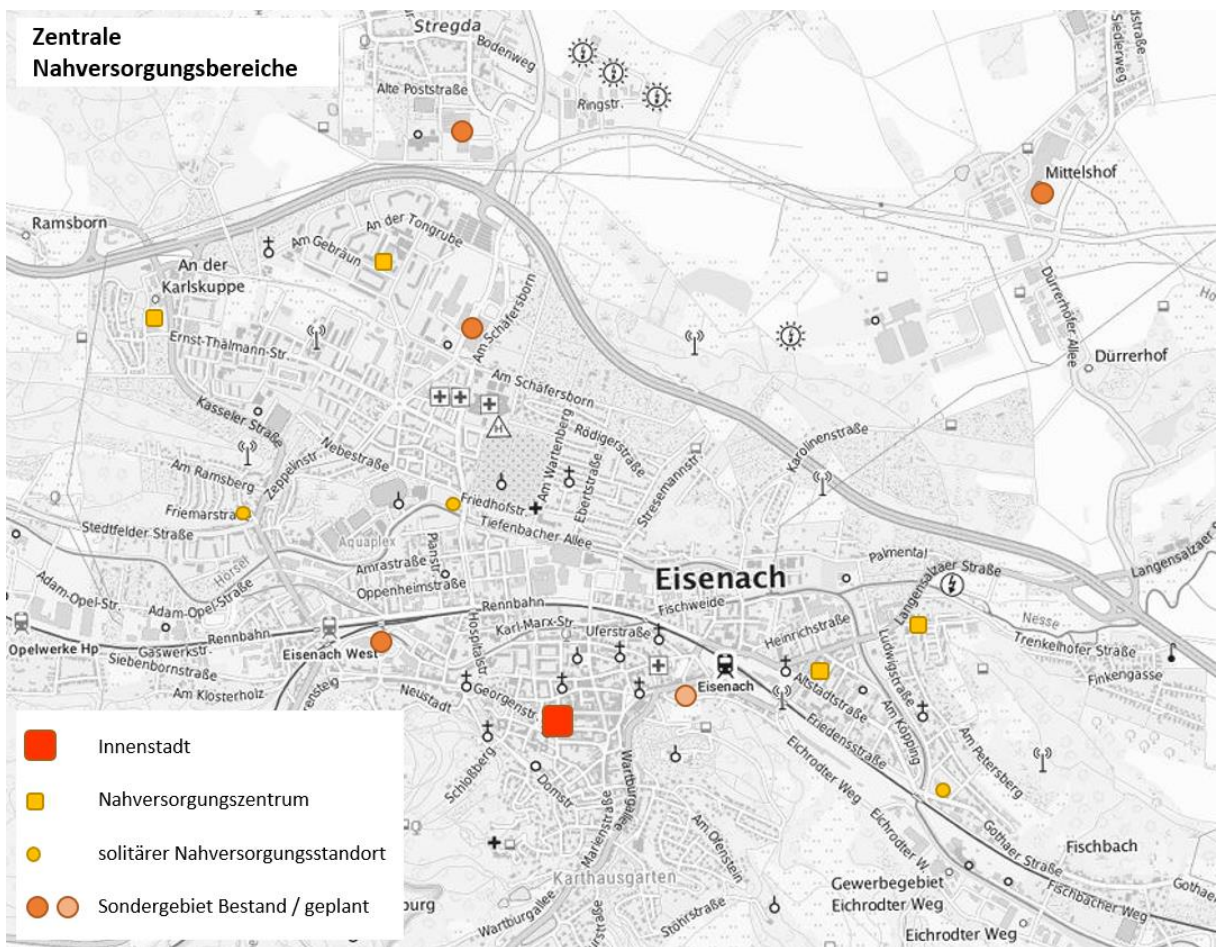


Abbildung 58 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorger und Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in Eisenach

Quelle: eigene Darstellung auf der Grundlage des Zentrenkonzepts 2013

Fazit

Stärken

- großes Verkaufsflächenangebot im Vergleich zu Städten mit ähnlicher Einwohnerzahl
- attraktive Innenstadt mit vielen Fachgeschäften und wenigen Leerständen in der 1a-Lage
- flächendeckende Nahversorgung in der Kernstadt

Schwächen

- hohe Zahl von Ladenleerständen in 1b-Lagen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt

Chancen

- Attraktivitätssteigerung durch das Projekt „Tor zur Stadt“ als Einzelhandelsergänzung auf der Achse Innenstadt - Bahnhof
- zusätzliche Kundenpotenziale durch Steigerung der Besucher- und Übernachtungszahlen
- Leerstandsinitiative des Gewerbevereins zur Zwischennutzung leerstehender innerstädtischer Ladenräume

Risiken

- branchenspezifischer Wandel des Einkaufsverhaltens – vom stationären Handel hin zum Online-Handel
- Kaufkraftverlust bei stagnierender Einwohnerzahl
- bei einigen Sortimenten geringe Rentabilität kleiner Geschäfte
- schwindende Kundenfrequenzen des Einzelhandels könnten auch andere Anbieter in der Altstadt – z.B. im Dienstleistungsbereich – in Mitleidenschaft ziehen

2.6 Umwelt und Klima

Natur- und Landschaftsschutz

Das Stadtgebiet Eisenachs erstreckt sich im Süden von der Randzone des Thüringer Waldes, über die in Ost-West-Richtung verlaufende Hörselaue mit dem Hauptsiedlungsbereich bis hin zu den Höhenzügen im Norden. Die Topografie der Stadt ist durch starke Höhenunterschiede geprägt, welche maßgeblich die bandartige Ost-West-Ausdehnung und damit die strukturelle und funktionelle Entwicklung Eisenachs bestimmen.

Der umfangreiche Bestand an Schutzgebieten belegt die reiche naturräumliche Ausstattung des Eisenacher Gemarkungsgebiets:

- das FFH-Gebiet Nr. 50 „Nordwestlicher Thüringer Wald“,
- das FFH-Gebiet Nr. 48 „Kielforst nordwestlich Hörschel“,
- das FFH-Gebiet Nr. 111 „Werra bis Treffurt mit Zuflüssen“,
- der Naturpark „Thüringer Wald“,
- der Naturpark „Eichsfeld – Hainich – Werratal“,
- das Landschaftsschutzgebiet Nr. 62 „Thüringer Wald“,
- das Naturschutzgebiet Nr. 29 „Wartburg – Hohe Sonne“.

Weitere Schutzgebiete (LSG und NSG) sind geplant; das Unterschutzstellungsverfahren ist aber noch nicht abgeschlossen. Zusätzlich zu den Schutzgebieten sind eher punktuelle Landschaftselemente (zumeist Bäume) als Naturdenkmale oder aufgrund ihrer geologischen oder geomorphologischen Besonderheit als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt. Im Gemarkungsgebiet der Stadt existieren darüber hinaus 172 besonders geschützte Biotope gemäß Landesnaturschutzgesetz mit einer Gesamtfläche von 360 ha.

Die hohe naturschutzbezogene Wertigkeit großer Flächenanteile Eisenachs bedeutet in der Konsequenz, dass bei Entscheidungen zur Stadtentwicklung diesem Aspekt ein hoher Stellenwert einzuräumen ist.

Flächeninanspruchnahme

In den 1990er Jahren wurde durch die Entwicklung großflächiger Gewerbegebiete, von Eigenheimsiedlungen und großflächigen Einzelhandelszentren an der städtischen Peripherie zumeist unversiegelter Landschaftsraum bebaut. Diese Neuinanspruchnahme der Ressourcen Fläche und Boden hat sich seit der Jahrtausendwende deutlich abgeschwächt. Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2017 weist für einen mittelfristigen Zeitraum 25 ha zusätzliche Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete aus, was einem Zuwachs an Siedlungsfläche von lediglich 2,5 % entspricht. Noch Mitte der 1990er Jahre wuchs die Siedlungsfläche in Eisenach durchschnittlich 20 ha pro Jahr (Statistisches Landesamt: Gebäude- und Freifläche zwischen 1994 und 1998: + 80 ha). Der Zuwachs bei den Verkehrsflächen war bis etwa zur Jahrtausendwende erheblich und konnte seitdem weitgehend eingestellt werden.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Neuaufgabe 2016) beinhaltet u.a. das Ziel, die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren. Der tägliche Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche soll in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf 30 ha gesenkt werden. Wenn es der Stadt Eisenach durch eine Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale gelingt, den durch den FNP vorgegebenen

Rahmen der Bauflächenerweiterungen einzuhalten, wäre dies ein beachtlicher kommunaler Beitrag zur Erreichung des Flächensparziels. Zusätzlich zur Flächennutzungsplanung wird durch das Einzelhandelskonzept (Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche) die Flächenentwicklung für Einzelhandelsstandorte gesteuert. Auch hier wird der Fokus auf die Zentralen Versorgungsbereiche bzw. Bestandsgebiete gelegt. Neue Flächenentwicklungen sollen vorrangig auf integrierten Standorten unter Nachnutzung von bestehenden Brachen erfolgen. Beispielhaft steht hierfür das Projekt „Tor zur Stadt“ (vgl. Abschnitt Städtebau und Flächennutzung).

Klimawandel und die Folgen für Eisenach

Auswirkungen des Klimawandels auf die Städte sind schon heute zu beobachten. Die Trends der Klimaveränderungen werden sich zukünftig weiter verstärken. Die Stadtentwicklung steht daher vor der Aufgabe, einerseits selber Maßnahmen für den Klimaschutz zu ergreifen und andererseits besser auf vorhersehbare Veränderungen eingestellt zu sein und entsprechende Anpassungsmaßnahmen vorzunehmen.

Der Freistaat Thüringen hat im Jahr 2013 ein Integriertes Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen (IMPAKT) erstellt. Für die Stadt Eisenach bzw. die Region wird demnach von folgenden, durch den Klimawandel verursachten Auswirkungen ausgegangen:

- In einem Szenariozeitraum bis 2040 wird sich die Zahl der jährlichen Hitzetage von gegenwärtig ca. zwei auf drei bis sieben mehr als verdoppeln, wobei die Zunahme im Vergleich zum Kernbereich des Thüringer Beckens aufgrund der Pufferwirkung des Thüringer Waldes deutlich abgemildert ist. Dennoch bedeutet dies auch für Eisenach, dass gesundheitliche Belastungen zunehmen werden (z.B. Herz-Kreislauf-Erkrankungen).
- Das Risiko von Hochwasserereignissen wird zunehmen. Gegenwärtig ist ein Starkregenereignis in Eisenach etwa alle zehn Jahre zu erwarten. Für den Szenariozeitraum bis 2040 wird ein solches Ereignis alle fünf Jahre prognostiziert. Zugleich nimmt die Wahrscheinlichkeit von Trockenperioden mit Niedrigwasserständen in den Gewässern leicht zu: von vier Trockenperioden auf fünf im Zeitraum bis 2040. Für Eisenach ist die Hochwassergefahr aufgrund der ausgeprägten topographischen Tallage besonders relevant. Durch den Klimawandel wird dieser Gefahrenfaktor noch bedeutsamer.
- Für die ackerbauliche Nutzung durch die Landwirtschaftsbetriebe ist es maßgeblich, wie sich das Wasserangebot in der Vegetationsperiode künftig entwickeln wird. Die sogenannte „Klimatische Wasserbilanz“ (Gegenüberstellung von Niederschlag und Verdunstung) weist heute noch leicht positive Werte auf. Bis 2040 wird auch das Eisenacher Gebiet negative Werte aufweisen (die Gebiete in Mittel- und Ostthüringen sind jedoch weit stärker betroffen). Auch die Zunahme von schweren Stürmen wird Auswirkungen auf die Landwirtschaft haben. Erosionswirksame Niederschläge sind bereits heute ein Risikofaktor für den Ackerbau. Im Prognosezeitraum bis 2040 wird die jährliche Häufigkeit nicht zunehmen, längerfristig ist aber von einer Verdopplung der erosionsbedeutsamen Starkniederschläge auszugehen.
- Die veränderte klimatische Wasserbilanz mit einer geringer werdenden pflanzenverfügbaren Wassermenge wird sich auch in der Wald- und Forstwirtschaft bemerkbar machen. Die Trockenheitstoleranz der Bäume wird künftig wichtiger für den Erhalt vitaler Waldbestände. Auch die Zahl der Tage mit hoher und sehr hoher Waldbrandgefahr (derzeit durchschnittlich drei bis fünf Tage pro Jahr) wird sich bis 2040 um fünf bis neun Tage erhöhen.

- Das Waldschadenpotenzial von Sturmschäden wird sich erhöhen, weil sich die Windgeschwindigkeiten der maximalen Windböen von 34 bis 35 m/s bis 2040 voraussichtlich um 1 bis 3 m/s erhöhen werden.
- Der Klimawandel zieht auch Veränderungen bei der Tier- und Pflanzenwelt nach sich. Wärmeliebende Arten breiten sich aus. Die Schutzziele für bestimmte Arten mit geringen Temperaturansprüchen und mit geringen ökologischen Toleranzbereichen können voraussichtlich nicht erreicht werden. Bestimmte Rote Liste-Arten insbesondere aus höheren Lagen der Mittelgebirge dürften davon betroffen sein.
- Straßenschäden treten insbesondere durch häufige Frost-Tau-Wechsel auf. In Eisenach sind gegenwärtig ca. 26 bis 30 Tage mit Frost-Tau-Wechsel pro Jahr zu beobachten, was etwa dem thüringischen Durchschnitt entspricht. Diese Zahl wird sich in den nächsten beiden Jahrzehnten um etwa ein Drittel verringern, was die Straßenschäden verringern würde. Im Gegensatz dazu verstärken sich aber die Straßenschäden infolge von Hitzeperioden. Durch Aufheizung der Fahrbahndecke kommt es vermehrt zu Spurrillenbildung bei Asphaltstraßen.
- Konsequenzen des Klimawandels bestehen auch mit Blick auf die Gebäudesubstanz. Insbesondere während der Hitzeperioden wird die Aufheizung der Gebäude in kompakteren Stadtkörpern vermehrt auftreten, was jeweils von der Energieeffizienz der Gebäude abhängt. Ein wachsender Kostenfaktor sind auch die baulichen Vorkehrungen, um den erhöhten Schadensrisiken durch Starkniederschläge und Stürme zu begegnen.
- Im Bereich der erneuerbaren Energien bewirkt der Klimawandel Veränderungen für die Energiequellen Wind und Sonne. Die für Windkraftanlagen nutzbaren Windgeschwindigkeiten werden sich in ihrer Häufigkeit in den nächsten beiden Jahrzehnten um ca. 10 bis 15 Tage pro Jahr verringern. Solaranlagen werden demgegenüber von einer moderat steigenden Sonnenscheindauer partizipieren und die Stromproduktion steigern können.

Die Auswirkungen durch den Klimawandel sind komplexer Natur und betreffen nahezu alle Lebensbereiche und Ressourcen. Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind insofern wichtige Aspekte einer vorsorgenden Stadtentwicklungspolitik.

Hochwasserschutz

Als typischer Mittelgebirgsfluss führt die Hörsel die alljährlich anfallenden Hochwasser (starke Niederschläge, Schneeschmelze) ab. Aus Gründen des Hochwasserschutzes für Eisenach und der Standorterschließung für den Automobilbau im Westen der Stadt kam es zum nutzungsorientierten Um- und Ausbau der Hörsel im Gemarkungsgebiet Eisenach. Dabei wurden Deiche gebaut, das Gewässerbett stark eingeeignet, die Uferbereiche technisch verbaut, Beton-Wabenplatten verlegt, die Sohlbreite erweitert und die ursprünglich ausgeprägten Mäanderformen der Hörsel umverlegt und zum Teil begradigt.

Entlang der Werra, der Hörsel und der Nesse befinden sich deren potenzielle Überschwemmungsgebiete, die im Zentrum der Stadt fast vollständig überbaut sind. Die dichte Besiedlung und gewerbliche Nutzung der Überflutungsbereiche stellen ein hohes Schadenspotenzial dar. Untersuchungen aus dem im Auftrag der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (TLUG) im Jahr 2010 erstellten Hochwasserschutzkonzept (HWSK) ergaben erhebliche Defizite im Hochwasserschutz durch die bestehenden Hochwasserschutzanlagen und eine hohe Betroffenheit der Infrastruktur im Falle eines Hochwasserereignisses. Eisenach ist im Falle eines Jahrhunderthochwassers unter den größeren Städten Thüringens jene mit dem höchsten Gefährdungspotenzial.

Eine Analyse zum HWSK hat ergeben, dass im Stadtgebiet Eisenach bereits bei Ereignissen ab HQ5 (ein Hochwasserereignis, das durchschnittlich alle fünf Jahre zu erwarten ist) mit Überschwemmungen der tief liegenden Wohnbebauung nördlich der Tiefenbacher Allee zu rechnen ist. Ab einem Hochwasserereignis HQ10 kommt es zusätzlich zu Ausuferungen der Hörsel im Bereich des Altarms am Spicke-Festgelände. In dem Fall sind beträchtliche Bereiche des Industriegebiets „Auf dem Gries“ von Überflutungen betroffen. Bei Hochwasserereignissen ab HQ20 kommt es zu noch weiträumigeren Überschwemmungen. Betroffen sind innerstädtische Bereiche sowie die Industrie- und Gewerbegebiete vor allem im Bereich der Adam-Opel-Straße. Das errechnete Gesamtschadenspotenzial beträgt bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) ca. 180 Mio. Euro.

Das Projekt zur Verbesserung des Hochwasserschutzes in Eisenach ist mit rund 55 Mio. Euro Planungs- und Bauvolumen die aktuell größte und umfangreichste Maßnahme des „Landesprogramms Hochwasserschutz 2016 bis 2021“ in Thüringen. Es ist in fünf Maßnahmenkomplexe gegliedert. Der erste Maßnahmenkomplex an der Hörsel im Bereich des Ortsteils Stedtfeld ist bereits umgesetzt. Die weiteren vier Maßnahmenkomplexe betreffen die Hörsel im Industriegebiet „Auf dem Gries“, den Altwasserbereich Spicke, die Hörsel im Bereich der Innenstadt sowie im östlichen Stadtgebiet bis Eichrodt (Gemeinde Wutha-Farnroda) und die Nesse von der Mündung in die Hörsel bis Stockhausen. Die Hochwasserschutzmaßnahmen werden mit dem Ziel umgesetzt, zum einen das Überschwemmungsrisiko zu mindern und zum anderen bauliche Lösungen zu finden, die städtebauliche Qualität haben und die die Erlebbarkeit und Nutzbarkeit der für die Naherholung wichtigen Wasserläufe und Niederungen ermöglichen.



Abbildung 59 / 60 Die Hörsel im Westen von Eisenach (links) und Renaturierungsmaßnahme für den Hochwasserschutz bei Stedtfeld (rechts)

Während im Bereich Stedtfeld der Hörsel durch Deichrückbau ein Stück Aue zurückgegeben und damit ein Gewässerabschnitt über eine Länge von 350 m naturnah gestaltet wurde, werden im Bereich des Industriegebietes „Auf dem Gries“ die bestehenden Deichanlagen neu modelliert oder zurückgebaut und durch Hochwasserschutzwände und Geländemodellierungen ersetzt. Im sich anschließenden Maßnahmenbereich III – vom Sportkomplex Katzenaue über die Tiefenbacher Allee bis hin zum Palmental – sind aufgrund der an den Flussverlauf heranrückenden Bebauung ebenfalls vorrangig Hochwasserschutzwände geplant. In Ausnahmefällen müssen hierfür Gartenutzungen in Ufernähe entfallen. Gewässerböschungen werden abgeflacht und Bewuchs an aufgelockerten Uferlinien angeordnet, so dass der Kanalcharakter der Hörsel aufgebrochen wird und neue wassernahe Bereiche zum Verweilen entstehen.

Eine besondere Herausforderung stellt die Tieflage im westlichen Bereich der Tiefenbacher Allee und die sehr nah angrenzende Wohnbebauung dar. Hier werden die höchsten Hochwasserschutzwände errichtet von abschnittsweise bis zu 2 m Ansichtshöhe. Durch eine entsprechende Gestaltung der Mauern und sonstige Maßnahmen, etwa durch ein Anheben und Verziehen der Straßenführung, sollen Beeinträchtigungen des Stadtbildes möglichst reduziert werden. Zudem wird es in den Hochwasserschutzwänden Öffnungen für einen Zugang zum Gewässer geben.

Die im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen notwendigen Brückenneu- und ersatzbauten werden die städtische Verkehrsinfrastruktur maßgeblich verbessern. Begleitend entstehende Unterhaltungswege sind auch innerhalb des Gewässerprofils als Fuß- und Radwege nutzbar. Östlich der Innenstadt sind die Hochwasserschutzmaßnahmen noch in Planung.

Da im Zusammenhang mit dem Klimawandel für Eisenach die Zunahme von Hochwasserereignissen vorhergesagt wird, sind die Hochwasserschutzmaßnahmen ein zentrales Handlungsfeld der Klimaanpassung.

Regenerative Energien und Klimaschutz

Die Stadt Eisenach hat sich frühzeitig mit dem Thema Photovoltaik-Nutzung an Gebäuden auseinandergesetzt und war in diesem Zusammenhang von 2008-2011 eine Modellkommune im Forschungsprojekt "Klimaschutz in Kommunen - Strategische Umsetzung des nachhaltigen Energiemanagements zur CO₂-Minderung" der Deutschen Bundesstiftung Umwelt (DBU). Seit 2008 gibt es auf dem Gelände des städtischen Bauhofs in der Gaswerkstraße einen Bürgersolarpark mit 34 Solaranlagen. Weitere Solaranlagen wurden unter anderem auf der Werner-Assmann-Halle und dem City-Parkhaus integriert. Bereits im Jahr 2011 existierten in Eisenach 143 Anlagen zur solaren Stromgewinnung (Quelle: Claudia Peter, Bachelorarbeit). Auf Grund des städtischen Engagements für den Einsatz der PV-Anlagen ist mittlerweile eine positive Grundstimmung in der Bevölkerung zu beobachten. Es ist anzunehmen, dass die Anschlussleistung in den kommenden Jahren kontinuierlich ansteigen wird. Größere Photovoltaikanlagen existieren darüber hinaus auf Flächen in Gewerbegebieten in Stockhausen und Stregda.

Die weitere Nutzung von Photovoltaik auf Freiflächen wurde mit einer ersten Standortuntersuchung¹⁷ geprüft. Die drei landwirtschaftlichen Nutzflächen „Am Mosewald“, „Trenkelhof“ und „Mittelshof / Hötzelsroda“ wurden zwar in Erwägung gezogen, jedoch nicht im Flächennutzungsplan als Sondergebiete mit entsprechender Zweckbestimmung festgelegt. In der Begründung zum FNP wird dargelegt, dass für Freiflächensolaranlagen perspektivisch keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Grund hierfür ist, dass die Landwirtschaft seit den 1990er Jahren im Wettbewerb um Flächen deutliche Einbußen zu verzeichnen hatte (Baugebiete, Autobahnneubau, technische Erschließungsmaßnahmen, Windparks, Ausgleichsmaßnahmen) und dass die regionalen landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter beschränkt werden sollen. Hinsichtlich der Nutzung der Windenergie werden im Regionalplan Südwestthüringen aus dem Jahr 2012 folgende Vorranggebiete Windenergie (bedeutet, dass nur in diesen Eignungsgebieten Windkraftanlagen gebaut werden dürfen) verbindlich im Raum Eisenach festgelegt:

- W-2 Reitenberg Nord II / Eisenach
- W-3 Reitenberg bei Neukirchen / Eisenach, Krauthausen

17 Machbarkeitsstudie der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen zu großflächigen Solaranlagen

- W-4 Hötzelroda / Eisenach, Hørselberg-Hainich

Die Windvorranggebiete des Regionalplans sind weitgehend auch im Flächennutzungsplan der Stadt (2017) dargestellt. Damit sind zusätzlich zu den 29 bestehenden Windrädern (bei Neukirchen und Hötzelroda, Stand 2011) Potenzialflächen planerisch vorbereitet, die nach bauordnungsrechtlicher und immissionsschutzrechtlicher Prüfung für einen Ausbau der Windenergie zur Verfügung stehen. Die regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen führt derzeit eine Änderung des Regionalplans durch, auch die Vorranggebiete für Windenergie bzw. Repowering werden überarbeitet. Wichtig aus städtischer Perspektive ist hierbei die Vereinbarkeit des kommunalen Beitrags zur Energiewende mit dem Schutz des UNESCO-Weltkulturerbes Wartburg.

Im Gegensatz zu den Windenergieanlagen auf dem eigenen Stadtgebiet besteht für Eisenach keine aktive Mitgestaltungsmöglichkeit hinsichtlich des SuedLink-Projekts. Das Projekt befasst sich mit der Planung eines überregionalen Übertragungsnetzes für im Norden Deutschlands gewonnene Windenergie zum Transport in den Süden. Eine der möglichen Trassenführungen für die Höchstspannungsleitung berührt das Eisenacher Stadtgebiet, so dass landwirtschaftliche Flächen insbesondere in den Gemarkungen der Ortsteile umfänglich betroffen wären. Die Trassenvariante wird durch die Stadt Eisenach vor diesem Hintergrund abgelehnt.

Nach der Jahrtausendwende hat sich die Stadt Eisenach auch konzeptionell stärker mit dem Thema des Klimaschutzes auseinandergesetzt. Im Jahr 2010 hat der Stadtrat einen Klimaaktionsplan beschlossen, der insbesondere für den Zielhorizont 2020 die Senkung der CO₂-Emissionen um 30 % und die Steigerung des Anteils regenerativer Energien am Energieverbrauch um 30 % als Ziele definiert hat. Eine wichtige Einzelmaßnahme in diesem Zusammenhang war der Bürgersolarpark am Gaswerkgele, der als Beispielprojekt eine gute Resonanz in der Öffentlichkeit hatte.

Eisenach ist in den vergangenen Jahren insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Kostenersparnisse für den städtischen Haushalt tätig geworden und hat 2013 einen Energiebeauftragten eingestellt. Dessen Hauptaufgabe besteht darin, die Energieverbräuche der städtischen Immobilien und Liegenschaften zu analysieren und Möglichkeiten zur Reduktion aufzuzeigen. Der Energiebericht der Stadt aus dem Jahr 2014 bietet zunächst eine Analysebasis ohne konkrete Handlungsempfehlungen. Die städtischen Liegenschaften (Schulen, Verwaltungsgebäude, Kitas, Museen, Sportstätten etc.) bieten ein großes Potenzial, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. So werden für das Jahr 2013 die CO₂-Emissionen der städtischen bzw. öffentlich genutzten Immobilien auf drei Millionen kg beziffert. Grundsätzlich sollte die öffentliche Hand bei der Reduzierung des Energieverbrauchs und bei der Umstellung auf regenerative Energien eine Vorreiterrolle spielen, um weitere Eigentümer und Nutzer in der Stadt zur Nachahmung zu bewegen. Im Energiebericht 2014 wird eingeschätzt, dass die Stadt Eisenach noch am Anfang eines professionellen Energiemanagements steht.

Deutliches Potenzial für den Klimaschutz besteht nach wie vor auch im Handlungsfeld Stadtverkehr. Erste Ansätze – die Stärkung des Umweltverbundes, insbesondere des Rad- und Fußgängerverkehrs, als maßgebliches Mittel der Mobilität (vor dem motorisierten Individualverkehr) – waren bereits im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Eisenach von 1994 enthalten, die jedoch nur geringfügig umgesetzt wurden. Ausbaufähig ist ebenfalls der Themenbereich Elektromobilität, sowohl im Individualverkehr, beim Öffentlichen Personennahverkehr als auch bei der Fuhrparkerneuerung der Stadt (siehe auch Kapitel 2.7).

Der Energiebedarf muss zunehmend mit erneuerbaren Energien – also Biomasse, Erdwärme, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie – gedeckt werden. Für Eisenach liegt diesbezüglich jedoch kein umfassendes und aktuelles Konzept vor, in dem Ziele und Maßnahmen festgelegt sind. Im

Zusammenhang mit der Erstellung eines solchen Konzepts zum Klimaschutz steht die Frage im Raum, welche Prämissen für die aktive Mitgestaltung der Energiewende in Eisenach gelten sollen. Dies betrifft unter anderem

- die Konkurrenz um Fläche – durch bisherige Nutzungen (Landwirtschaft) und neue Flächenbedarfe (für Windenergie- und Photovoltaikanlagen) sowie
- den Schutz von Landschafts- und Ortsbild inklusive UNESCO-Weltkulturerbe, sofern Vorhaben der Gewinnung regenerativer Energien oder Maßnahmen der Klimaanpassung realisiert werden.

Fazit

Stärken

- hochwertvolle Naturraumausstattung mit zahlreichen Schutzgebieten und -objekten
- erste Erfolge beim Umsteuern zugunsten einer geringeren Flächeninanspruchnahme durch Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale

Schwächen

- kein aktueller strategischer Ansatz und entsprechende Managementressourcen im Bereich der Förderung der regenerativen Energien und beim Klimaschutz

Chancen

- begonnene Hochwasserschutzmaßnahmen können sowohl einen Beitrag zur Eindämmung der Hochwassergefahren als auch zur besseren Erlebbarkeit und Freiraumnutzung von Wasserläufen und Niederungen im Stadtraum leisten

Risiken

- Klimawandel erhöht die Risiken für viele Lebensbereiche, insbesondere durch häufigere Hitzeperioden und durch mehr Starkregenereignisse
- Hochwasserschutz kann die Bebauung flussnaher Grundstücke einschränken
- hohes Hochwassergefährdungspotenzial für relevante Teile der Stadt
- Verfremdung des Landschaftsbildes durch Anlagen der regenerativen Energiegewinnung

2.7 Verkehr

Die Stadt Eisenach erarbeitet parallel zum ISEK einen neuen Verkehrsentwicklungsplan (VEP) 2035, der 2019 fertig gestellt wird. Im Rahmen der Aufstellung des VEP erfolgt eine umfassende Bestandsanalyse der infrastrukturellen und sonstigen Rahmenbedingungen für Verkehr und Mobilität in Eisenach. Zum Abschluss der integrierten Bestandsanalyse im ISEK lag der vollständige VEP 2035 noch nicht vor. Um Widersprüche zwischen den Aussagen des VEP und dem ISEK zu verhindern sowie um Doppelarbeit zu vermeiden, erfolgt im ISEK daher nur eine kurze, überblickshafte Darstellung der Bestandssituation bei Verkehr und verkehrstechnischer Infrastruktur. Für eine ausführliche Analyse wird auf den Verkehrsentwicklungsplan 2035 verwiesen.

Überörtliche Anbindung

Eisenach liegt zentral in Deutschland und Europa und verfügt insgesamt über eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung. Eisenach liegt unmittelbar an der Ost-West-Autobahn A4, die von Dresden über Chemnitz, Gera, Jena und Erfurt bis nach Bad Hersfeld führt. Die A4 ist dabei eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen in Deutschland. Ab dem Jahr 2022 ist zudem mit der Fertigstellung der Bundesautobahn A44, die Eisenach über Kassel mit dem Ruhrgebiet verbinden wird, sowie des Autobahndreiecks (A4 und A44) in ca. 18 km Entfernung von Eisenach zu rechnen.

Die Trasse der A4 verlief früher nah an der Kernstadt Eisenach entlang, seit der Neutrassierung der Autobahn im Jahr 2010 verläuft die A4 in einem weiten Bogen um die Kernstadt herum. Die alte Autobahntrasse ist im Stadtgebiet Eisenachs als autobahnähnliche Bundesstraße mit der Nummer B19 bzw. B88 weiterhin in Betrieb, östlich von Eisenach wurde sie im Bereich der Hörselberge zurückgebaut. Beide Trassen – alte und neue Autobahn – entfalten eine Barrierewirkung in der Landschaft. Die neue A4 teilt das Stadtgebiet in die Ortsteile Madelungen, Neukirchen und Berteroda, die sich nördlich der Autobahn befinden, und das übrige Stadtgebiet mit der Kernstadt, das südlich der Autobahn liegt. Die heutige A4 stellt eine leistungsfähige, überörtliche Straßenverbindung dar, verursacht im Stadtgebiet in den Ortsteilen allerdings neben der Barrierewirkung auch Konflikte durch die Emissionen.

Darüber hinaus verlaufen folgende Bundesstraßen durch Eisenach, die insbesondere die regionalen und überregionalen Hauptverkehrsachsen in Nord-Süd-Richtung darstellen:

- B19 in Richtung Bad Salzungen und Meiningen und ab Eisenach-West als B7 in Richtung Kassel
- B84 nach Süden in Richtung Fulda und nach Norden in Richtung Bad Langensalza und Nordhausen
- B88 in Richtung Ilmenau

Eisenach liegt außerdem an der Bahnstrecke Bebra-Erfurt, die Teil der wichtigen ICE-Achse Frankfurt-Fulda-Erfurt-Leipzig/Halle-Berlin/Dresden ist. Über diese Strecke bestehen vom Bahnhof Eisenach stündliche Verbindungen in beide Richtungen. Hinzu kommen im Fernverkehr einzelnen Verbindungen über Kassel in das Ruhrgebiet. Im Regionalverkehr bestehen überörtliche Verbindungen in Richtung Bebra (stündlich) und Gotha-Erfurt-Weimar-Naumburg-Halle (stündlich). Auch die Werrabahn in Richtung Bad Salzungen-Meiningen-Sonneberg verkehrt stündlich, deren Strecke, Haltepunkte und Fahrzeuge befinden sich allerdings in einem schlechten Zustand. Die Bahntrasse quert die Stadt und verläuft nördlich des Stadtzentrums. Aufgrund des Trassenverlaufs auf einem Bahndamm und fehlender Lärmschutzwände ist die Lärmemission des Bahnbetriebs in die Stadt erheblich. Zusätzlich entfaltet

der Bahndamm eine starke stadträumliche Barrierewirkung bzw. eine verkehrliche Konzentrationswirkung.

Eisenach ist an das Fernbusnetz angebunden mit derzeit täglich jeweils einer Direktverbindung nach Berlin und nach Düsseldorf. Da der Busbahnhof nur dem ÖPNV zur Verfügung steht, finden An- und Abfahrt der Fernbusse in der nahegelegenen Uferstraße in 500 m fußläufiger Entfernung zum Busbahnhof und Bahnhof statt. Der Flugplatz Eisenach-Kindel, 13 km östlich von Eisenach gelegen, wird hauptsächlich für Freizeitflugverkehr, aber auch Geschäftsreise- und Frachtflugverkehr genutzt und hat somit Bedeutung für die regionale Wirtschaft. Die nächst gelegenen internationalen Flughäfen befinden sich in Erfurt und Kassel, beide verfügen allerdings nur über ein sehr eingeschränktes Angebot an Flugverbindungen. Die nächsten größeren Flughäfen sind Leipzig-Halle und Frankfurt, größtes Luftfahrt-drehkreuz in Deutschland und über die ICE-Verbindung direkt an Eisenach angebunden (Fahrzeit 2 Std. 10 Min., nach Leipzig mit einmal Umsteigen 1 Std. 22 Min.).

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist damit insgesamt als sehr gut einzuschätzen. Hervorzuheben ist insbesondere die sehr gute überregionale Schienenanbindung mit dem ICE-Halt in Eisenach, die nur sehr wenige Städte vergleichbarer Größe in Deutschland aufweisen können.

Motorisierter Individualverkehr

In der Kernstadt Eisenach erfüllen die vorhandenen Bundes-, Landes- und Kreisstraßen sowohl die Funktion der Verbindung als auch die der Erschließung. Das weitere Straßennetz dient hauptsächlich der Erschließung, wobei sich die Straßen in ihrer Hierarchie in Haupterschließungs- bzw. Hauptsammelstraßen, Sammelstraßen, Anliegerstraßen und Anliegerwege untergliedern – mit entsprechender Verkehrsbedeutung und Umfeldbelastungen. Innerhalb der Stadtlage ist das Straßennetz als weitgehend anforderungsgerecht ausgebaut zu bezeichnen soweit es Anzahl und Raster der Straßen betrifft. Die Verkehrsverteilung sowie die Aufteilung des Verkehrsraums zwischen den Verkehrsteilnehmern hingegen sind mangelhaft, was sich letztendlich nachteilig auf das Wohnen, den Einzelhandel und die Aufenthaltsqualität auswirkt. Defizite im Sinne regelmäßig auftretender Stauereignisse, die sich auch über einen längeren Zeitraum nicht abbauen, sind im Stadtbild jedoch selten.

Innerhalb der Stadt Eisenach bestehen Überlagerungen von Fern- und Stadtverkehren im Zuge der Bundesstraßen B7, B19 und B84. Es fehlt an einer leistungsfähigen Ortsumfahrung Eisenachs für den Fernverkehr von Süden kommend zur A4 bzw. in Richtung Nordhausen sowie an einer effektiven Steuerung des Binnenverkehrs. Daher entstehen Konflikte durch das Aufeinandertreffen des Durchgangsverkehrs mit dem innerörtlichen Verkehr, insbesondere mit dem Fuß- und Radverkehr. Besonders kritisch gestalten sich die Verhältnisse auf den von Norden nach Süden führenden Bundesstraßen B19 und B84. Dies führt an vielen Stellen der Stadt zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität und zu Defiziten bei der Verkehrssicherheit. Dies betrifft insbesondere die Altstadt, in der zahlreiche Straßen derzeit sowohl eine hohe verkehrliche Bedeutung als auch eine intensive Seitenraumnutzung aufweisen. Die starken Immissionsbelastungen (Lärm und Luftschadstoffe) entlang der Hauptverkehrsstraßen, aber auch an zahlreichen Nebenstraßen, wirken sich negativ auf die Wohnqualität in der Stadt aus.

Abgesehen von der B19 und B84 (ehemalige Autobahntrasse) nördlich der Kernstadt bestehen keine Ortsumgehungen, die die Kernstadt vom störenden Durchgangsverkehr freihalten. Im Gegensatz dazu gibt es in den Ortsteilen, abgesehen von Stockhausen (B84), kaum Konflikte mit dem Durchgangsverkehr, da dort entweder Ortsumgehungen bestehen (z.B. Stedtfeld, Stregda, Neukirchen) oder das Verkehrsaufkommen nur sehr gering ist (z.B. Madelungen, Hötzelsroda, Neuenhof, Wartha-Göringen).

Auswertungen der Erhebungen im Ruhenden Verkehr haben gezeigt, dass es in Eisenach kein generelles Stellplatzdefizit gibt. In den beiden großen städtischen Parkhäusern Am Markt und Uferstraße waren stets noch zahlreiche Stellplätze frei, sodass eine Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem motorisierten Individualverkehr grundsätzlich gesichert war. Die Akzeptanz der Parkhäuser steigt, jedoch langsamer als angenommen. Insgesamt ist ein starker Drang zum Seitenrandparken zu beobachten, die Dominanz des Ruhenden Verkehrs im Stadtbild ist hoch, was sich nachteilig auf die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum auswirkt. In vielen Fällen werden in der Innenstadt Baulücken und Brachen durch private Stellplatzanlagen belegt, die zwar einerseits zu einer Entlastung beim Parkplatzangebot sorgen, aber andererseits als Form der Zwischennutzung eine nur sehr geringe städtebauliche Qualität aufweisen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Eröffnung des neuen und architektonisch anspruchsvollen Busbahnhofs im Jahr 2017 verfügt die Stadt Eisenach über einen sehr gut ausgebauten, leistungsfähigen zentralen Mobilitätsknoten, an dem alle Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs zusammenlaufen (alle Stadt- und Regionalbuslinien und Schienennah- und -fernverkehr). Die Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr erfolgt darüber hinaus auch über die weiteren Haltepunkte Eisenach West, Eisenach Opelwerke und Hörschel, die alle von den Regionalzügen auf der Strecke Eisenach-Bebra bedient werden.

Eisenach verfügt darüber hinaus über ein Stadtbusnetz, das die Kernstadt und die direkt angrenzenden Ortsteile Stedtfeld, Hötzelsroda und Stockhausen abdeckt. Innerhalb der Kernstadt bedient das Stadtbusnetz nahezu alle Stadtteile und Quartiere. Lücken bei der Abdeckung der Stadt mit dem ÖPNV entstehen insofern, als dass bei der Erschließung der Randbereiche der Schülerverkehr bzw. die Opel-Schichtzeiten maßgeblich sind und damit am Wochenende bzw. außerhalb der Schichtzeiten der Betrieb ausgedünnt ist. Das Netz des ÖPNV ist in der Kernstadt weitgehend als anforderungsgerecht einzuschätzen. Betreiber ist das Verkehrsunternehmen Wartburgmobil.

Die übrigen Ortsteile (Wartha-Göringen, Neuenhof-Hörschel, Madelungen, Stregda und Neukirchen) sind über Regionalbuslinien an die Kernstadt angebunden. Die Erschließungsqualität ist dabei deutlich schlechter einzuschätzen, da die Taktfrequenzen sich am Schülerverkehr orientieren. Die Anbindung an die Kernstadt am Wochenende und in den Ferien ist für die betreffenden Ortsteile stark eingeschränkt.

Radverkehr

In Eisenach stellen sich die Verkehrsbedingungen für den Radverkehr aufgrund eines nicht erkennbaren und fragmentierten Radwegenetzes als unzureichend dar. Anlagen für den Radverkehr sind im Hauptstraßennetz Eisenachs nur wenige zu finden, obwohl entsprechend der gültigen Richtlinien deutlich mehr vorgesehen werden sollten. Bestehende Radwegeanlagen weisen zudem teilweise Defizite auf und sind nicht nutzergerecht. Abstellanlagen existieren im öffentlichen Raum an vereinzelt Standorten. An wichtigen Umsteigepunkten zum ÖPNV (vor allem am Bahnhof) sind die Kapazitäten teilweise nicht ausreichend, es fehlen hochwertige Abstellanlagen.

Neben den unzureichenden Radverkehrsanlagen stellt auch die Topographie ein Hemmnis für die Nutzung des Fahrrades innerhalb des Stadtgebietes dar. Insbesondere einige Wohngebiete am Rande der Kernstadt (z.B. Südstadt oder Wartenberg) weisen erhebliche Steigungen bzw. Gefälle auf, die für manche Bewohner mit dem Rad nur schwer zu bewältigen sind. Die Nutzung von Elektrofahrrädern mit Hilfsmotor kann hier zukünftig helfen, den Radverkehrsanteil zu steigern. Nichtsdestotrotz ist die

Dominanz des motorisierten Individualverkehrs in Eisenach in Kombination mit dem nicht ablesbaren Radwegenetz ein deutliches Hemmnis für die Nutzung des Fahrrads.

Die räumlich weit voneinander getrennten Ortsteile Eisenachs sind nur teilweise durch Radwege erschlossen. Defizite bestehen in Kernstadtnähe und hier insbesondere zwischen der Kernstadt und Stregda, zwischen der Kernstadt und Stedtfeld, nach Hötzelsroda sowie für die westlichen Ortsteile.

Fußverkehr

Insbesondere aufgrund der oben beschriebenen Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr, der in der Regel eine verhältnismäßig hohe Fahrgeschwindigkeit aufweist, weist Eisenach in der Innenstadt erhebliche Defizite für den Fußverkehr auf. Zahlreiche Straßenräume im historischen Zentrum sind geometrisch und gestalterisch von Anlagen für den Kfz-Verkehr dominiert, so dass die Aufenthaltsqualität hier stark eingeschränkt ist. Ausnahme ist die Fußgängerzone mit der Karlstraße, der Querstraße und dem Markt, die eine hohe Attraktivität für Fußgänger aufweist.

Die Bahntrasse stellt zusammen mit der parallel verlaufenden Rennbahn eine erhebliche Barriere im Stadtgefüge dar. Sie trennt zudem die Innenstadt von den nördlichen und östlichen Stadtteilen. Viele der Bahnunterführungen werden von Fußgängern subjektiv als Angstraum wahrgenommen, die Qualität der Beleuchtung, der Pflegezustand und die Gestaltung spielen hierbei eine Rolle. Darüber hinaus ist auch die fußläufige Verbindung zwischen Thälmannstraße und Eisenach-Nord und die Anbindung und Erreichbarkeit des Stadtparks unzureichend. Auch die Anbindung der Wartburg an die Stadt, die von vielen Touristen genutzt wird, weist Defizite auf. Gleichwohl eine Vielzahl an möglichen Wegen existiert, wird die fußläufige Anbindung von der Stadt zur Burg als mangelhaft wahrgenommen – aufgrund unzureichender Pflege der Wege, fehlender Sitzgelegenheiten und mangels eines gewünschten Erlebniswerts.

Die vorhandenen Fußwege in Eisenach sind überwiegend nicht barrierefrei gestaltet. Insbesondere auch in Anbetracht der zunehmenden Bevölkerungsgruppe der über 75-jährigen sind hier in Zukunft erhebliche Verbesserungen der Fußgängerinfrastruktur erforderlich.

Die Stadt Eisenach ist seit Frühjahr 2018 Modellstadt zur Entwicklung einer kommunalen Fußverkehrsstrategie und arbeitet eng mit dem Fachverband Fußverkehr in Deutschland FUSS e.V. zusammen. Nach gemeinsamen Begehungen und Workshops hat der Fachverband Handlungsempfehlungen für Eisenach ausgesprochen, zu denen neben der dringlichen Verbesserung der Bahnunterführungen auch die Schaffung eines Fußwegenetzes für den Alltagsverkehr gehört – mit betonten grünen Achsen beispielsweise an der Hörsel und am Mühlgraben.

Fazit

Stärken:

- herausragende verkehrliche Lagegunst in Deutschland
- sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung über die Straße: Bundesautobahn 4, Bundesstraßen 19, 84 und 88 sowie landesbedeutsame Buslinien
- sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung über die Schiene: ICE, Anbindung an ICE-Knoten Erfurt mit verbesserter Anbindung an Metropolräume Berlin und München
- mit ICE sehr gute Anbindung an den Flughafen Leipzig-Halle und das internationale Luftfahrt-drehkreuz Flughafen Frankfurt
- insgesamt gute Abdeckung der Kernstadt mit ÖPNV
- neuer Mobilitätsknoten Bahnhof / Busbahnhof mit deutlicher Qualitätsverbesserung insbesondere für Verbindungen des Schienenpersonennahverkehrs mit dem Umland

Schwächen:

- mangelhafte Ortsumfahrung für Fernverkehr, daher hohe innerörtliche Verkehrsbelastung (diese wird sich bei Fertigstellung der BAB 44 weiter erhöhen)
- Straßenverkehrsinfrastruktur mit erheblichen Defiziten hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Stadtverträglichkeit, Gesundheitsgefährdungen durch Lärm, Schadstoffe und fehlende Verkehrssicherheit
- Blockade zahlreicher Baulücken und Brachen in der Innenstadt durch parkende Autos
- starke Belastung der Innenstadt durch den Durchgangsverkehr und Ruhenden Verkehr, starke Dominanz des motorisierten Individualverkehrs in der Kernstadt
- kaum erkennbare Radverkehrsanlagen, Defizite bei der Fußverkehrsinfrastruktur
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist vielfach nicht gegeben

Chancen:

- künftig stärkere Bedeutung des Radverkehrs durch Elektrofahrräder (Mittelgebirgslage ist einer der Faktoren, welche die Fahrradnutzung in Eisenach einschränken)
- Reduzierung der durch den motorisierten Individualverkehr hervorgerufenen Negativwirkungen (z.B. Rückgewinnung anderer Nutzungen im Straßenraum, verringerte Lärmemissionen durch Elektromobilität)
- stärkere Nutzung und Ausbau der Verkehrsanbindung über den ICE-Haltepunkt in Eisenach hinaus in die Fläche

Risiken:

- Wegfall des ICE-Halts
- Rad- und Fußverkehr könnten sich neben dem dominanten motorisierten Individualverkehr weder qualitativ noch quantitativ weiterentwickeln (Aufbrechen von Gewohnheiten misslingt)

- unstrukturierte Umsetzung der Mobilitätswende (weg vom Verbrennungs- hin zum Elektromotor), z.B. Fehlentwicklungen in der Ladesäulen-Infrastruktur in der historischen Innenstadt
- private Stellplatzanlagen auf Abrissgrundstücken bzw. in Baulücken können aufgrund der Rechtsprechung zunehmen

2.8 Soziale und Bildungsinfrastruktur

Im Landesentwicklungsprogramm und der Regionalplanung Südwestthüringen ist Eisenach derzeit als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums eingestuft. Damit wird anerkannt, dass Eisenach als Zentraler Ort weit über das eigentliche Stadtgebiet hinaus ein wichtiger Standort für die Versorgung mit öffentlichen Leistungen der Daseinsvorsorge ist, wie z.B. Bildungs-, Kinderbetreuungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Im Folgenden werden die sozialen Lebensbereiche Gesundheit, Bildung, Kinderbetreuung, Jugendförderung, Pflege und Senioren sowie Flüchtlinge und Integration analysiert. Zuerst erfolgt eine Beschreibung der gegenwärtigen Bestandssituation der jeweiligen Bereiche. Auf deren Grundlage werden daraufhin Aussagen zum zukünftigen Bedarf bzw. den Herausforderungen getroffen.

Gesundheit

Bestandssituation medizinischer Einrichtungen und fachärztlicher Versorgung

Die folgende Tabelle enthält die Anzahl der Ärzte, Zahnärzte und Apotheker (d.h. jeweils die hauptberuflich tätigen Voll- und Teilzeitbeschäftigten) in Eisenach sowie das jeweilige Verhältnis der Einwohnerzahl zur Anzahl der Ärzte etc. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf alle zugelassenen Ärzte, die sich in einer Anstellung befinden oder frei niedergelassen sind.

	2005	2010	2015
Ärzte	184	195	242
Einwohner pro Arzt	238	219	175
Zahnärzte	43	41	35
Einwohner pro Zahnarzt	1.017	1.043	1.212
Apotheker	22	24	26
Einwohner pro Apotheker	1.988	1.781	1.631

Tabelle 4 Approbierete Ärzte, Zahnärzte und Apotheker in Eisenach 2005, 2010 und 2015

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik auf Basis Landesärztekammer Thüringen, Landes Zahnärztekammer Thüringen, Landesapothekenkammer Thüringen

Für die in freier Niederlassung praktizierenden Ärzte liegt eine Differenzierung nach Fachrichtungen vor:

Merkmal	2005	2010	2015
Ärzte insgesamt	92	90	76
Praktischer Arzt	3	3	2
Allgemeinmedizin	20	22	19
Chirurgie	4	2	2
Innere Medizin	16	16	17
Frauenheilkunde und Geburtshilfe	7	8	5

HNO-Heilkunde	4	3	2
Haut- und Geschlechtskrankheiten	3	4	2
Kinder- und Jugendmedizin	6	5	6
Nervenheilkunde (Neurologie und Psychiatrie)	5	4	2
Orthopädie/Orthopädie und Unfallchirurgie	5	5	5
Diagnostische Radiologie	4	3	3
Augenheilkunde	4	5	3
Urologie	3	2	1
sonstige Gebiete	7	8	7

Tabelle 5 Ärzte in freier Niederlassung nach Fachrichtungen in Eisenach 2005, 2010, 2015

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik auf Basis Landesärztekammer Thüringen

Die Zahl der Ärzte hat in den vergangenen zehn Jahren zugenommen, Ende des Jahres 2015 waren 242 Ärzte in Eisenach ambulant und stationär tätig. Aus der Verhältniszahl von 175 Einwohnern pro Arzt kann auf einen guten Versorgungsgrad geschlossen werden. Eisenach bewegt sich mit dieser Verhältniszahl im Bereich der kreisfreien Städte Erfurt, Gera und Weimar. Eine überproportional hohe Ärztezahl weisen Suhl (124 je EW) und Jena (88 je EW) auf.

Die Zahl der Zahnärzte ist hingegen im Verlauf der letzten zehn Jahre auf 35 deutlich zurückgegangen. Mit 1.212 Einwohnern pro Zahnarzt hat Eisenach damit unter den kreisfreien Städten Thüringens den schlechtesten Wert erreicht. Ein positives Bild ergibt sich wiederum bei der Versorgung mit Apothekern, deren Zahl auf 26 gestiegen ist. Eisenach hat damit bezüglich des Apothekenpersonals die beste Versorgung aller kreisfreien Städte. Die Zahl der in freier Niederlassung praktizierenden Ärzte hat in Eisenach in den vergangenen Jahren beständig abgenommen. Dennoch sind noch alle relevanten Fachdisziplinen auch bei den niedergelassenen Ärzten vertreten.

In Eisenach gibt es ein Krankenhaus, das St. Georg-Klinikum, welches über 401 Betten verfügt¹. Die Behandlungsangebote gliedern sich in vierzehn chefärztlich geleitete Kliniken in den Fachgebieten Innere Medizin, Neurologie, Chirurgie, Orthopädie, Urologie, Gynäkologie und Geburtshilfe, Pädiatrie, Anästhesie und Psychiatrie.



Abbildung 61 St. Georg-Klinikum in der Mühlhäuser Straße

Die fachärztliche Versorgung sowie die Versorgung mit medizinischen Einrichtungen sind in Eisenach im Wesentlichen gesichert. Die Bevölkerung ist aus Sicht der Bedarfsplanung der kassenärztlichen Vereinigung für den Bereich Wartburgkreis und Eisenach gut versorgt. Nach der Neuberechnung der Versorgungsgrade nach der Bedarfsplanungs-Richtlinie zeigt sich eine grundsätzlich flächendeckende, wohnortnahe ambulante ärztliche Versorgung in allen beplanten Arztgruppen¹⁸. Lediglich bei den Psychotherapeuten liegt der Versorgungsgrad unterhalb von 100 %, was aber entsprechend der Richtlinie der Kassenärztlichen Vereinigung noch nicht als Unterversorgung einzustufen ist. Nach Einschätzung der Sozialplanung der Stadt Eisenach treten bei der medizinischen Versorgung punktuell Unterversorgungen auf, etwa bei Akutfällen, langen Wartezeiten bei manchen Fachärzten oder der medizinischen Grundversorgung Geflüchteter.

Prognose

Mit Blick auf den analysierten Sachstand im Stadtentwicklungskonzept von 2002 kann konstatiert werden, dass die gesundheitliche Versorgung stabil geblieben ist. Ausgehend von der Bedarfsplanung Thüringen kann festgestellt werden, dass die Versorgung mit Ärzten in allen Bereichen derzeit ausreichend gedeckt ist. Sofern sich künftig eine Unterversorgung in bestimmten Bereichen zeigen sollte, dürfte angesichts der Attraktivität der Stadt Eisenach die Personallücke schnell wieder gefüllt werden können.

Bildung

Die Schulnetzplanung für Eisenach vom Schuljahr 2012/2013 bis zum Schuljahr 2017/2018 wurde mit Stadtratsbeschluss vom Juni 2018 unverändert bis zum Schuljahr 2020/2021 fortgeschrieben. Die unveränderte Fortschreibung war bedingt durch die damals zunächst nur geplante, aber noch nicht beschlossene Fusion Eisenachs mit dem Wartburgkreis und den damit gegebenenfalls einhergehenden strukturellen Veränderungen bei der Schulträgerschaft (teilweise oder vollständige Abgabe der Trägerschaft seitens der Stadt an den Kreis).¹⁹

Bestandssituation

Insgesamt gibt es in der Stadt Eisenach in städtischer Trägerschaft vier Grundschulen, drei Regelschulen, eine Gemeinschaftsschule, zwei Gymnasien und eine Förderschule. Eine Grundschule, ein Gymnasium und die Waldorfschule befinden sich in freier Trägerschaft.²⁰ Der Bestand der Schulen und die Anzahl der Schüler stellen sich im Schuljahr 2017/2018 wie folgt dar:

18 Vgl. Bedarfsplan für den Zulassungsbezirk der Kassenärztlichen Vereinigung Thüringen

19 Vgl. Schulnetzplan für die staatlichen Schulen der Stadt Eisenach, Fortschreibung für die Schuljahre 2012/2013 – 2017/2018, Stand Januar 2017

20 Die berufsbildenden Schulen werden im Abschnitt ‚Wirtschaft‘ dargestellt.

Schultyp / Schulen	Trägerschaft	Schülerzahl 2017/18
Grundschule (GS)		1.195
Georgenschule (3. GS)	städtisch	178
Jakob-Schule (4. GS)	städtisch	355
Hörselschule (6. GS)	städtisch	217
Mosewaldschule (8. GS)	städtisch	257
Evangelische Grundschule Eisenach	frei	188
Regelschule (RS)		910
Goetheschule (4. RS)	städtisch	220
Geschwister-Scholl-Schule (5. RS)	städtisch	259
Wartburgschule (6. RS)	städtisch	431
Gemeinschaftsschule		383
Oststadtschule (1. Klasse bis einschl. 10. Klasse)	städtisch	383
Waldorfschule		307
Waldorfschule (1. Klasse bis Abitur)	frei	307
Gymnasien		1.436
Ernst-Abbe-Gymnasium	städtisch	510
Elisabeth-Gymnasium	städtisch	523
Martin-Luther-Gymnasium	frei	403
Förderschule		264
Staatliches Regionales Förderzentrum Pestalozzischule	städtisch	133
Johannes-Falk-Förderschule	frei	131

Tabelle 6 Schulen und Schüler in Eisenach²¹

21 Statistisches Informationssystem des Thüringer Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport, Schuljahresstatistik Schulen-Klassen-Schüler ABS ST+FT, Schuljahr: 17/18, Stichtag: 30.08.2017

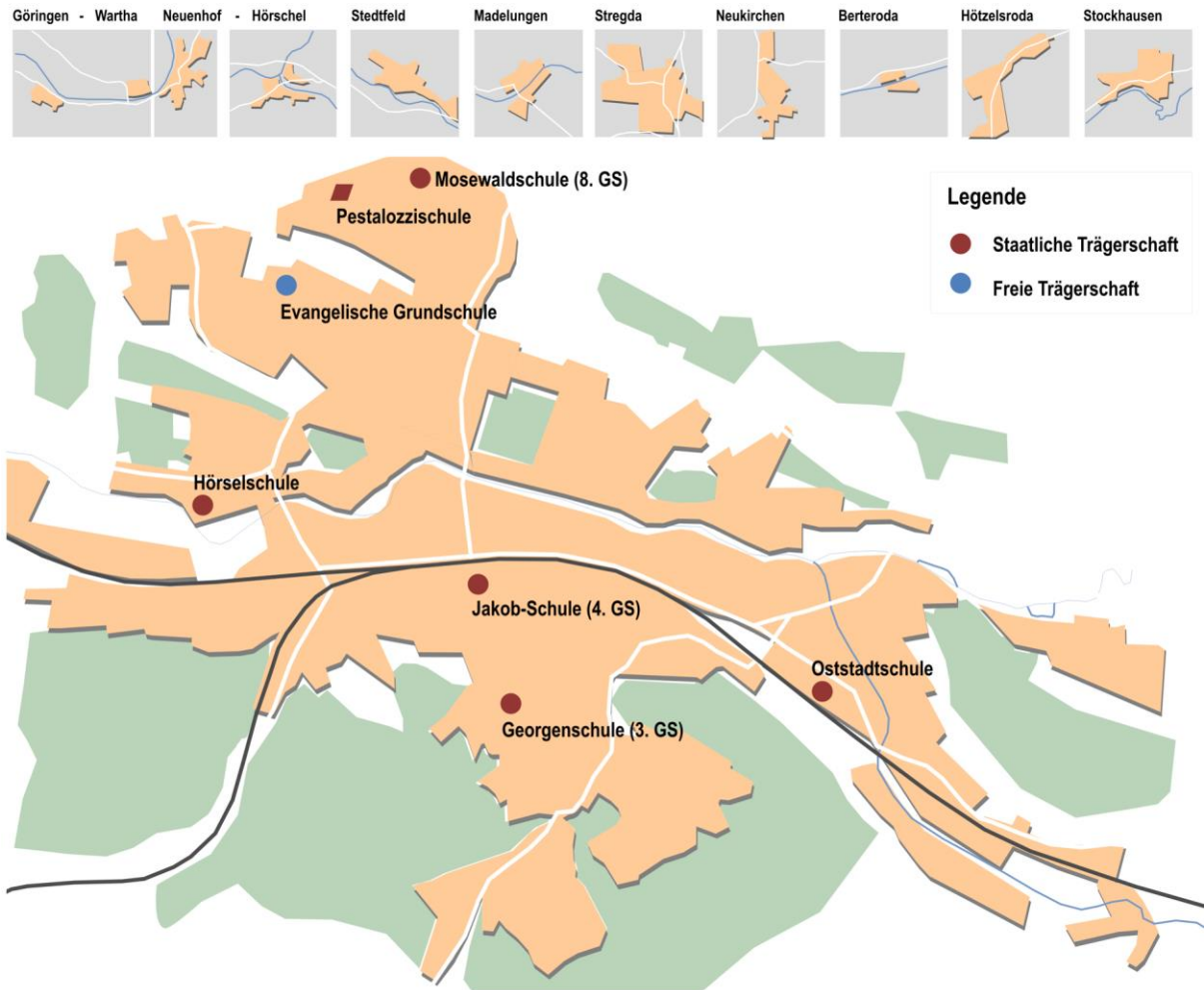


Abbildung 62 Standorte der Grundschulen in Eisenach



Abbildung 63 / 64 Hörselschule (links) und Mosewaldschule (rechts)

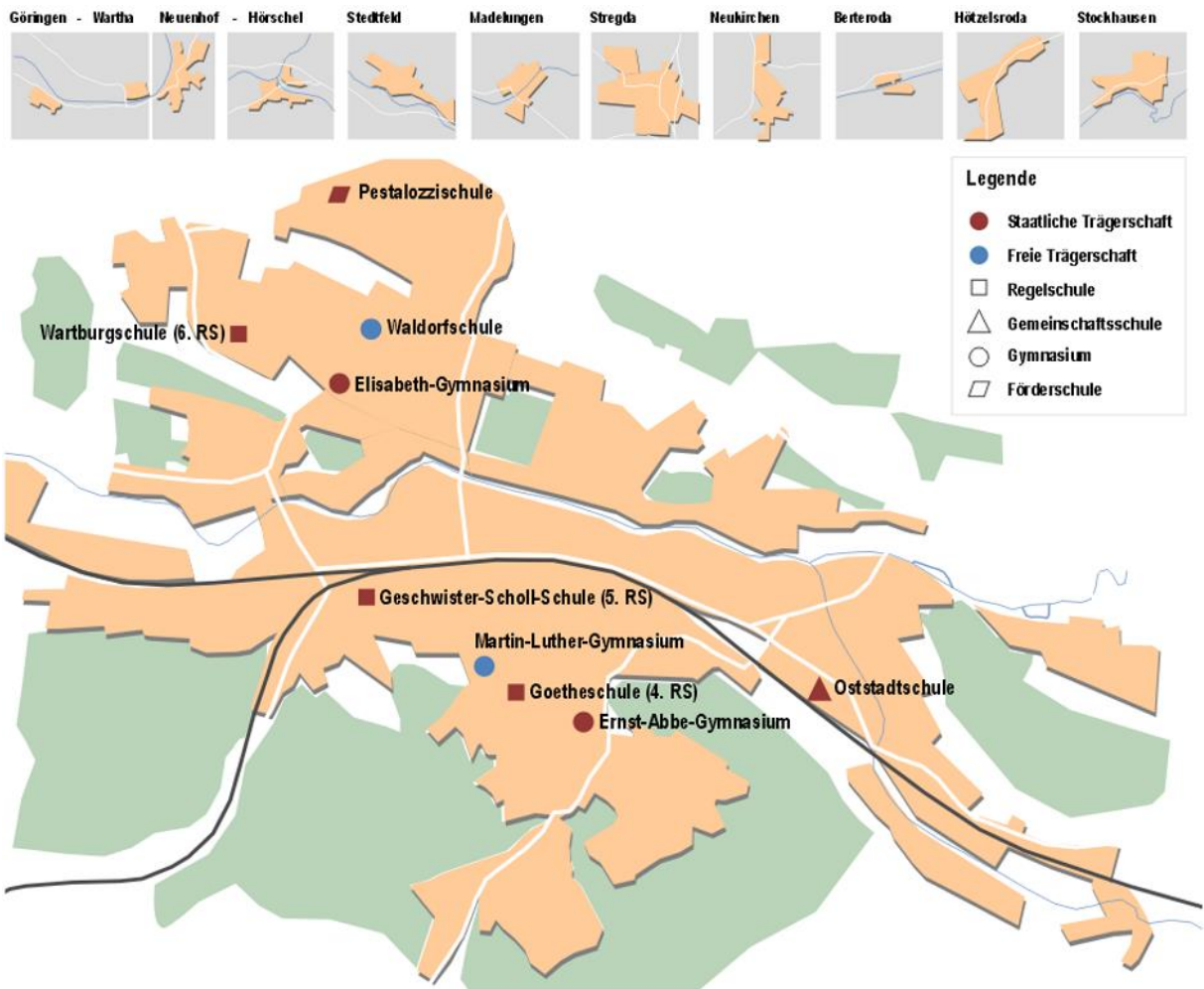


Abbildung 65 Standorte der weiterführenden Schulen (Regelschulen, Gemeinschaftsschule, Gymnasien und Förderschule)



Abbildung 66 / 67 Geschwister-Scholl-Schule (links) und Oststadtschule (rechts)



Abbildung 68 / 69 Elisabeth-Gymnasium (links) und Martin-Luther-Gymnasium (rechts)

Neben der Darstellung der vielfältigen Schulstruktur in Eisenach ist nicht außer Acht zu lassen, dass ein sichtbarer Anteil an Jugendlichen die Schule ohne Schulabschluss verlässt. In Eisenach ist die Zahl dieser Jugendlichen ohne Schulabschluss zwar seit Jahren rückläufig, betraf am Schuljahresende 2012 / 2013 dennoch fast jeden 9. Schüler (11,5 %). Von den betroffenen Jugendlichen besuchten ca. 50 % zuvor eine Förderschule²². Aus diesem Grund führt die Stadt Eisenach seit dem Sommer 2016 einen „Aktionsplan zur Senkung des prozentualen Anteils an Schülern, welche die Schule ohne Schulabschluss verlassen“ durch, welcher im Rahmen der Schulförderrichtlinie des Europäischen Sozialfonds zunächst bis 31.07.2019 gefördert wird. Am Projekt nehmen die Eisenacher Goetheschule (4. Staatliche Regelschule) und die Oststadtschule (Thüringer Gemeinschaftsschule) teil. Die beiden Schulen, in denen ein erhöhter Hilfebedarf festgestellt wurde, werden durch zwei pädagogische Fachkräfte unterstützt, die gezielt mit den Schülern arbeiten, damit diese reguläre Schulabschlüsse erreichen.

Ferner unterhält die Stadt Eisenach in eigener Trägerschaft folgende Bildungseinrichtungen:

- Die Musikschule „Johann Sebastian Bach“ richtet sich mit ihrem Angebot für Instrumental- und Vokalunterricht an Kinder, Jugendliche und Erwachsene.
- Die Volkshochschule Eisenach bietet als öffentliche Einrichtung der Erwachsenenbildung ein breites Spektrum an politischen, kulturellen, künstlerischen und beruflichen Bildungsangeboten an.
- In abgestimmten Veranstaltungen bietet die Stadtbibliothek generationsübergreifende Angebote („Lebenslanges Lernen“) für Kinder und Jugendliche, insbesondere in Kooperation mit Schulen und Kindereinrichtungen, sowie für Erwachsene und Senioren.

²² Vgl. Jugendpolitische Strategie der Stadt Eisenach im Bereich der Jugendförderung bis zum Jahr 2020.

Zukünftiger Bedarf²³

Bis zum Schuljahr 2024/25 werden in der Schulnetzplanung für die einzelnen Schultypen folgende Schülerzahlen prognostiziert²⁴:

Schuljahr	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23	23/24	24/25
Grundschulen	1.250	1.229	1.201	1.179	1.163	1.149	1.137
Regelschulen	913	919	930	932	928	917	905
Gymnasien	1.723	1.731	1.743	1.746	1.747	1.739	1.723
gesamt	3.886	3.879	3.874	3.857	3.838	3.805	3.765

Tabelle 7 Prognose zu den Schülerzahlen je Schulart aller städtischer Schulen und Schulen in freier Trägerschaft in Eisenach, Schulnetzplanung

Die Prognose, die vom Land Thüringen anhand der Geburtenraten erstellt wurde, geht davon aus, dass die Entwicklung der Schülerzahlen für die Grundschulen und Regelschulen bis zum Schuljahr 2024 / 2025 leicht rückläufig sein wird. Für die Gymnasien wird für die nächsten Jahre ein leichter Zuwachs prognostiziert. Aktuell zeichnet sich jedoch für den Grundschulbereich eine gegenläufige Entwicklung ab: Die Geburtenzahlen nehmen in Eisenach derzeit wieder zu. Sollte sich diese Entwicklung verstetigen, wird eine Anpassung der Schulnetzplanung notwendig werden.

In den vergangenen Jahren haben einige Umstrukturierungen der Schulstruktur im Stadtgebiet Eisenach stattgefunden: Ab dem Schuljahr 2013 / 2014 wurde eine Regelschule in eine Gemeinschaftsschule umgewandelt; zum Ende des Schuljahres 2014 / 2015 wurden zwei Grundschulen geschlossen. Mit der Oststadtschule entstand die erste Gemeinschaftsschule der Stadt, an welcher ab dem Schuljahr 2015 / 2016 bis einschließlich der 10. Klasse unterrichtet wird. Damit ersetzt die Gemeinschaftsschule eine Grundschule und eine Regelschule.

Aufgrund dieser erst kürzlich stattgefundenen Umstrukturierungen, die bereits eine Anpassung der Schulstruktur an veränderte Schülerzahlen darstellt, ist vorerst nicht mit weiteren Umstrukturierungen zu rechnen. Derzeit sind die Schulen mit über 90 % in allen Schularten gut ausgelastet. Die zukünftige Entwicklung hängt auch von der Fusion mit dem Wartburgkreis ab (siehe Kapitel 1.2), die Schulnetzplanung wurde allerdings zunächst unverändert fortgeschrieben. Eisenach mit seiner zentralörtlichen Funktion kann und sollte auch langfristig schulische Angebote ggf. mit Puffer vorhalten, um für kleinere Gemeinden in der Nachbarschaft eine Alternative anbieten zu können. Auf die tendenziell auseinanderdriftenden altersstrukturellen Entwicklungen zwischen dem Zentralen Ort einerseits (Eisenach mit eher wieder ansteigenden Kinder- und Jugendlichenanzahlen) und einem starken Nachlassen von Kinder- und Jugendlichenanzahlen im Wartburgkreis andererseits – (vgl. Abbildung 11) wird früher oder später in angemessener Weise reagiert werden müssen. Insbesondere die Gymnasien und die Förderzentren der Stadt sind bereits heute überregional bedeutsam.²⁵

23 Mit Stand vom März 2019 wurde nach Abschluss der Bestandsanalyse zum ISEK eine neue Prognose der Schülerzahlen auf Grundlage aktueller demographischer Daten erstellt. Im Ergebnis ergibt sich bis 2025 ein höherer Bedarf als ursprünglich angenommen, der zukünftig bei der Schulnetzplanung zu beachten ist (siehe auch Fazit zum Kapitel 2.8– Risiken).

24 Vgl. Schulnetzplan für die staatlichen Schulen der Stadt Eisenach, Fortschreibung für die Schuljahre 2012/2013 – 2017/2018, Stand Januar 2017, Grundlage: Schülerprognose des TMBWK im Prognosejahr 2011/2012

25 Dem Konzept der Zentralen Orte mit ihrem Versorgungsauftrag für das Umland steht vor diesem Hintergrund eine Renaissance, nicht nur im Bildungsbereich, bevor.

Die Veränderungen in der Schullandschaft, insbesondere der Ausbau der offenen Ganztagschulen im Primarbereich und die Weiterentwicklung des Ganztagsangebots in der Sekundarstufe, verändern den Alltag von Kindern und Jugendlichen. Unter Umständen hat dies auch Auswirkungen auf die Arbeit der offenen Kinder- und Jugendeinrichtungen und der Jugendverbände (geringere Nachfrage der nachmittäglichen Freizeitangebote kann Veränderungen in der Angebotsstruktur erforderlich machen).

Die Stadt hat den Stellenwert von Bildung für ein gutes Zusammenleben der Menschen und vor allem als immer wichtiger werdenden weichen Standortfaktor erkannt. Die Bildungslandschaft wird seit Jahren umfassend evaluiert und im Ergebnis ansatzweise neu strukturiert. Ziel ist eine Bildungslandschaft, die unabhängig vom Träger eine generationenumfassende Bildung mit vielfältigen Angeboten generiert.

Über die Pflichtaufgaben im Bereich Bildung hinausgehend hat die Stadt verschiedene Projekte angestoßen. Im Jahr 2016 startete das Projekt „Bildung integriert“, das mit Mitteln der EU und des Bundes unterstützt wird. Unter der Regie der Stabsstelle Soziale Stadt soll ein kommunales Bildungsmonitoring und ein kommunales Bildungsmanagement aufgebaut werden. Diese Instrumente werden helfen, bedarfsgerechtere Bildungsangebote und -maßnahmen zu initiieren. Neben dem Einzelaspekt der hohen Schulabbrecherquote (siehe oben) und des hohen Anteils von Jugendlichen, welche ihre Ausbildung nicht abschließen (vgl. Abschnitt Wirtschaft), sollen weitere Problemstellungen im Rahmen einer vernetzten Bildungslandschaft aufgegriffen werden.

Kinderbetreuung

Sowohl das Betreuungsangebot für Kinder von zwei Jahren bis zum Schuleintritt als auch das Angebot für Kinder unter zwei Jahren in Krippengruppen und altersgemischten Gruppen ist bedarfsdeckend, der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem ersten Lebensjahr kann vollumfänglich erfüllt werden. Von den insgesamt 20 Einrichtungen im Stadtgebiet befinden sich 17 Einrichtungen in freier Trägerschaft und drei Einrichtungen in städtischer Trägerschaft²⁶.

²⁶ Vgl. Jugendhilfeplanung der Stadt Eisenach, Teilplanung Kindertageseinrichtungen/Tagespflege 2016/2017.

Nr.	Einrichtung	Anzahl der Plätze 2017/2018				Bemerkungen
		gesamt	Kita	Krippe	Hort	
1	Kita „Spatzennest“	110	110			städtische Trägerschaft
2	Kita „Kindertraum“	51	51			städtische Trägerschaft
3	Kita „Zwergenland“, Hötzelsroda	58	58			städtische Trägerschaft
4	Evangelische Kita „Barfuß“	102	102			
5	Evangelische Kita „Kinder-Arche Philosophenweg“	85	85			
6	Evangelische Kita „Kinder-Arche Nord“	181	165	16		Kinder mit Behinderung: 12
7	Kita „Spielkiste“	214	190	24		
8	AWO-Kita „Haus Sonnenschein“	225	180	45		
9	Kita „Dreiklang“	80	80			
10	DRK-Kita „Regenbogenhaus“	201	153	48		
11	Integrative Kita „Haus der kleinen Freunde“	65	65			Kinder mit Behinderung: 15
12	Evangelische Kita „Münze“	64	64			Kinder mit Behinderung: 15
13	Evangelische Kinderkrippe „Nikolaikrippe“	45		45		
14	Evangelische Kita „Senfkorn“, Neuenhof	50	45	5		
15	THEPRA-Kita „Zwergenland“, Stockhausen	28	26	2		
16	THEPRA-Kita „Hoffkniirpse“	60	60			
17	Evangelisches Kinderhaus „Hedwig von Eichel“	110	110		0	Hort-Angebot eingestellt mangels Nachfrage
18	Kita „Pusteblume“	60	59	1		
19	Kita „Wurzelkinder“	54	54			
20	Kinderkrippe „Kinder-Arche Ma- riental“	45		45		
Gesamt		1.888	1.657	231	0	42

Tabelle 8 Kinderbetreuungseinrichtungen in Eisenach

Quelle: Jugendhilfeplanung 2017/18

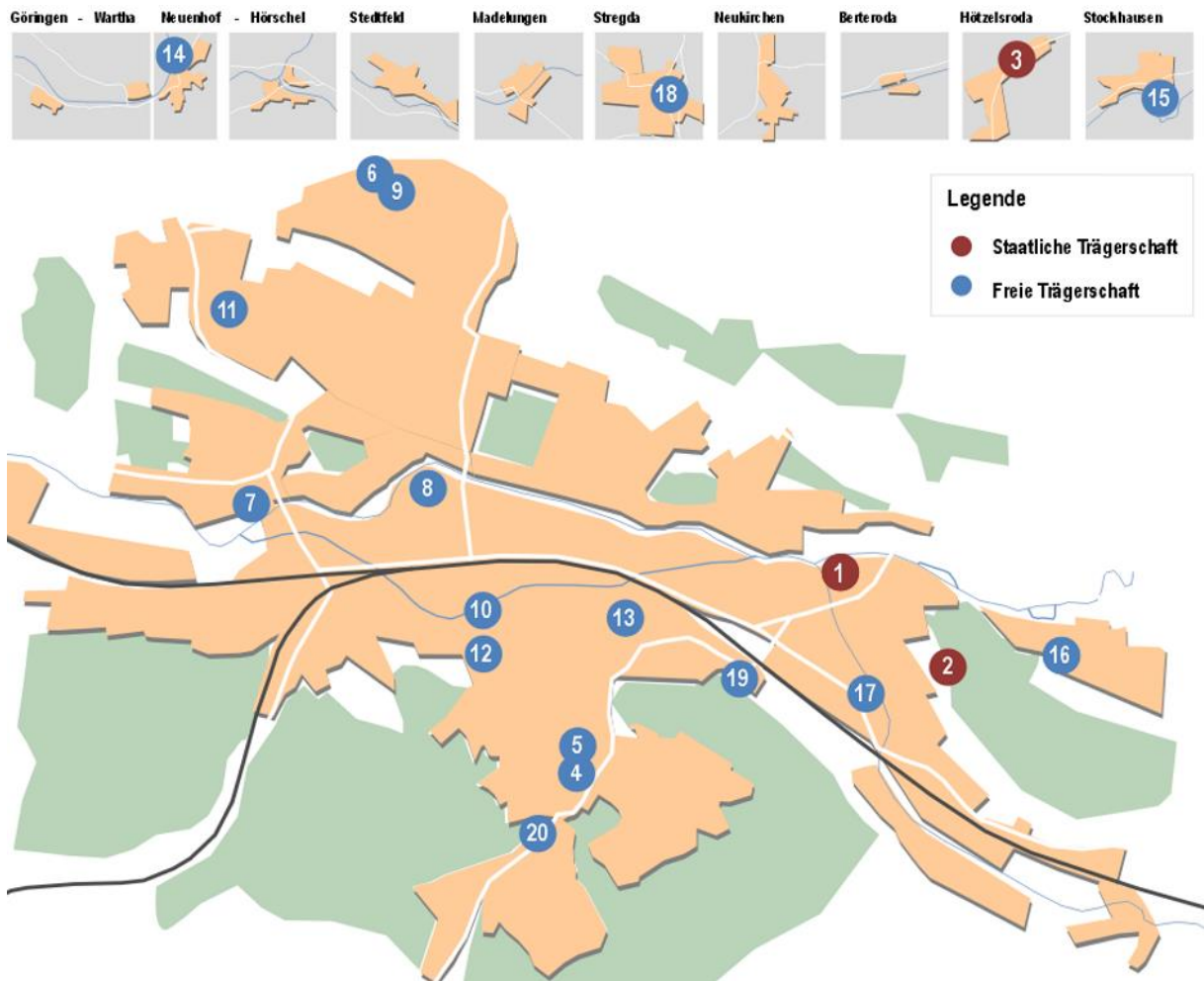


Abbildung 70 Standorte der Kinderbetreuungseinrichtungen in Eisenach

Die Kinderbetreuungseinrichtungen sind standörtlich gut im Stadtgebiet verteilt. Auch die nördlichen Ortsteile sind mit drei Einrichtungen in Stregda, Hötzelsroda und Stockhausen gut vertreten. In den westlichen Ortsteilen gibt es eine Einrichtung in Neuenhof.

Ein Investitionsplan für Kindertagesstätten im Zeitraum 2017-2020, der von der Stadt zusammen mit den freien Trägern erarbeitet wurde, legt die Verwendung von Investitionszuschüssen aus Bundes- und Landesmitteln fest. Priorität haben dabei vor allem Maßnahmen zum Erhalt von Kinderbetreuungsplätzen, für die es Auflagen im Betreiberlaubnisverfahren (z.B. hinsichtlich des Brandschutzes) gibt, sowie die Schaffung von neuen Plätzen.²⁷

Jugendförderung

Für Eisenach wird eine positive Entwicklung des Jugendquotienten, d.h. des Verhältnisses der 0- bis unter 20-Jährigen gegenüber den 20- bis unter 65-Jährigen in der Bevölkerung, prognostiziert. Der Quotient wird demnach voraussichtlich von 26,4 (2014) auf 30,4 (2035) Kinder und Jugendliche je 100 der 20 bis unter 65-Jährigen steigen. Die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen wird entsprechend

²⁷ Mit Stand vom März 2019 wurde nach Abschluss der Bestandsanalyse zum ISEK eine neue Prognose des Kitaplatzbedarfs auf Grundlage aktueller demographischer Daten erstellt. Im Ergebnis wurde nunmehr ein erhöhter Bedarf festgestellt, der zukünftig zu beachten ist (siehe auch Fazit zum Kapitel 2.8 – Risiken).

der 1. Regionalisierten Bevölkerungsprognose zwischen 2014 und 2025 auch absolut um ca. 380 Personen auf etwa 6.900 steigen und dann bis 2035 etwa konstant bleiben.

Die Gruppe der 7- bis unter-21-Jährigen stellt mit geringfügigen Abweichungen erfahrungsgemäß die relevanteste Nutzergruppe von Angeboten der Jugendförderung dar. Entsprechend ist das bestehende Angebot in Eisenach vor dem Hintergrund einer wachsenden Zielgruppe zu betrachten. Zu den Aufgaben der Jugendförderung gehören neben der offenen Kinder- und Jugendarbeit die Jugendverbandsarbeit, die Jugendsozialarbeit und der erzieherische Kinder- und Jugendschutz.

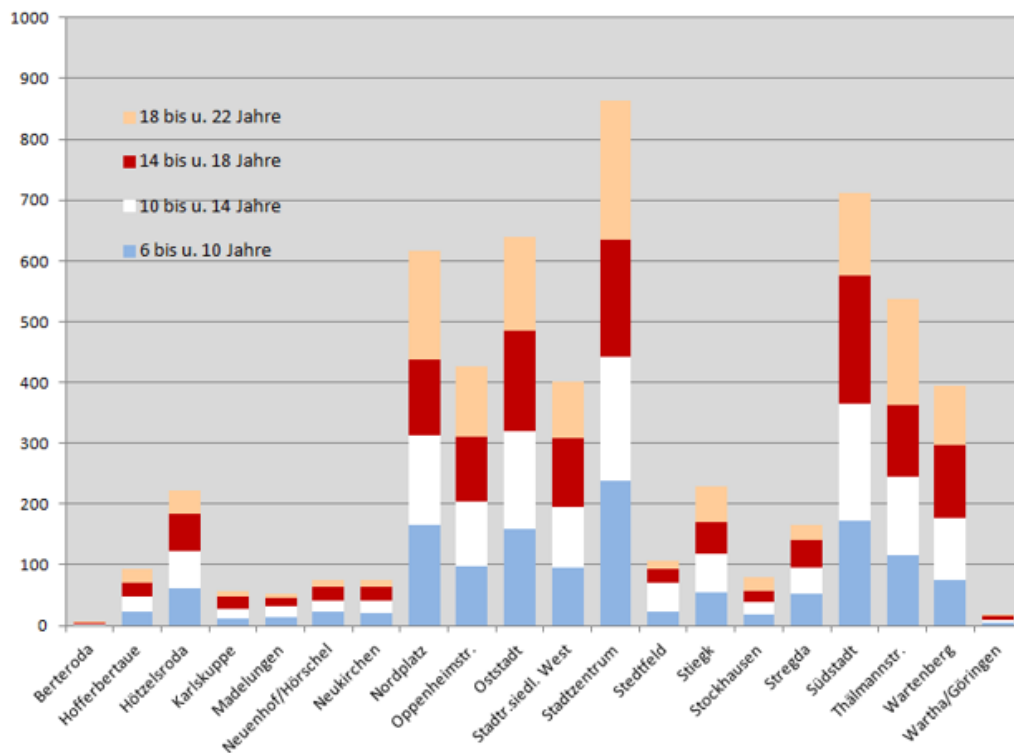












Abbildung 71 Sozialräumliche Verteilung junger Menschen in Eisenach nach Altersgruppen am 31.12.2017

Quelle: Einwohnermeldewesen und Sozialmonitor 2016, Stadt Eisenach

Lage	Name	Anzahl der 7- bis unter 21-Jährigen	Einrichtungen und Projekte der Jugendförderung
Stadtteile der Kernstadt			
	Stadtzentrum	751	Kinder- und Jugendzentrum Alte Posthalterei CVJM Kinder- und Jugendhaus Stadtjugendring Eisenach e.V. Verkehrswacht EA und WAK, Region Nord Jugendrotkreuz des DRK Eisenach IV Jugendweihe EA und WAK e.V.
	Südstadt	646	TAM – Theater am Markt Wartburgradio 96,5
	Stiegk	194	Fanfarenzug Eisenach Eisenacher Tanzverein
	Oppenheimstraße	375	
	Stadtrandsiedlung West	353	Kinder- und Jugendclub „Westside“ Kreissportjugend des Kreissportbundes e.V.
	Karlskuppe	55	
	Thälmannstraße	469	
	Wartenberg	350	Naturfreundehaus
	Nord	534	Kinder- und Jugendzentrum Nordlicht Kindertreff Eisenach Nord Naturfreundejugend Eisenach Wartburgensemble Eisenach e.V.
	Oststadt	568	Freizeittreff Diako AWO-Jugendhaus Eastend Audimax

Lage	Name	Anzahl der 7- bis unter 21-Jährigen	Einrichtungen und Projekte der Jugendförderung
	Hofferbertaue	83	
Ortsteile			
	Stedtfeld	96	Jugendraum Stedtfeld
	Wartha-Göringen	16	
	Neuenhof-Hörschel	65	
	Madelungen	48	Jugendraum Madelungen (bis Ende 2016)
	Stregda	148	Jugendraum Stregda (bis Ende 2016)
	Stockhausen	63	
	Neukirchen	69	
	Berteroda	8	
	Hötzelsroda	199	

Tabelle 9 Sozialräumliche Verteilung der 7- bis unter 21-Jährigen in Eisenach am 31.12.2017

Quelle: Einwohnermeldewesen, Stadt Eisenach aus: Jugendpolitische Strategie bis 2020, September 2015 und Ergänzungen des Jugendamtes, Februar 2018.

Ende 2014 gab es laut der Jugendpolitischen Strategie (Jugendförderplanung) in der Stadt Eisenach insgesamt

- zwei offene städtische Kinder- und Jugendeinrichtungen
- fünf offene Kinder- und Jugendeinrichtungen freier Träger
- 14 programmatisch ausgerichtete Projekte und Einrichtungen freier Träger, die Kinder- und Jugendarbeit anbieten
- sechs Schulen mit Angeboten der Schuljugendarbeit
- neun Schulen mit schulbezogener Jugendsozialarbeit
- das Jugendamt der Stadtverwaltung und
- die Kinderbürgermeisterin als anwaltschaftliche Beteiligungsform.

Bis 2017 wurde dieses Angebot stellenweise erweitert, so dass es mittlerweile sieben Schulen mit Angeboten der Schuljugendarbeit und zehn Schulen mit schulbezogener Sozialarbeit gibt.

Zu diesen „klassischen“ Einrichtungen und Projekten der Kinder- und Jugendförderung in Eisenach kommen noch

- die Kinder- und Jugendgruppen der Sport- und anderen Vereine
- die Jugendfeuerwehren
- die Kinder- und Jugendgruppe des Technischen Hilfswerkes

sowie folgende, nicht ausschließlich kinder- und jugendspezifisch ausgerichtete (Bildungs-) Angebote und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche

- Freibad (Aquaplex)
- Sport- und Spielplätze
- Stadtbibliothek
- Volkshochschule (einschließlich Eisenacher Zeichenschule) und Musikschule „Johann Sebastian Bach“ als Anbieter außerunterrichtlicher Jugendbildung sowie
- Museen (außerschulische, kinderbezogene Angebote im Thüringer Museum, Wartburg, Bach- und Lutherhaus, automobile welt, die Kinderkulturnacht)
- Eisenacher Landestheater und Theater am Markt
- Wartburg-Radio 96,5
- private und gewerbliche Angebote (z.B. Kino, private Musik- und Tanzschulen, Kampfsport-schulen)

Die Stadt Eisenach verfügt im Bereich der Jugendförderung über eine gewachsene Struktur, die – entsprechend der finanziellen Möglichkeiten – weitestgehend den Bedarfen entspricht. Die Angebote sind von Kontinuität und Verlässlichkeit für die Nutzergruppe der Kinder und Jugendlichen gekennzeichnet.

Durch das Netz der Jugendhäuser können flächendeckend alle altersrelevanten Kinder und Jugendlichen angesprochen werden. Der Zulauf von Kindern und Jugendlichen kann momentan durch das Personal vor Ort abgedeckt werden.

Die Herausforderung für die Zukunft besteht darin, angesichts finanzieller Engpässe den erreichten Stand an inhaltlichen Angeboten, an gut im Stadtraum verteilten Standorten und bezüglich der entsprechenden personellen Ressourcen aufrechtzuerhalten.

Zukünftiger Bedarf

Zu den zentralen zukünftigen Herausforderungen gehören:

- die Attraktivität der Stadt für Familien mit Kindern auszubauen,
- die Bedingungen des Aufwachsens der jungen Generation zu verbessern,
- die Bleibeperspektive für Jugendliche durch ein vielfältiges Ausbildungsangebot und attraktive Arbeitsplätze schrittweise zu verbessern,
- Armut zu verhindern und zu bekämpfen und soziale Inklusion zu ermöglichen.

Die Anzahl der geförderten Maßnahmen der Kinder- und Jugendarbeit als auch die der geförderten Träger ist ab 2005 zurückgegangen und hat sich ab 2011 auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Um möglichst frühzeitig Unterstützung für hilfsbedürftige Kinder geben zu können, wäre es sinnvoll, bestimmte Kindertagesstätten zu Familienzentren zu qualifizieren. An den Schulen muss die Jugendsozialarbeit ausgehend vom Bedarf deutlich verstärkt werden. Die kommunalen und Landesmittel reichen allerdings nicht aus, um alle Schulen mit Schulsozialarbeitern zu versorgen.

Strategische Entscheidungen zur quantitativen als auch qualitativen Entwicklung von Einrichtungen und Maßnahmen der Jugendförderung sollten sich an folgenden Grundsätzen und Rahmenbedingungen orientieren:

- der Gewährleistung einer strukturellen Vielfalt an Angebotsträgern,
- der Dezentralisierung von Angeboten (planungsräumliche Flächenabdeckung) und
- gute Erreichbarkeit durch Kinder (fußläufige Entfernung, ÖPNV-Anbindung).

Flüchtlinge und Integration

Die Integration von in Deutschland lebenden Ausländern, insbesondere Geflüchteten, hat als Aufgabenstellung der Stadtentwicklungspolitik seit dem Jahr 2014 eine besondere Relevanz bekommen. Noch im Jahr 2012 lag der Ausländeranteil in der Stadt Eisenach bei 2,8 %, was etwa 1.200 Personen entsprach. Zum Jahresende 2016 betrug der Ausländeranteil bereits 6,8 % - 2.890 Ausländer waren in Eisenach gemeldet. Dieses Anwachsen wurde maßgeblich bestimmt durch die Ankunft von Geflüchteten²⁸.

Es kann bisher weder eingeschätzt werden, wie viele Menschen im Rahmen des Familiennachzugs nach Eisenach kommen werden, noch für wie viele geflüchtete Menschen die Stadt Eisenach ein dauerhaftes Zuhause werden wird. Zudem werden auch längerfristig weltweit Fluchtursachen wie Krieg und Gewalt, individuelle Verfolgung aufgrund verschiedenster Merkmale oder Perspektivlosigkeit im Bildungs- und Arbeitssektor fortbestehen und Deutschland einer der Zielorte für Asylsuchende und Flüchtlinge sein.

28 Die Statistikbehörde des Bundes hat den einheitlichen Begriff „Schutzsuchende“ geprägt: „... sind Ausländerinnen und Ausländer, die sich unter Berufung auf humanitäre Gründe in Deutschland aufhalten. Schutzsuchende halten sich zur Durchführung eines Asylverfahrens in Deutschland auf, besitzen einen Aufenthaltstitel aus dem humanitären Bereich des Aufenthaltsgesetzes oder sie halten sich nach Ablehnung im Asylverfahren oder nach Verlust ihres humanitären Aufenthaltstitels als Ausreisepflichtige in Deutschland auf.“

Entsprechend einer Analyse der Stadtverwaltung zum Stand April 2017 kommen zu den bereits über 3.000 Ausländern weitere 800 Menschen mit unterschiedlichem Status hinzu (Flüchtlinge, subsidiär Schutzberechtigte, Gestattete, Geduldete). Einer Auswertung des Statistischen Bundesamtes auf Kreisebene zu Folge, die den Stand vom 31.12.2016 beschreibt, wohnen an diesem Stichtag 90 Schutzsuchende mit unbefristet anerkanntem Schutzstatus in Eisenach. Davon sind 20 Personen minderjährig oder Kinder und Jugendliche im schulpflichtigen Alter. Diese 90 Menschen, bei denen das Asylverfahren abschließend positiv verlaufen ist, entsprechen jedoch nur 8,6 % aller Schutzsuchenden in Eisenach zum Zeitpunkt Ende Dezember 2016. Das heißt, dass insgesamt fast 1.050 Schutzsuchende in Eisenach wohnen. Neben den Menschen mit anerkanntem, unbefristeten Asyl sind die Menschen mit anerkanntem, aber befristetem Schutzstatus, Menschen mit offenem Schutzstatus (noch keine Entscheidung durch das BAMF) oder Menschen mit abgelehntem Schutzstatus (latent ausreisepflichtig, vollziehbar ausreisepflichtig, geduldet ausreisepflichtig). Die zahlenmäßig am häufigsten vertretenen Herkunftsländer der in Eisenach lebenden Ausländer sind 2017 Syrien, Polen, Irak, Rumänien, Serbien und Afghanistan – neben Ländern mit umfassenden Fluchtbewegungen der einheimischen Bevölkerung also schwerpunktmäßig auch EU-Länder.

Die Aufgaben zur Integration der Menschen sind komplexer Natur und liegen insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnen, Sprache, Bildung, Arbeitsmarkt und Freizeit. In der Stadtverwaltung Eisenach wurden in der Stabsstelle Soziale Stadt entsprechende Strukturen und Personalressourcen geschaffen bzw. werden ohnehin bereits vorhandene Strukturen genutzt: das Integrationsmanagement, die Bildungskoordination für Neuzugewanderte, die Armutsprävention, das Bildungsmanagement und Bildungsmonitoring. Weitere relevante Ämter und Stellen werden durch die AG Integration eingebunden und deren Zusammenwirken gesteuert: das Sozialamt, das Jugendamt, die Ausländerbehörde, das Jobcenter, die Städtische Wohnungsbaugesellschaft und weitere. Caritas und Diakonie unterstützen Flüchtlinge und Migranten insbesondere durch Beratungsstellen.

Die überwiegend dezentrale Versorgung der Flüchtlinge mit Wohnraum hat bis 2016 einen gewissen Ansturm auf den Wohnungsmarkt ausgelöst, wenngleich die großen Wohnungsunternehmen SWG und AWG sowie auch private Wohnungseigentümer zahlreiche freie Wohnungen zur Verfügung stellen konnten. Engpässe bestehen bis heute bei Wohnungen für Alleinlebende und bei Wohnungen für Großfamilien, zumal hier eine Konkurrenz um kostengünstigen Wohnraum mit den Bedarfsgemeinschaften und anderen einkommensschwachen Haushalten besteht. Ende 2015 wurde ergänzend eine Gemeinschaftsunterkunft (Erst-Unterkunft) für Asylbewerber mit 100 Plätzen in der Ernst-Thälmann-Straße eingerichtet.

Sprachkenntnisse sind eine wichtige Voraussetzung, um im Alltagsleben und im Arbeitsmarkt Fuß fassen zu können. Insgesamt sechs Sprachkursträger sind in Eisenach tätig. In der Regel kann die 6-Wochen-Frist der Wartezeit für einen Sprachkurs eingehalten werden. Über Erfolg bzw. Nichterfolg des Spracherwerbs entscheiden oft auch subjektive Gründe der Teilnehmer. Generell ist festzustellen, dass die Sprachkenntnisse nach Abschluss oft nicht genügen, um ein Beschäftigungsverhältnis beginnen zu können.

Zu Jahresbeginn 2017 besuchten knapp 100 Kinder von Flüchtlingen Kindertageseinrichtungen in der Stadt. Die Kapazitäten wurden in zwei Einrichtungen gezielt erweitert. Die Beschulung von Schülern nichtdeutscher Herkunft erfolgt entsprechend der vorhandenen Kapazitäten der Schulen innerhalb einer Dreimonatsfrist. Freie Kapazitäten bestanden zu Jahresbeginn 2017 im Grundschulbereich nur noch in der Hörsel- und der Mosewaldschule. Im Regelschulbereich bestanden noch Kapazitäten in der Goethe- und Wartburgschule. Kapazitätsreserven gibt es auch an der Gemeinschaftsschule.

Die größte Herausforderung ist die Integration in den Arbeitsmarkt. Das Jobcenter Eisenach hat zum Stand April 2017 507 erwachsene Flüchtlinge und 223 Kinder betreut. Individuell werden mit den Menschen nach einem sogenannten Integrationsfahrplan die notwendigen Schritte zur Vorbereitung auf den Arbeitsmarkt absolviert. Die Zahl der Eingliederungsvereinbarungen unter Nutzung von Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktförderung wird weiter aufgestockt. Die Heranführung an den Arbeitsmarkt erweist sich als langfristiger Prozess: Im April 2017 konnte konstatiert werden, dass seit Jahresbeginn 2016 24 Menschen eine sozialversicherungspflichtige Arbeit aufgenommen haben, 20 eine Nebentätigkeit unter 15 Stunden.

Die Aktivitäten der städtischen Stellen und der weiteren Institutionen sowie der ehrenamtlich Tätigen sind darauf ausgerichtet, den Zugewanderten das Ankommen und Integrieren in einer neuen Kultur und Gesellschaft zu erleichtern. Die vernetzten Unterstützungsangebote verfolgen vor allem auch das Ziel, die Menschen in Eisenach und der Region zu halten. Integration ist vor diesem Hintergrund eine Daueraufgabe der Stadtentwicklungspolitik.

Pflege und Senioren

Zum Jahresende 2015 waren in Eisenach 1.910 Menschen pflegebedürftig, das entspricht einer Quote von 45,0 Personen je 1.000 Einwohner.²⁹ Im Vergleich mit den anderen kreisfreien Städten Thüringens haben Suhl (51,3) und Weimar (46,1) eine höhere Quote an Pflegebedürftigen. Erfurt (35,8) und erst recht Jena (28,5) haben eine deutlich geringere Quote an Pflegebedürftigen. Der die Stadt Eisenach umgebende Wartburgkreis weist eine Quote von Pflegebedürftigen von 44,6 Menschen je 1.000 Einwohner auf. Von diesen 1.910 pflegebedürftigen Menschen in Eisenach werden 495 durch ambulante Pflege versorgt, 673 werden stationär gepflegt und 804 Menschen erhalten ausschließlich Pflegegeld und werden demnach ausschließlich durch Verwandte bzw. Bekannte gepflegt.

Der Altenquotient – das Verhältnis der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ zu den „20- bis unter 65-Jährigen“ – wird gemäß Prognose bis 2035 deutlich größer werden: Immer mehr Menschen im Seniorenalter stehen immer weniger Menschen im Alter der Erwerbsfähigkeit gegenüber. Im Jahr 2014 betrug der Quotient noch 43,3, dieser wird bis 2025 auf 48,6 steigen und im Jahr 2035 voraussichtlich einen Wert von 54,8 erreichen. In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass die Zahl der Senioren von 10.696 (2014) auf voraussichtlich 12.443 (2035) ansteigen wird.

Die Altersgruppe der Senioren ist – bedingt durch sich ausdifferenzierende Lebens- und Familienformen sowie einer wachsenden Vielfalt an Lebensstilen auch in dieser Gruppe – in sich sehr heterogen. Auf der einen Seite stehen Menschen, die trotz des Erreichens der Altersgrenze weiter einer Arbeit nachgehen bzw. aktiv am gesellschaftlichen Leben teilnehmen. Auf der anderen Seite können auch junge Senioren – etwa aufgrund starker Belastungen während der beruflich aktiven Zeit – bereits von Gesundheits- oder Mobilitätseinschränkungen betroffen sein, wie es für Hochbetagte häufig der Fall ist. Mit zunehmendem Alter nimmt der Bedarf an Unterstützung in allen Lebensbereichen tendenziell zu. Der starke Anstieg der Senioren ist deswegen in jedem Fall als Hinweis für einen steigenden Bedarf an Unterstützungsdienstleistungen und entsprechenden Einrichtungen zu sehen.

Viele Senioren wollen so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung bzw. in ihren eigenen vier Wänden wohnen. Eine wichtige Voraussetzung ist jedoch vielfach, dass die Wohnung seniorengerecht, d.h. barrierearm oder barrierefrei gestaltet ist (siehe unten). Darüber hinaus ermöglicht eine abgestufte Intensität von ambulanten Pflegedienstleistungen den Verbleib in der eigenen Wohnung.

²⁹ Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Entsprechend des Pflegeheim-Atlas Deutschland 2016 wird der Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2030 in Eisenach im Bereich von 15 bis 25 % liegen. Die Nachbarkreise auf thüringischer Seite haben demnach einen Zusatzbedarf von 25 bis 35 %. Der Werra-Meißner-Kreis hat einen Zusatzbedarf von weniger als 15 %.

In Eisenach bestehen im Jahr 2018 folgende ambulante Pflegedienste:

- DRK KV Eisenach e.V. Sozialstation
- Häuslicher Pflegedienst G. Steinbrecher
- ApoCare Häusliche Krankenpflege
- Schwester Bianca Pflegedienst
- Hauskrankenpflege Panta Rhei
- ASB RV Südwestthüringen e.V. Sozialstation
- ZIPP Pflegedienst
- Georgenhof Häuslicher Pflegedienst
- Diako Pflegedienst
- Eisenacher Pflegedienst m. Hofmann

Sofern das Wohnen in der eigenen Wohnung nicht mehr möglich ist, bieten sich als Alternative zum klassischen Alten- und Pflegeheim auch Senioren-Wohnprojekte oder betreutes Wohnen in Wohngemeinschaften an. Solche Beispiele gibt es in Eisenach bereits, wie das Projekt Alleenhof der AWG, in der Stregdaer Allee, das Caritas Altenzentrum Elisabethenruhe im Mariental oder die Wohnanlagen der Hauskrankenpflege Panta Rhei beispielsweise im Palmental. Voraussichtlich werden solche Angebote in Zukunft noch weiter nachgefragt und ausgebaut werden. Insbesondere für die wachsende Zahl von Senioren mit Demenzerkrankungen stellen ambulant betreute Wohngemeinschaften eine adäquate Form des Wohnens dar.

In Eisenach bestehen neun stationäre Pflegeeinrichtungen, die die Versorgung der pflegebedürftigen Senioren der Stadt und des Umlandes gewährleisten:

- DRK-Pflegeheim Haus Fischerstadt, Karl-Marx-Straße 2
- Seniorenheim Justusstift, Rot-Kreuz-Weg 1
- Alten- und Pflegeheim St. Annen, Georgenstraße 64
- Altenpflegeheim Haus Wartburgblick, Am Michelsbach 12
- Alten- und Pflegeheim Haus Clemens, Clemensstraße 27
- AZURIT Seniorenzentrum, Clemensstraße 31
- Georgenhof Seniorenzentrum, Am Schleierborn 9
- Caritas-Altenpflegeheim Elisabethenruhe, Mariental 21
- ASB Seniorenpflege Haus am alten See, Stregda, Kanalstraße 19

Für die Freizeitgestaltung der Seniorinnen und Senioren stehen neben den zahlreichen Kultur- und Bildungsstätten der Stadt auch einige Einrichtungen zur Verfügung, die sich auf diese Zielgruppe mit ihren Wünschen und Bedürfnissen spezialisiert haben:

- Nachbarschaftszentrum, Goethestraße 10a (mit generationsübergreifenden Angeboten)
- ASB-Seniorentreffs, Nordplatz 1a (mit Wohnungsunternehmen TAG) und Kanalstraße 19, Stregda
- Begegnungsstätte und Senioren-Club der Volkssolidarität im Bürgerhaus, Ernst-Thälmann-Straße 94
- AWG-Treff, Sophienstraße 3
- Caritas Elisabethgemeinde, Sophienstraße 8

Ergänzende Angebote an kulturellen Veranstaltungen und für die Freizeitgestaltung werden in den Altenpflegeheimen und durch weitere Anbieter an wechselnden Veranstaltungsorten unterbreitet.

Die Belange der Senioren werden durch einen aktiven Seniorenbeirat vertreten. Als direkte Ansprechstelle ist in der Stadtverwaltung eine Seniorenbeauftragte angestellt. Zahlreiche Senioren engagieren sich über ihre eigenen Anliegen hinausgehend auch für andere Aufgaben in der Stadt. Diese Tätigkeiten werden über die Freiwilligenagentur koordiniert, die in Trägerschaft der Diakonie organisiert ist.

Das Thema der Barrierefreiheit ist für viele Nutzergruppen relevant: für Seniorinnen und Senioren, für Behinderte; aber auch für Familien mit Kindern, wenn es in dem doch topographisch teils sehr bewegten Stadtgebiet darum geht, sich mit Kinderwagen zu bewegen. Bei der Neugestaltung öffentlicher Räume sind die Aspekte der Barrierefreiheit in den vergangenen Jahren beachtet worden. Die barrierefreie Gestaltung der Straßen und Plätze bleibt als ständige Herausforderung bestehen und erfordert insbesondere in der historischen Innenstadt besondere Aufmerksamkeit.

Bei der Bereitstellung barrierefreier Wohnungen besteht nach Einschätzung aus den Fachämtern der Stadt ein deutlicher Nachholbedarf. Eine besondere Herausforderung obliegt hier der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft, die durch den Umbau von Wohnungsbeständen in der Ernst-Thälmann-Straße und der Stedtfelder Straße entsprechende Angebote schaffen wird.

Fazit

Stärken

- Daseinsvorsorge ist gegenwärtig flächendeckend sichergestellt
- zumeist gutes Ausstattungsniveau bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- guter Versorgungsgrad bei Ärzten und Apotheken
- breit gefächertes wohnortnahes Angebot an Kindertagesstätten, Schulen und Einrichtungen der Kinder- und Jugendförderung
- gutes Angebot an Seniorenpflegeheimen und Freizeiteinrichtungen für Senioren vorhanden
- breite und vielschichte Landschaft an freien Trägern sichern als Partner der Stadt die soziale Infrastruktur (Bildung, Integration, Gesundheit) mit ab

Schwächen

- abnehmende Dichte der Versorgung mit Zahnärzten
- hohe Schulabbrecherquote
- kaum soziale Infrastruktur in den Ortsteilen
- zu wenig barrierefreie Wohnungen
- Zugang zu Angeboten der sozialen Infrastruktur und Möglichkeiten der gesellschaftliche Teilhabe für Migranten gering

Chancen

- Unwägbarkeiten (Chance bzw. Risiko) in Bezug auf die Perspektiven der Schulen durch die Rückkreisung Eisenachs, weil Trägerschaften neu geordnet werden
- Aufbau einer vernetzten Bildungslandschaft durch das Projekt „Bildung integriert“
- Aufbau einer integrierten Sozialplanung inklusive Sozialmonitoring und Entwicklung einer Armutspräventionsstrategie
- ein Netzwerk aus haupt- und ehrenamtlichen Personen engagiert sich für die Integration von Menschen mit Migrations- und Flüchtlingshintergrund

Risiken

- aufgrund der angespannten Haushaltslage fällt es zunehmend schwerer, die erreichte Qualität und den Versorgungsgrad in allen Bereichen der sozialen Infrastruktur – von der Jugendförderung bis zu Angeboten für Senioren – aufrecht zu erhalten
- veränderte Bedarfzahlen können erhebliche Planungen und Investitionen zur Anpassung der sozialen Infrastruktureinrichtungen und zur Veränderung der Kapazitäten erforderlich machen

2.9 Kultur, Sport und Freizeit

Kultur

Museen und Kulturdenkmäler

Eisenach verfügt über zahlreiche kulturelle Einrichtungen und Kulturdenkmäler von überregionaler, in mehreren Fällen auch internationaler Bedeutung. Dazu zählt insbesondere die Wartburg, die als Tourismusmagnet und Wahrzeichen der Stadt überragende Bedeutung für die Außenwahrnehmung Eisenachs hat. Die Wartburg gehört seit 1999 zum UNESCO-Weltkulturerbe und ist eine der bedeutendsten und bekanntesten Burgen Deutschlands.

Weitere bedeutsame kulturelle Einrichtungen sind das Luther- und das Bachhaus, die Ausstellungen zu den beiden Persönlichkeiten Martin Luther und Johann Sebastian Bach beherbergen. Das Bachhaus verzeichnet über 60.000 Besucher pro Jahr, das Lutherhaus über 30.000 Besucher pro Jahr. Beide Einrichtungen tragen – neben der Wartburg – erheblich zur kulturellen Strahlkraft und zur touristischen Bedeutung Eisenachs bei.

In Eisenach befinden sich zudem folgende Museen und Kulturdenkmäler:

- Das Thüringer Museum Eisenach, welches neben dem Stadtschloss mit einer Dauerausstellung sowie wechselnden Ausstellungen weiterhin die Predigerkirche, das Reuter-Wagner-Museum und das Teezimmer im Kartausgarten umfasst. Für diese vier städtischen Ausstellungsorte wird 2018 ein Museumskonzept erarbeitet. Die Präsentation der vielfältigen vorhandenen Sammlungen soll neu ausgerichtet werden.
- Auf dem Gelände des ehemaligen Automobilwerks AWE befindet sich das „Museum automobile welt eisenach“, welches sich der Geschichte des Automobilbaus in Eisenach widmet.
- Im Industriemuseum „Alte Mälzerei“, der ehemaligen Malz- und Malzkaffeeefabrik, befinden sich das internationale Archiv für Jazz und populäre Musik der Lippmann+Rau-Stiftung und ein Jazzkeller für Konzerte.
- Die Gedenkstätte „Goldener Löwe“ erinnert an den Gründungskongress der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei Deutschlands im Jahr 1869.

Kulturelle Angebote

Das kulturelle Angebot Eisenachs umfasst das Landestheater und das Theater am Markt sowie mehrere Kleinkunstabühnen. Außerdem gibt es ein Stadtarchiv, eine Stadtbibliothek und das Filmtheater Capitol. Der KunstPavillon dient als Arbeits- und Ausstellungszentrum für zeitgenössische Kunst.

Alljährlich findet drei Wochen vor Ostern der Eisenacher Sommergewinn statt. Inzwischen ist dieses Volksfest mit einem Festumzug zur Austreibung des Winters mit über 50.000 Besuchern zu einem der größten Frühlingsfeste in Deutschland geworden. Im Jahr 2017 haben mit dem Reformationsjubiläum und dem 117. Deutschen Wandertag weitere Großereignisse in Eisenach stattgefunden.

Diese Aufzählung der Kultureinrichtungen und kulturellen Highlights konzentriert sich nur auf die wichtigsten Angebote. Umfang und Vielfalt der kulturellen Angebote sind in Eisenach – verglichen mit anderen Mittelstädten ähnlicher Einwohnerzahl – überproportional ausgeprägt und verleihen Eisenach den Charakter einer Kulturstadt.

Zukünftiger Bedarf

Die Sicherung und Weiterentwicklung der gewachsenen kulturellen Infrastruktur der Stadt Eisenach bildet einen wichtigen Schwerpunkt in der Stadtentwicklung. Hierbei gilt es nicht nur das kulturelle Erbe zu erhalten, sondern Bestehendes zu stärken und neue Bereiche zu erschließen. Parallel zur Bestandsaufnahme für das ISEK erarbeitet die Stadt Eisenach ein Kulturkonzept, das als zukünftige Grundlage für die Entwicklung der kulturellen Einrichtungen und Angebote der Stadt Eisenach dienen soll.

Mit der Weiterentwicklung des kulturellen und touristischen Standortes Eisenach können einerseits unter anderem die Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflusst werden, die wiederum lokale Arbeitsplätze sichern. Andererseits kann die kulturelle Struktur der Stadt auch

- Zuzugsentscheidungen von qualifizierten jungen Arbeitskräften mit einem hohen Bildungsniveau und einem hohen Anspruch an Freizeitgestaltung bestimmen sowie
- einen Beitrag dazu leisten, dass Jugendliche nach Beendigung ihrer Schulzeit in Eisenach bleiben oder nach einer Ausbildung andernorts gerne in die eigene Stadt zurückkehren.

Laut LEP zählt Eisenach zu den Städten, deren infrastrukturelle Voraussetzungen für den Städtetourismus es weiterzuentwickeln gilt. Die Orientierung Eisenachs auf den Kultur- und Bildungstourismus wird im Regionalplan Südwestthüringen 2012 untersetzt. In der Stadt sollen der Tagungs- und Kongresstourismus sowie der Natur- und Aktivtourismus entwickelt und ausgebaut werden.

Sport und Freizeit

Das sportliche Angebot Eisenachs wird maßgeblich bestimmt durch den Sportkomplex an der Katzenaue mit dem Wartburg-Stadion, zwei weiteren Sport- und Übungsplätzen (Schwerpunktnutzungen Fußball und Leichtathletik), dem Freizeit- und Sportbad aquaplex, der Werner-Assmann-Sporthalle, einer Skateranlage, einer Kegelbahn und weiteren Sportstätten, u. a. einer Rollschnelllaufbahn und einer Schießsportanlage.

Zudem verfügt die Stadt über verschiedene Angel- und Reitmöglichkeiten, Boots- und Fahrradverleihe sowie durch die unmittelbare Nähe des Thüringer Waldes mit dem Höhenwanderweg Rennsteig über ein gut ausgebautes Wanderwegenetz. Eisenach ist darüber hinaus Schnittpunkt von mehreren Radfernwegen: Herkules-Wartburg-Radweg, Iron-Curtain-Trail, Nesselal-Radweg, Rennsteig-Radwanderweg und dem Radweg Thüringer Städtekette.

In Eisenach existieren 46 eingetragene Sportvereine mit insgesamt rund 6.900 Mitgliedern (Stand 2014). Die Eisenacher Vereinslandschaft bietet die Möglichkeit, sich in 40 verschiedenen Sportarten zu betätigen. Hinzu kommen zwölf gewerbliche Sportanbieter, darunter vier Fitnessclubs. Die Volkshochschule hat verschiedene Kurse für Yoga, Gymnastik etc. im Angebot. Auch im Bereich Behinderten- und Rehabilitationssport gibt es zahlreiche Angebote in Eisenach.

Die Stadt Eisenach verfügt über vier städtische Sporthallen, 13 Schulsportstätten und ein Stadion. Diese stehen dem Schulsport sowie dem organisierten Sport zur Verfügung (aus Spiel- und Sportstättenleitung, 2014). Die Stadt Eisenach weist inklusive seiner Ortsteile neun Rasenplätze, einen Hartplatz und eine Rollschnelllaufbahn auf. Die Ausnutzung der neun gedeckten Sportstätten (d.h. überdachte Sportstätten) ist sehr hoch; teilweise besteht eine Doppelnutzung durch Schul- und Vereinssport.

Zu den Sportfreianlagen (ungedeckte Sportanlagen) zählen in Eisenach neun Sportplätze, acht Bolzplätze, zwei Skatebereiche und zwei Volleyballplätze. Die Tennisanlage Johannistal weist neun Tennisplätze auf. Die Sportplätze werden fast ausschließlich zum Fußballspiel genutzt. Lediglich im Sportpark Katzenaue ist ein Sportplatz für Leichtathletik geeignet.

In Eisenach existierten im Jahr 2014 insgesamt 27 Spielplätze mit einer Gesamtfläche von 48.600 m². Der bauliche Zustand der Spielplätze wird fast durchweg mit gut oder besser eingeschätzt. Die Ausstattungsqualität der Spielplätze wird entsprechend der Sport- und Sportstättenplanung von 2014 ganz überwiegend mit sehr gut bewertet. Erfreulich ist, dass neben den vielen Spielplätzen in der Kernstadt auch in allen Ortsteilen Spielplätze vorhanden sind.

Laufende Projekte

Die Stadt Eisenach plant seit 2012 den Neubau einer Dreifelderhalle für den Schul- und Vereinssport und als Wettkampfhalle für den Handballsport. Als Standort für die neue Halle, die durch Mittel des EFRE-Förderprogramms unterstützt wird, ist das historische Industriegebäude O1 auf dem AWE-Gelände am Heinrich-Erhardt-Platz vorgesehen. Im Sommer 2018 wurde ein Planungswettbewerb für „Sportarena und Schule im Industriedenkmal O1“ ausgelobt, der Siegerentwurf soll in die Umsetzung gehen.

Ein weiteres zentrales Projekt ist die Sanierung und Umstrukturierung des Sportparks Katzenaue. Wichtige Elemente des über einen mehrjährigen Zeitraum laufenden Umgestaltungsprozesses sind der Ersatz des Hartplatzes durch einen Kunstrasenplatz, die Schaffung einer öffentlich zugänglichen Multifunktionsfläche und eine neue Erschließung, um den Anforderungen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden.

Zukünftiger Bedarf³⁰

Im Bereich der gedeckten (überdachten) Sportanlagen besteht aktuell und auch in der Langfristperspektive ein Defizit von etwa einer Dreifelderhalle. Das ausgewiesene Defizit könnte z.B. durch den Neubau der geplanten Dreifelderhalle mit angegliederten Gymnastik- und Krafträumen behoben werden. Der bauliche Zustand der Sporthallen wird als bedenklich eingestuft (Spiel- und Sportstättenleitplanung 2014). Der größte Handlungsbedarf besteht demnach für folgende Hallen: Berufsschule Siebenbornstraße, Petersberghalle und Sporthalle Palmental.

Bei den Sportfreianlagen ist ein quantitatives Defizit festzustellen, der bauliche Zustand wird hingegen als unbedenklich eingeschätzt. Der größte Handlungsbedarf besteht beim Hartplatz des Wartburgstadions. Der Bolzplatz Prellerstraße wurde in der Spiel- und Sportstättenleitplanung 2014 als „ausreichend mit schwerwiegenden Mängeln“ eingestuft.

Eine erhöhte Nachfrage nach Aktivitätsflächen ist durch die Zielgruppe 55plus zu erwarten. Insofern sollten künftig auch generationsübergreifende Spiel- und Bewegungsflächen eingerichtet werden (Spiel- und Sportstättenplanung, 2014). Untersuchungen auf Bundesebene haben ergeben, dass Schwimmen, Gymnastik/Turnen, Wandern und Kegeln als die bevorzugten Sportarten der Senioren angegeben werden. Grundsätzlich ist bei der Entwicklung der Freizeit- und Sportangebote zu beachten, dass die Sportarten sich immer weiter ausdifferenzieren und dass Menschen ohne feste Einbindung in Vereinsstrukturen aktiv werden wollen. Das bedeutet, dass die Multifunktionalität der Anlagen wichtiger wird und deren öffentliche Zugänglichkeit.

Im Zusammenhang mit der Sanierung und Umstrukturierung der sportlichen Anlagen in der Katzenaue bietet sich eine integrierte Gesamtplanung für den Standort an. Dies beinhaltet neben der Gestaltung der nicht-sportlich genutzten Grün- und Freiflächen auch ein Verkehrs- und Wegekonzept inklusive Stellplatzkonzeption und dezentralen Fahrradabstellanlagen sowie die Verbesserung der städtebaulichen und funktionalen Verknüpfung des Sportparks Katzenaue mit der Stadt.

30 Die nachfolgend genannten Daten und Bewertungen sind der Spiel- und Sportstättenleitplanung 2014, Büro casparius entnommen.

Fazit

Stärken

- Museen und Kulturdenkmäler von nationalem und teils internationalem Rang
- kulturelle Angebote mit außergewöhnlichem Umfang und Vielfalt
- breit gefächertes Sport- und Freizeitangebot

Schwächen

- Auslastung der Sporthallen stößt an Kapazitätsgrenzen; Bauzustand einiger Hallen ist verbesserungsbedürftig

Chancen

- Profil der Kulturstadt als zugkräftiger weicher Standortfaktor, um neue Firmen und Einwohner zu gewinnen
- Großereignisse des Jahres 2017 wie Reformationsjubiläum und Deutscher Wandertag haben den Standort Eisenach einem größeren Publikum bekannt gemacht
- durch die Investitionsvorhaben für die Handballhalle im O1 und die Umgestaltung des Sportparks Katzenaue werden die Bedingungen für den Vereinssport ein neues Niveau erreichen

Risiken

- hoher Sanierungsstau an Schulsportanlagen kann angesichts der Haushaltssituation der Stadt zu Schließungen von Hallen führen
- aufgrund der angespannten Haushaltssituation fällt es zunehmend schwerer, die erreichte Qualität der kulturellen und musealen Angebote aufrecht zu erhalten

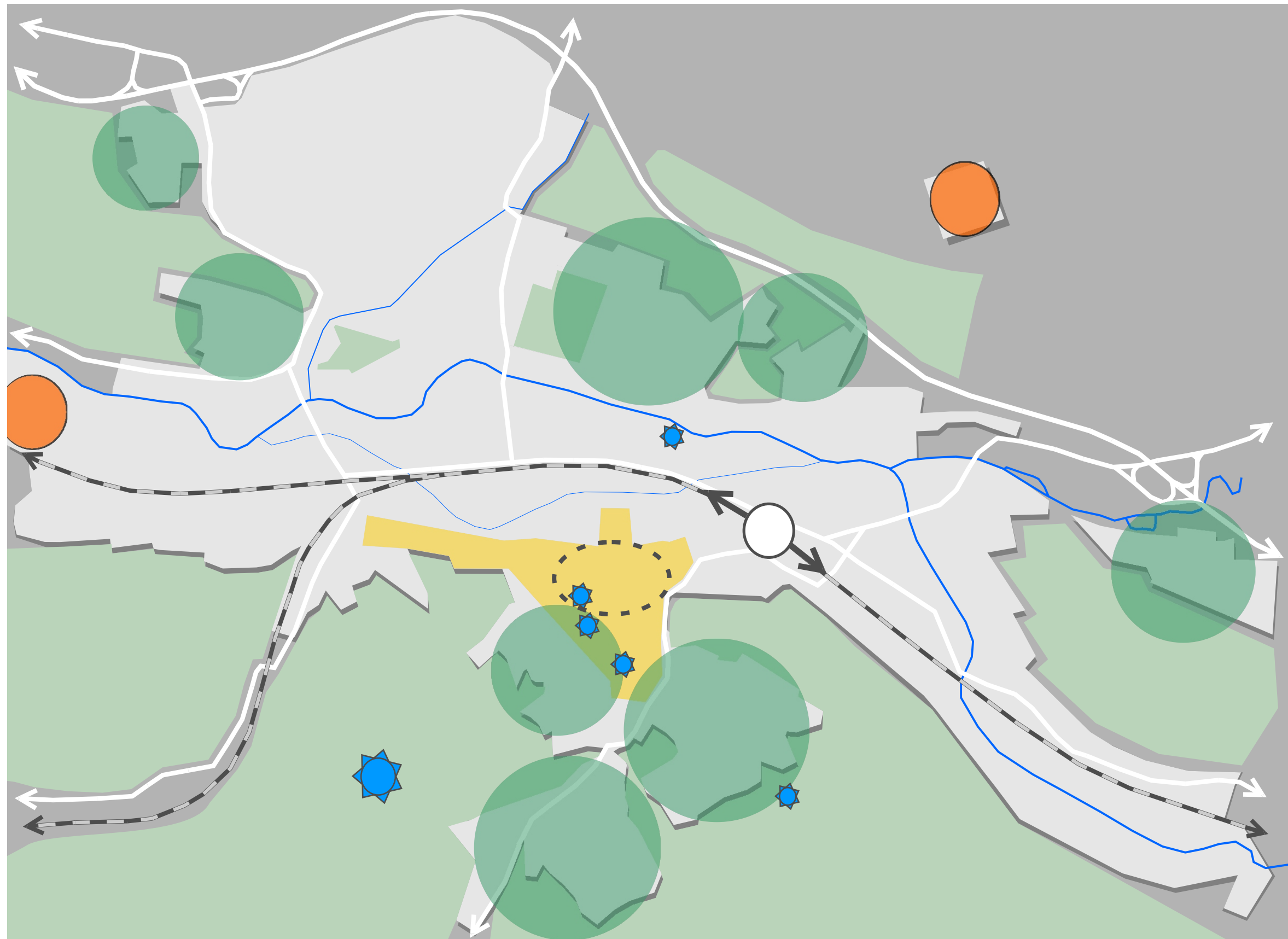
3 SWOT-Analyse









Die in den thematischen Einzelkapiteln dargestellten Analyseergebnisse werden nachfolgend zu einer SWOT-Analyse zusammengeführt. Die herausragenden Merkmale der Stadt im Hinblick auf ihre Stärken (**S**trengths), Schwächen (**W**eaknesses), Chancen (**O**pportunities) und Risiken (**T**hreats) bilden die analytische Grundlage für die weiteren konzeptionellen Schritte im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts für Eisenach.

Neben der tabellarischen Darstellung der SWOT-Analyse sind die wesentlichen standort- und raumrelevanten Stärken und Schwächen zusätzlich im nachfolgenden Stärken-Schwächen-Plan dargestellt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach 2030

Stärken (Kernstadt)



-  bedeutender Industriestandort > 1.000 Arbeitsplätze
-  Sehenswürdigkeiten mit herausragender touristischer Bedeutung
-  Stabile, nachgefragte Wohnsiedlung mit Landschaftsbezug
-  stadtnaher Natur- und Naherholungsraum
-  attraktives Ortsbild der Innenstadt
-  attraktiver innerstädtischer Einzelhandelsstandort
-  Mobilitätsknoten Bahnhof / ZOB
-  schnelle überregionale Verkehrsverbindung

Bearbeitung:

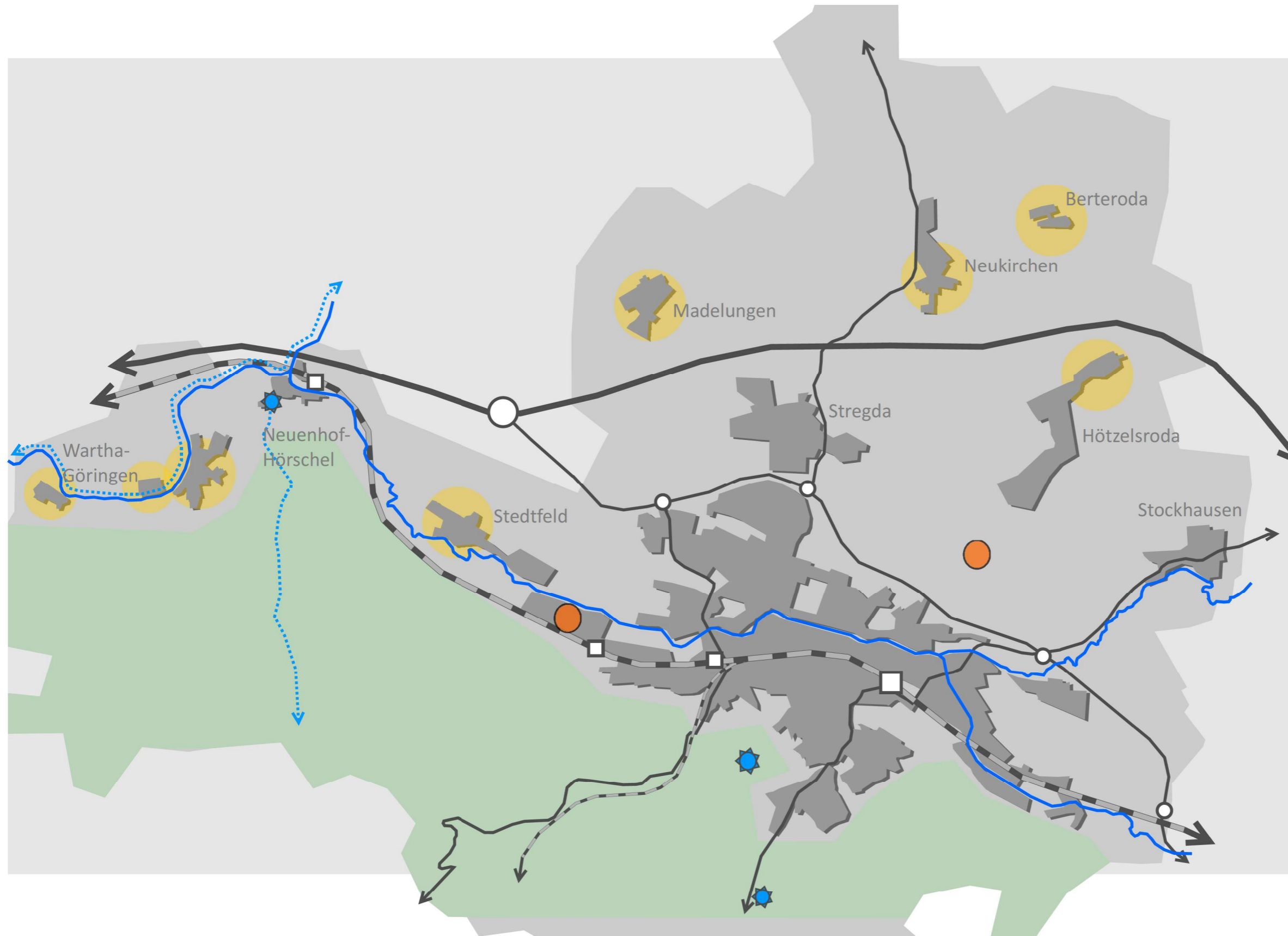
FIRU
Tel.: 030/ 2887750 www.firu-mbh.de









Stand:

Oktober 2019

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach 2030

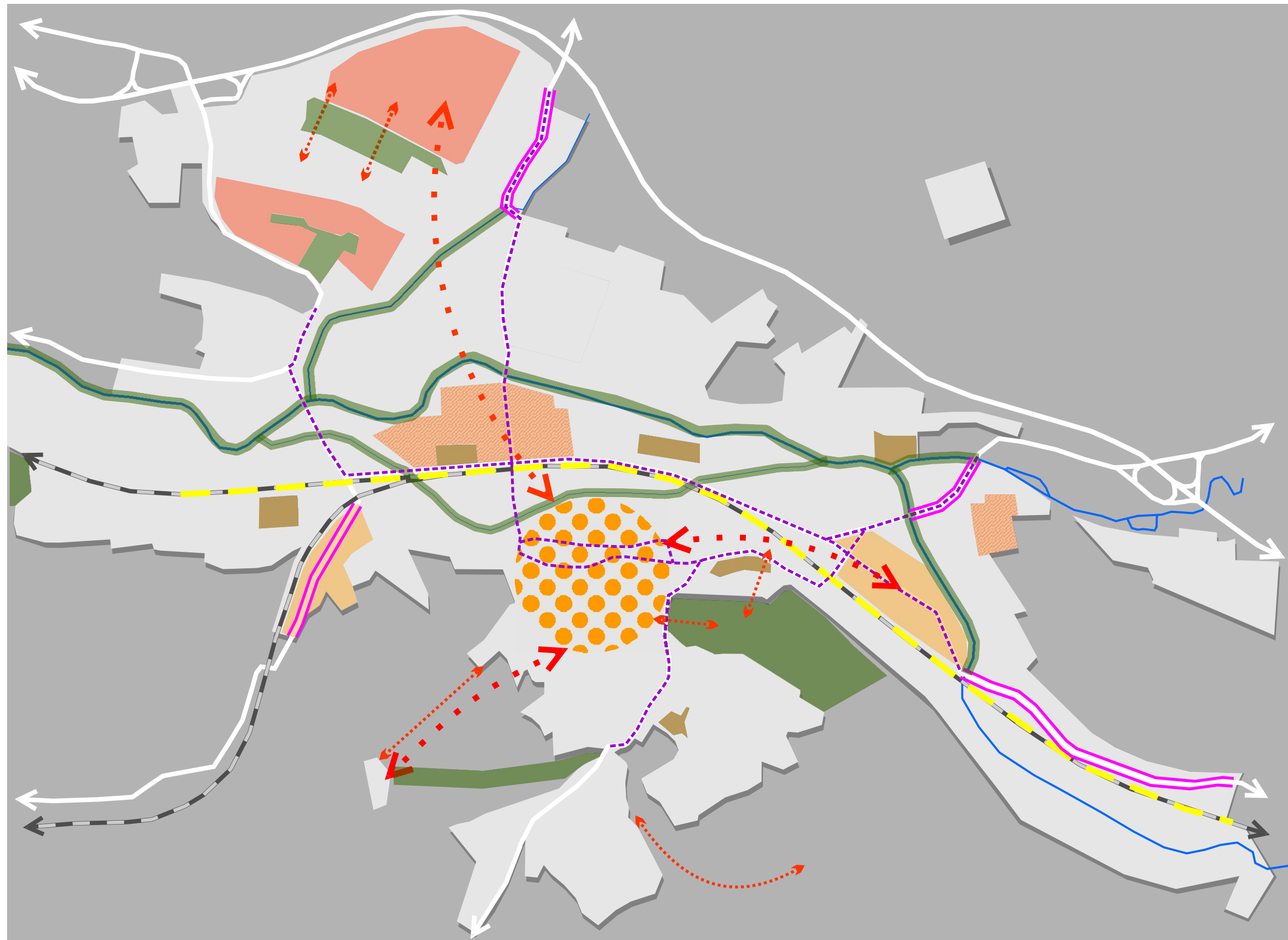
Stärken Ortsteile



-  Bedeutender Industriestandort (> 1.000 Arbeitsplätze)
-  Sehenswürdigkeiten mit herausragender touristischer Bedeutung
-  Fern- bzw. Wasserwanderweg (Rennsteig und Werra)
-  attraktives Ortsbild
-  attraktiver Natur- und Naherholungsraum (Thüringer Wald)
-  Bahnhöfe /Haltepunkte
-  Anschlussstellen Autobahn / Schnellstraße
-  überregionale Verkehrsverbindung (Straße / Schiene)

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach 2030

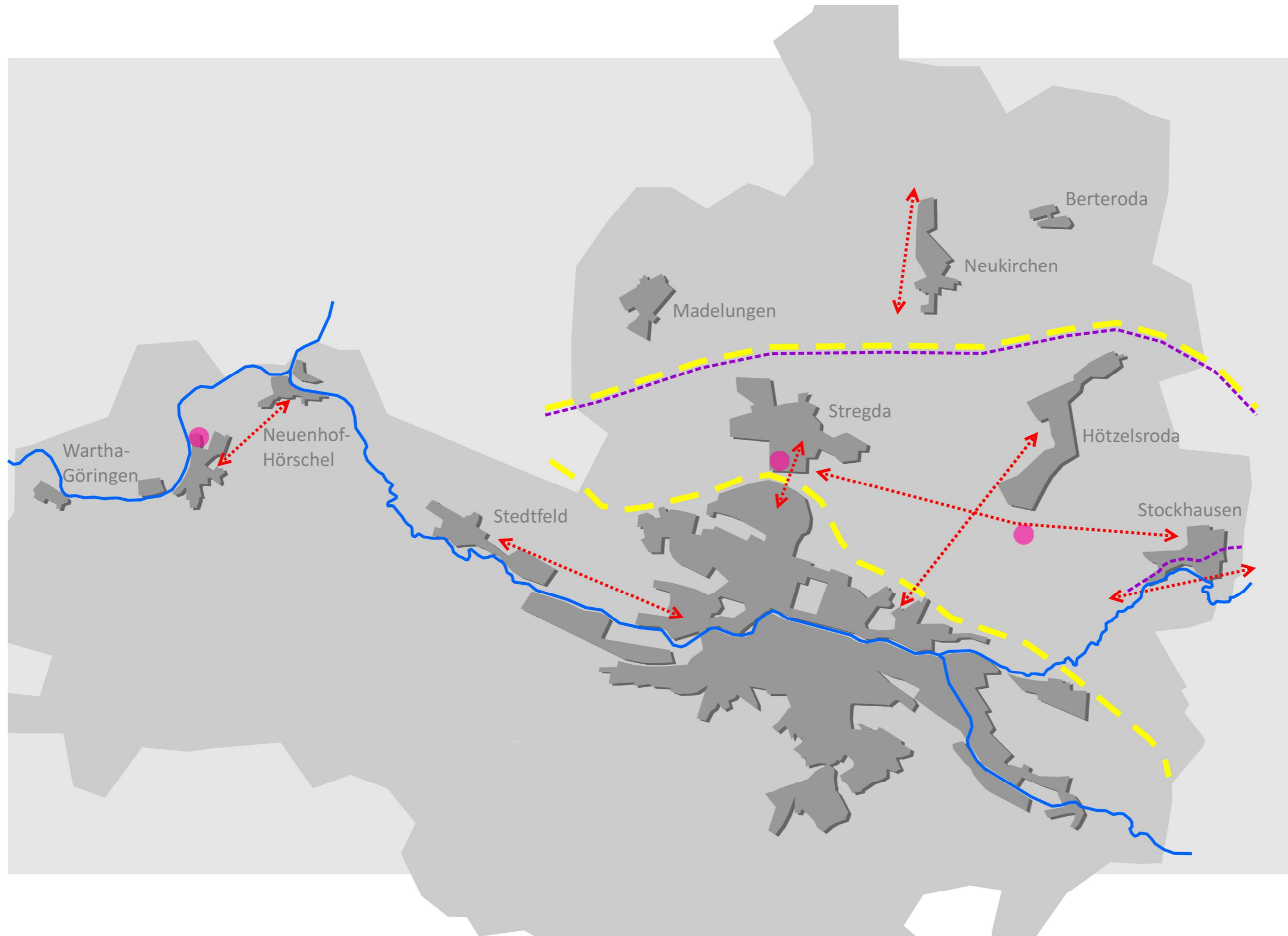
Schwächen (Kernstadt)







- mangelhafte oder fehlende fußläufige Verknüpfung
- mangelhafte räumliche oder funktionale Verknüpfung zur Innenstadt
- stadunverträgliche Verkehrsbelastung
- Barrierewirkung
- unattraktive Stadteingänge
- stadtbildprägende Brachflächen
- Freiräume mit gestalterischen oder funktionalen Defiziten
- Quartiere mit sozialen und demographischen Herausforderungen
- Wohnquartiere mit baulichen und funktionalen Defiziten
- Altstadtbereich mit Baulücken und Leerständen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach 2030

Schwächen Ortsteile



-  mangelhafte räumliche oder funktionale Verknüpfung (v.a. Rad- und Fußverkehr)
-  hohe Verkehrs- und Lärmbelastung
-  Barrierewirkung
-  Orts- und landschaftsbildprägende Brachflächen

Bearbeitung:

FIRU
Tel.: 030/ 2887750 www.firu-mbh.de

Stand:

Oktober 2019

3.1 SWOT-Profil für Eisenach

Stärken

Industrie

- Eisenach ist ein wichtiger und leistungsstarker Industriestandort.
- Eisenach verfügt über eine starke Automobilindustrie mit hochwertigen Arbeitsplätzen.
- Eisenach ist ein attraktiver Arbeitsort in der Region – mit hoher Arbeitsplatzdichte und positivem Pendlersaldo.

Kultur und Tourismus

- Das Kultur- und Tourismusangebot Eisenachs hat eine große überregionale, teils internationale Anziehungskraft.
- Eisenach verfügt über einen starken Tourismussektor, der einen wichtigen Wirtschaftsfaktor darstellt.
- Die zahlreichen Baudenkmale und der historische Stadtkern sind Zeugen der ereignisreichen Stadtgeschichte.
- Eisenach verfügt über zahlreiche und attraktive kulturelle Einrichtungen wie Museen oder Theater.

Vielfältige und attraktive Stadtstruktur

- Eisenach setzt sich aus attraktiven Stadtbereichen mit jeweils eigener Identität und Funktion zusammen: die kompakte kleinteilige Altstadt, die Südstadt mit ihrem Villencharakter, der Gründerzeitbereich nördlich der Bahn mit den zahlreichen Industriebauten, die Wohnviertel aus DDR-Zeiten.
- Eisenach bietet eine große Vielfalt an Wohnformen im Stadtgebiet, die bisher sowohl ausreichend günstige Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen als auch Wohnungen mit gehobenem Standard aufweist.
- Eisenach hat eine attraktive Innenstadt mit vielen Fachgeschäften und verfügt über ein umfangreiches Verkaufsflächenangebot im Vergleich zu Städten mit ähnlicher Einwohnerzahl.

Gesicherte Daseinsvorsorge

- In Eisenach ist die Daseinsvorsorge, insbesondere im Hinblick auf die quantitative Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Pflege und Soziales gegenwärtig sichergestellt.
- Es gibt eine flächendeckende Nahversorgung in der Kernstadt.
- Es besteht eine gute Anbindung der Kernstadt und teilweise der Ortsteile mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Zentrale Lage

- Eisenach verfügt über eine besondere Lagegunst in der Mitte Deutschlands und Europas.

- Es besteht eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung sowohl über Straße als auch Schiene.

Natur und Naherholung

- In und um Eisenach liegen zahlreiche attraktive Naherholungsgebiete, Parks und Gärten.
- In der Umgebung Eisenachs befinden sich insbesondere mit dem Thüringer Wald und dem Hainich sehenswerte und für Touristen und Bewohner attraktive Naturlandschaften.

Schwächen

Defizite in Teilen des Wohnungsmarktes

- Es fehlen bestimmte Wohnungstypen, insbesondere große Wohnungen sowie barrierefreie und vor allem barrierearme Wohnungen.
- Einzelne Wohnquartiere weisen soziale oder demografische Besonderheiten in der Struktur der Bewohnerschaft auf, die eine Herausforderung für die Entwicklung der Quartiere darstellen.
- Insbesondere die Quartiere des Geschosswohnungsbaus im Norden Eisenachs leiden an einem verfestigten negativen Außenimage, das allerdings nicht immer mit der Eigenwahrnehmung der Bewohner übereinstimmt.

Brachflächen und Leerstände

- In Eisenach existieren zahlreiche Brachflächen und Gebäudeleerstände, die das Stadtbild zum Teil erheblich beeinträchtigen.
- Das Stadtbild wird weiterhin von mehreren markanten Industriegebäuden, die sich in ruinösem Zustand befinden, beeinträchtigt.
- In der Innenstadt existieren an vielen Stellen untergenutzte Flächen, insbesondere Parkplätze in Baulücken.
- Bauliche Entwicklungen waren bisher vorrangig zu Gunsten des großflächigen Einzelhandels möglich. Die Nutzung von Brachflächen für andere, städtebaulich höherwertigere Nutzungen gelingt zu selten.
- In den 1b-Lagen der Innenstadt besteht eine hohe Zahl von Ladenleerständen.

Innerstädtische Verkehrsinfrastruktur

- Die Verkehrsinfrastruktur innerhalb der Kernstadt weist erhebliche Defizite hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Stadtverträglichkeit auf. Es bestehen Gesundheitsgefährdungen durch Lärm, Schadstoffe und fehlende Verkehrssicherheit.
- Teile der Innenstadt sind durch den Durchgangsverkehr stark belastet, da es an Ortsumfahrungen mangelt.
- Die Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur ist in großen Teilen der Stadt verbesserungsbedürftig.
- Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist vielfach nicht gegeben.

Fehlende räumliche und funktionale Verknüpfungen

- Die räumliche und funktionale Verknüpfung einiger Stadtquartiere insbesondere für den Rad- und Fußverkehr ist verbesserungswürdig (Wartburg – Innenstadt, Nord – Thälmannstraße - Innenstadt, Oststadt – Innenstadt, Anbindung des Stadtparks, tw. Grünraum – Stadt).
- Die Bahntrasse mit der teilweise parallel verlaufenden Rennbahn entfaltet eine erhebliche Barrierewirkung. Auf die Gesamtstadt bezogen entfaltet vor allem die Autobahn eine Barrierewirkung in der Landschaft.
- Die Rad- und Fußwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen bzw. zwischen Ortsteilen und Kernstadt sind teilweise unzureichend.

Arbeitsmarkt und Berufsbildung

- Eisenach hat eine relativ hohe Arbeitslosigkeit trotz guter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen.
- Es gibt in einigen Branchen einen Mangel an qualifizierten Fachkräften. Gleichzeitig weist Eisenach eine relativ hohe Schulabbrecherquote auf.
- Ein sehr großer Teil der jungen Eisenacher, die außerhalb der Stadt studieren, kehrt nicht nach Eisenach zurück.

Funktionale und gestalterische Mängel von Freiflächen

- Der Stadtpark ist unzureichend mit den umliegenden Quartieren verknüpft und kann seine Funktion als wichtigste innenstadtnahe Grünfläche nicht hinreichend erfüllen.
- Die Flussläufe werden bisher nicht hinreichend als besondere Qualität in die Kernstadt und die Ortsteile einbezogen. Die Flussläufe in der Kernstadt (Hörsel, Mühlgraben, Nesse) weisen gestalterische Mängel auf, die aber im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahmen beseitigt werden können.
- Die Freiflächen rund um den Stadtteil Eisenach-Nord weisen erhebliche gestalterische Mängel auf. Dies betrifft auch die Verbindungen von Nord mit dem Quartier Thälmannstraße und dem Ortsteil Stregda.

Punktuelle Defizite der sozialen Infrastruktur

- Die Auslastung der Sporthallen stößt an die Kapazitätsgrenzen. Der Bauzustand einiger Hallen weist zudem erhebliche Mängel auf.
- In den Ortsteilen existieren kaum noch soziale Infrastruktureinrichtungen.
- Der Zugang von Migranten zu Angeboten der sozialen Infrastruktur und die Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe weisen Defizite auf.

Chancen*Brachflächenreaktivierung*

- Die Reaktivierung von Brachflächen und Baulücken ermöglicht die Ansiedlung neuer, attraktiver Nutzungen und Bauformen in Eisenach.

- Mit der Reaktivierung von Brachflächen können gravierende städtebauliche Missstände behoben werden, wie beispielsweise die imageschädigende Großbrache gegenüber dem Hauptbahnhof.
- Durch die Bebauung von Brachflächen kann Innen- vor Außenentwicklung stattfinden, d.h. die Entwicklung von neuen Baugebieten „auf der grünen Wiese“ vermieden werden.
- Die stabile Nachfrage nach Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich eröffnet Chancen für die Schließung von Baulücken.

Tourismuspotenziale

- Das bereits umfangreiche Angebot, welches Eisenach Touristen und Besuchern bietet, hat das Potenzial, die Besucher- und Übernachtungszahlen zu steigern. Eine stärkere Verknüpfung des Besuchermagneten Wartburg mit den Sehenswürdigkeiten der Stadt ist dafür maßgeblich.
- Durch eine Erhöhung der Bekanntheit der kulturellen Einrichtungen der Stadt – neben Wartburg, Bachhaus und Lutherhaus – und eine stärkere Ausnutzung der bestehenden touristischen Angebote bestehen Chancen zur Verlängerung der Aufenthaltsdauer und zur Gewinnung zusätzlicher Besucher.
- Die verbesserte überörtliche Verkehrsanbindung und der Ausbau des Schienenpersonenfernverkehrs bieten Chancen für die Entwicklung des Kongress- und Tagungstourismus.
- Für die wachsende Zielgruppe der kultur- und naturbezogenen Aktivtouristen bietet Eisenach ein umfassendes und qualitativ hochwertiges Angebot.
- Der Einzelhandel kann noch stärker durch die Kundenpotenziale der Touristen profitieren.

Konsolidierung des Wohnungsmarktes

- Die aktuelle demographische und wirtschaftliche Entwicklung ermöglicht eine weitere Stabilisierung des Wohnungsmarktes.
- Es besteht die Chance den Wohnungsleerstand auf ein verträgliches Niveau zu reduzieren.
- Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt bietet die Chance, die moderaten Mietpreise auch in Zukunft auf einem sozialverträglichen Niveau zu halten.
- Es besteht die Chance zur Stabilisierung der demographischen Entwicklung durch verstärkten Zuzug und die Nutzung des zu beobachtenden Reurbanisierungstrends.

Impulse durch neue Technologien

- Die ambitionierten Ziele Eisenachs zum Breitbandausbau bieten die Chance, in Zukunft stärker technologieorientierte Unternehmen und Dienstleistungen in Eisenach zu etablieren.
- Durch den Ausbau der E-Mobilität können die Emissionen (Lärm und Schadstoffe), die durch den Verkehr erzeugt werden und die Innenstadt Eisenachs bisher stark belasten, deutlich reduziert werden.
- Die Nutzung von Elektrofahrrädern bietet aufgrund der Topographie besonders in Eisenach Chancen zur Steigerung des Radverkehrsanteils.

Laufende Investitionsvorhaben

- Die umfangreichen Hochwasserschutzmaßnahmen des Landes entlang der Hösels reduzieren in Zukunft Entwicklungshemmnisse, die bisher für überschwemmungsgefährdete Bereiche vorhanden sind.
- Im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen können außerdem die Aufenthaltsqualität am Fluss und die Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.
- Das Projekt „Tor zur Stadt“ trägt zur Steigerung der Attraktivität Eisenachs als Einzelhandelsstandort bei und bietet die Chance zur Aufwertung und Stärkung der Achse Bahnhof - Innenstadt.
- Durch die Errichtung der Handballhalle im Industriedenkmal O1 und durch die Umgestaltung des Sportparks Katzenaue verbessern sich die Bedingungen für den Vereins- und Schulsport erheblich.

Engagement für Soziales und Bildung

- Durch den Aufbau einer vernetzten Bildungslandschaft im Rahmen des Projekts „Bildung integriert“ kann die Qualität der Bildungseinrichtungen deutlich verbessert werden.
- Es besteht ein breites Netzwerk aus haupt- und ehrenamtlichen Unterstützern, die sich für die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund engagieren.
- Durch den Aufbau einer integrierten Sozialplanung inklusive Sozialmonitoring und durch die Entwicklung einer Armutspräventionsstrategie kann insbesondere die Unterstützung für Haushalte mit geringen Einkommen deutlich verbessert werden.

Risiken

Abhängigkeit von Schlüsselbranchen und Fachkräftemangel

- Eisenach ist relativ stark von einzelnen Wirtschaftsbetrieben und -branchen abhängig. Ein Arbeitsplatzabbau oder die Schließung prägender Industriebetriebe hätte gravierende Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation der Stadt.
- Der Fachkräftemangel in einigen Branchen wird sich auch wegen der kleiner werdenden Altersgruppe im erwerbsfähigen Alter weiter verschärfen.

Hemmnisse für bauliche Entwicklungen

- Es bestehen teilweise Hemmnisse und Restriktionen (z. B. Altlasten, Baurecht, Eigentumsverhältnisse), die bauliche Entwicklungen und die Reaktivierung von Brachflächen verhindern oder erheblich erschweren.
- Der andauernde Leerstand und Verfall von brachliegenden Grundstücken können negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben.
- Der Hochwasserschutz kann auch in Zukunft die Bebauung flussnaher Grundstücke einschränken.

Angespannte Haushaltssituation

- Durch die angespannte Haushaltssituation der Stadt Eisenach kann es zunehmend schwerer fallen, die erreichte Qualität der sozialen und kulturellen Angebote der Stadt zu halten.

- Der hohe Sanierungsstau bei Sporthallen kann angesichts der Haushaltssituation zu Hallenschließungen führen.

Wandel des Einkaufsverhaltens

- Der wachsende Online-Handel kann weiter zulasten des stationären Handels gehen und zu Geschäftsschließungen und Ladenleerständen führen.
- Sehr kleine Läden können zunehmend weniger rentabel sein, so dass die gewachsene Handelsstruktur der Innenstadt gefährdet werden könnte.
- Ein Rückgang der Kundenfrequenz kann auch negative Folgen für andere Dienstleistungsanbieter in der Innenstadt haben.

Demographische Entwicklung

- Die Auswirkungen der Migration auf die langfristige Einwohnerentwicklung sind noch schwer vorhersehbar. Für geflüchtete Menschen haben vielfach die Ballungsräume / Großstädte große Anziehungskraft.
- Die zunehmende Überalterung der Einwohner und die Ausdünnung der Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter kann das Aufrechterhalten von sozialen und kulturellen Angeboten der Stadt erschweren.
- Die Konsolidierung auf dem Wohnungsmarkt durch die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung kann zu einem allmählich steigenden Mietniveau und damit zu Belastungen für sozial schwächere Gruppen führen.
- Veränderte Bedarfszahlen können erhebliche Planungen und Investitionen zur Anpassung der sozialen Infrastruktureinrichtungen und zur Veränderung der Kapazitäten erforderlich machen.

Klimawandel und Klimaanpassung

- Der Klimawandel erhöht die Risiken für viele Lebensbereiche, insbesondere durch Zunahme von Hitzeperioden und Starkregenereignissen.
- Es besteht auch mit den Hochwasserschutzmaßnahmen ein hohes Hochwassergefährdungspotenzial für Teile der Stadt.
- Der Ausbau der erneuerbaren Energien kann zu einer erheblichen Überformung des Landschaftsbildes führen.

Fehlentwicklungen bei der Mobilität

- Es besteht die Gefahr, dass sich der Rad- und Fußverkehr neben dem dominanten motorisierten Individualverkehr weder qualitativ noch quantitativ weiterentwickeln kann und dass das Aufbrechen von Gewohnheiten bei der Mobilität misslingt.
- Bei einem Wegfall des ICE-Haltes würde sich die überörtliche Anbindung erheblich verschlechtern.
- Bei einer unstrukturierten Umsetzung der Mobilitätswende (weg vom Verbrennungs- hin zum Elektromotor) können Fehlentwicklungen auftreten.

4 Zielerreichung gemäß ISEK 2002 / 2006

4.1 Übergeordnete Entwicklungsziele

Das Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2002 und dessen 1. Fortschreibung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2006 formulierte übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung, die aus dem im Slogan „Eisenach verbindet“ gebündelten Leitbild für die Stadt und seinem stadträumlichen Ansatz abgeleitet wurden. Da die Rahmenbedingungen, unter denen sich Stadtentwicklung vollzieht, ständigen Veränderungen unterliegen, sind in regelmäßigen Abständen ggf. auch die Ziele der Stadtentwicklung anzupassen.

Eisenach verfügt über ein eigenes Leitbild, das sich die Stadt selbst gegeben hat: Eisenach – die Wartburgstadt. Seit der Erarbeitung des ersten Stadtentwicklungskonzepts aus dem Jahr 2002 sind nahezu anderthalb Jahrzehnte vergangen. Es kann davon ausgegangen werden, dass neben dem Leitbild der Stadt auch die übergeordneten Stadtentwicklungsziele anzupassen sind.

Zunächst soll überprüft werden, ob und in welchem Maß die übergeordneten Stadtentwicklungsziele erfüllt werden konnten. Grundlage hierfür ist die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts 2006, welche die übergeordneten Entwicklungsziele von 2002 aufgreift und stellenweise weiterentwickelt. Aus dem Erfüllungsgrad – beurteilt mit Stand 2018 – ergeben sich voraussichtlich zusätzliche Hinweise für die Anpassung bzw. Neuaufstellung der Entwicklungsziele für das aktuelle ISEK. Die fünf übergeordneten Stadtentwicklungsziele (in der nachfolgenden Tabelle fett dargestellt) wurden 2002 / 2006 durch thematische Unterziele untersetzt, die ebenfalls auf den Prüfstand gestellt werden.

Stadtentwicklungsziele (grau) und Unterziele ISEK 2002 / 2006	Grad der Zielerreichung	Erläuterung
Stabilisierung des Wohnungsmarkts (mit Fokus auf Reduzierung des Wohnungsleerstands und Sanierung des Kernwohnungsbestands)	sehr hoch	<p>Der Wohnungsmarkt hat sich stark konsolidiert, die Wohnungsleerstandsquote ist seit 2002 kontinuierlich gesunken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1995 – ca. 9 % (ca. 2.000 WE) (aus GWZ 95) - 2000 – ca. 12 % (ca. 3.000 WE) (ermittelt anhand Bau- und Abrissgeschehen) - 2005 – ca. 10 % (ca. 2.400 WE) (ermittelt anhand Bau- und Abrissgeschehen) - 2011 – 8,6 % (ca. 2.170 WE) (Zensus 2011) - 2016 – 6,7 % (1.581) (aus Wohnungsmarktprognose 2018) <p>Einflussfaktoren waren: von 1991 bis 2015 wurden in Eisenach 1.690 Wohneinheiten durch Einsatz von Fördermitteln zurückgebaut (aus Monitoringbericht 2016 der Begleitforschung Stadtumbau Thüringen); von 2011 bis 2016 Rückbau von 180 Wohnungen (aus WMP 2018), Sanierung von Wohngebäuden, insgesamt sinkendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage (Neubautätigkeit liegt derzeit nur leicht über der Zahl der Wohnungsabgänge), fortschreitende Haushaltsverkleinerung, Umkehr der rückläufigen Einwohnerzahl seit 2014</p>

Stadtentwicklungsziele (grau) und Unterziele ISEK 2002 / 2006	Grad der Zielerreichung	Erläuterung
Reduzierung des Wohnungsbestands um 1.500 bis 2.500 WE	sehr hoch	Reduzierung von entbehrlichen Wohnungsbeständen zur Leerstands-beseitigung ist konsequent umgesetzt worden (bis 2018 Rückbau von über 1.690 WE in den Fördergebieten, davon ca. 1.300 Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet Nord-West)
Aufwertung langfristig stabiler Plattenbaubestände	hoch	nach den umfassenden Komplexsanierungen der 1990er Jahre insbesondere durch die großen Wohnungsunternehmen seit Anfang der 2000er Neugestaltung des Nordplatzes in Eisenach-Nord und kleinere Wohnumfeldverbesserungen, daher anstehende zweite Sanierungswelle, im Thüringer Vergleich gute Sanierungsergebnisse
moderate Neuausweisung für individuelles Wohnen (Einfamilienhäuser)	hoch	Umorientierung auf Innenentwicklung ist durch FNP 2017 manifestiert worden: für 15-Jahres-Zeitraum lediglich 18 ha neue Wohnbauflächen, davon ein Großteil in der Kernstadt
Ausbau von Angeboten für betreutes Wohnen (mit Fokus auf ältere Menschen)	mäßig	einzelne Angebote wurden geschaffen, z.B. betreutes, barrierefreies Wohnen in den Alleenhöfen in Eisenach-Nord; neben dem betreuten Wohnen entsteht zunehmend auch Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen (d.h. barrierefrei, barrierearm oder für den Pflegefall geeignet), erste Angebote wie z.B. barrierearme Wohnungen in der Johannisstraße 5 und am Markt 6-8 wurden realisiert; sowohl beim betreuten wie auch beim altersgerechten Wohnen entspricht das Angebot aber bisher nicht der Nachfrage, laut Wohnungsmarktprognose: zusätzlicher Bedarf von 1.000 altersgerechten Wohnungen bis 2030
Wiedernutzung städtebaulicher Brachen (mit Fokus auf altindustrielle Standorte)	mäßig	einzelne Revitalisierungen durch großflächigen Einzelhandel oder Einzelhandelsnahversorger sind gelungen, die Revitalisierung des ehemaligen Kasernengeländes wurde durch den Bebauungsplan Nr. 5 erfolgreich angestoßen, einige innerstädtische Baulücken konnten geschlossen werden; zahlreiche Brachflächen konnte bisher nicht reaktiviert werden, einzelne Nachnutzungsprojekte sind bereits wieder brachgefallen (Eisenach-Arena)
Konzentration der Revitalisierung auf Flächen entlang Rennbahn und Bahn	mäßig	Stillstand bei FER-Brache, Entkontaminierung des Gaswerkgeländes steht an, Projekt „Tor zur Stadt“ steht mit großer Zeitverzögerung vor Realisierungsbeginn, bauleitplanerische Ziele des B-Plans 12.1 für die Nachnutzung der Brachflächen des ehemaligen AWE-Geländes auf Teilflächen noch nicht umgesetzt, gleiches gilt für die B-Pläne Eichrodter Weg und Große Güldene Aue (hier Zielerreichung zusätzlich durch Hochwasserschutz eingeschränkt), Herstellung der Busbereitstellungsfläche für KVG (jetzt VUW) auf ehemaligem Güterbahnhof abgeschlossen, umfangreiche weitere Bahnflächen ungenutzt, seit 2017 Gespräche mit Bahn über Anschlussfläche ehemaliger Güterbahnhof

Stadtentwicklungsziele (grau) und Unterziele ISEK 2002 / 2006	Grad der Zielerreichung	Erläuterung
konzeptionelle Vorbereitung der Folgenutzung auf Abrissflächen (gewerbliche Brachen, Wohnungsrückbauflächen)	mäßig	städtebauliches Konzept Mühlhäuser Straße / Oppenheimstraße wurde erarbeitet, B-Plan Oppenheimstraße (u.a. für ehemaliges FER-Areal, heute Brache) noch ausstehend; bisher kein Nachnutzungskonzept für Abrissflächen in Eisenach-Nord
Begrenzung der Siedlungsflächenentwicklung	hoch	keine Fortführung der Ausweitung der Siedlungsfläche wie in den 1990er Jahren, konsequentere Konzentration auf Bestandsflächen
Fixierung der Siedlungskante der Kernstadt	hoch	Ausgreifen des Siedlungsbereichs in den Landschaftsraum wurde weitgehend verhindert, z.T. unterstützt durch Klarstellungsatzungen, bauliche Abrundungen sind erfolgt
Neubilanzierung der Entwicklungsflächen im FNP	sehr hoch	Analyse und Abwägung zu Potenzialflächen im FNP-Erarbeitungsprozess 2009 bis 2015 erfolgt; im Ergebnis 18 ha neue Wohnbauflächen und 6 ha neue Gewerbeflächenmöglich, sukzessive Umsetzung durch Bauleitplanung
Stärkung der Innenstadt (als Zentrum des urbanen Lebens und Standort für Wohnen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen)	mäßig bis hoch	Funktionsmix in der Innenstadt ist stabil; Prozess der Sanierung der Gebäudesubstanz und der Gestaltung öffentlicher Räume wird kontinuierlich fortgesetzt; erste Schritte der Ordnung des ruhenden Verkehrs umgesetzt (Parkhäuser Uferstraße und Am Markt), verkehrliche Belastung außerhalb der Fußgängerzone noch deutlich zu hoch
Nutzungszuführung durch Gebäudesanierung	mäßig	Zahl der noch leerstehenden Gebäude in der Altstadt reduziert sich nur allmählich (hierbei häufig nicht ortsansässige Eigentümer oder schwierige Eigentumsverhältnisse); seit Umschwung der Einwohnerentwicklung hin zu einem positiven Saldo 2015 Trendwende durch verstärkte Wohnungsnachfrage im Geschosswohnungsbau, insbesondere im Stadtzentrum und im Quartier Oppenheimstraße; Initiative „Zentral-Genial: Neues Wohnen in der Altstadt“ seit 2018
Gestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt	mäßig bis hoch	deutliche Fortschritte bei der Gestaltung des öffentlichen Raums, z.B. Markt, Karlstraße, Querstraße, Johannisplatz, Lutherplatz und Esplanade, Schaffung hoher ästhetischer Qualität; markante, touristisch wichtige Bereiche wie Karlsplatz, Frauenplan, Marienstraße, Georgenstraße und Alexanderstraße sind noch unsaniert, funktional eingeschränkt bzw. überlastet
Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen	mäßig	Ausweitung der zentrenrelevanten Funktionen hat kaum stattgefunden; durch Sanierungen und Umgestaltungen sind bestehende Funktionen insbesondere im kulturellen und touristischen Bereich aufgewertet worden: Stadtschloss, Bachhaus, Lutherhaus, Predigerkirche; Projekt „Tor zur Stadt“ noch nicht realisiert

Stadtentwicklungsziele (grau) und Unterziele ISEK 2002 / 2006	Grad der Zielerreichung	Erläuterung
Abriss von entbehrlichen Altbaubeständen und nachfolgend Neubau nachfragegerechter Wohnformen	Gering	Neubebauung von Baulücken gelingt bisher nur in Ausnahmefällen (z.B. Lutherplatz 6, Schmelzerstraße 14-16); vermehrt werden Baulücken als Pkw-Stellplätze genutzt mit der Gefahr, dass die vermeintliche Zwischennutzung zu einer Dauerlösung und zu einem dauerhaften städtebaulichen Missstand wird
Mobilitätssteigerung	Mäßig	Im Hauptstraßennetz konnten Verbesserungen erreicht werden, der neue Busbahnhof ersetzt zwei getrennte Busbahnhöfe für Stadt- und Regionalverkehr. Trotz des Baus des ergänzenden Parkhauses Am Markt bleibt die Stellplatzproblematik in der Innenstadt schwerwiegend. Gezielte Maßnahmen zur konsequenten Förderung der Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) stehen im Wesentlichen noch aus.
Verkehrsentlastung der Innenstadt	gering	Die Investitionen für das Parkhaus Am Markt und den Busbahnhof waren wichtige Bausteine zur Verbesserung der Mobilität in der Stadt, entscheidende Impulse für die Entlastung blieben jedoch bislang aus. Die Reduzierung der Verkehrsbelastung der Innenstadt durch den Individualverkehr bleibt eine der zentralen Herausforderungen.
Qualifizierung des Randstraßennetzes	mäßig	Mit der Nordverlegung der BAB 4 konnten Verkehre der Innenstadt teils auf das neue Hauptstraßennetz verlagert werden; die Rennbahn und einzelne Knoten wurden ertüchtigt bzw. ausgebaut. Eine anschließende Überarbeitung und Anpassung der Vernetzung der Randstraßen an das Hauptnetz ist ausgeblieben.






Tabelle 10 Einschätzung zur Erreichung der übergeordneten Stadtentwicklungsziele

Bei der Stabilisierung des Wohnungsmarktes und bei der Stärkung der Innenstadt sind die größten Fortschritte erzielt worden. Durch eine an den Zielen des SEK 2002 / 2006 orientierte Stadtentwicklungspolitik konnten diese guten Ergebnisse erreicht werden. Trotz guter Fortschritte bleibt die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt ein Schwerpunktthema auch für die nächste Dekade. In den letzten beiden Jahren haben die steigenden Einwohnerzahlen zusätzlich zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beigetragen.










Wesentliche Aufgaben verbleiben mit Blick auf die im Jahr 2002 bestimmten SEK-Ziele im Bereich der Brachflächenrevitalisierung und beim Thema Verkehr / Mobilität bestehen.










4.2 Realisierungsstand bei Projekten und Maßnahmen

Im Stadtentwicklungskonzept 2002 wurden nicht nur Ziele der Stadtentwicklung festgelegt, sondern es wurde auch ein Katalog von Maßnahmen und Projekten aufgenommen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen und Projekte bilden wichtige Meilensteine im Zuge der Realisierung der Stadtentwicklungsziele. Die Maßnahmen und Projekte des SEK 2002 wurden im Rahmen der 1. Fortschreibung (2006) um weitere Projekte ergänzt.³¹

Nr.	Maßnahme / Projekt	Ergebnisse	Anmerkungen
Soziales und Kulturelles			
1	Errichtung Sport- und Freizeitzentrum Katzenaue	voll funktionsfähig mit Freizeit- und Sportbad, Freibad, Wartburgstadion, Werner-Aßmann-Halle, Skaterbahn, etc.	 im Rahmen der Spiel- und Sportstättenleitplanung 2018 sind Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen geplant
2	Neubau Dreifelderhalle	nicht realisiert, in Planung	 laut Spiel- und Sportstättenleitplanung zwingend erforderlich, Realisierung auf AWE-Gelände in Planung
3	Sanierung und Nutzung Wandelhalle	seit 2004 Sanierung der Wandelhalle, Außenbereich zum Kartausgarten 2014 fertiggestellt, letzter Bauabschnitt wird 2018 beendet	 unterstützt durch Wandelhalle Eisenach-Stiftung, regelmäßige Nutzung in den Sommermonaten als ergänzender Baustein der kulturellen Innenstadtfunktion
4	Ausbau und Wiederbelebung Kulturfabrik „Alte Mälzerei“	Nutzung als Jazzkeller „Posaune“ für Konzerte und als Standort für umfangreiches Archiv für Jazz und populäre Musik	 Kulturort mit überregionaler Bedeutung; weiterer Ausbau geplant; derzeit Aktualisierung des Brandschutzkonzepts und Erneuerung der defekten Brandmeldeanlage des Jazzkellers
26	Verlagerung Berufsschule an den Standort AWE-Gelände	nicht vollzogen, erneut in Planung	 gleichwohl zwischenzeitlich andere Berufsschulstandorte entwickelt wurden (Palmental, Siebenborn, Nordplatz, Ernst-Thälmann-Straße (Kasernengelände), St.-Georg-Klinikum), wurde die Planung für einen integrierten Berufsschulstandort im Zusammenhang mit der Dreifelderhalle wieder aufgegriffen
27	Fortschreibung Schulentwicklungsplanung	laufende Schulnetzplanung 2012/13 bis 2017/18	 Schulnetzplanung wurde bis zum Schuljahr 2020/21 unverändert fortgeschrieben, Anlass war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht terminierte Fusion der Stadt mit dem Wartburgkreis

³¹ Die Projekte waren fortlaufend durchnummeriert. Projektnummern ab Nr. 19 stammen aus der Fortschreibung im Jahr 2006.

Nr.	Maßnahme / Projekt	Ergebnisse	Anmerkungen
28	Projekt „Wohnen im Alter“	einige Angebote wurden durch die großen Wohnungsunternehmen geschaffen, Bedarf ist jedoch nicht gedeckt	 Bedarf für altersgerechten (d.h. barrierefreien, barrierearmen oder für den Pflegefall geeigneten) Wohnraum wächst; nächste Projekte der SWG sind in Prüfung (Ernst-Thälmann-Straße, Stedtfelder Straße)
Städtebau			
5	B-Planänderungen mit Dichtereduzierung für Wohnungsbau	wurde in laufenden B-Plänen geprüft	
6	Förderung des Segments „Wohnen am Wasser“	Wohnbebauung wurde z.B. entlang der Hörssel östlich des AWE realisiert	 starke Abhängigkeit von Hochwasserproblematik, dennoch bestehen weiterhin ungenutzte Potenziale: Fischerstadt, am Mühlgraben und Michelsbach
7	Revitalisierung von Brachen	bereits umgesetzt: ehem. Kaserne, Kammgarnspinnerei, Hospitalstraße, Teile AWE-Gelände; weitere Innenstadtbrachen noch nicht reaktiviert: Teile AWE-Gelände, Oppenheimstraße, Karl-Marx-Straße sowie am Stadtrand (Gaswerk in Teilen, Oststadt)	 hemmende Faktoren sind Altlastenproblematik und Eigentumssituation
8	Schaffung kleinteiliger Wohnstrukturen im Bestand	punktueller Lückenschließungen sind erfolgt	 Es verbleiben zahlreiche Baulücken insbesondere in der Altstadt, im Stadtteil Oppenheimstraße und in der Oststadt, die z.T. als ebenerdige Pkw-Stellplätze genutzt werden
9	Sanierung Nordplatz	wurde 2005 abgeschlossen	 wird von Bewohnern nur mäßig angenommen, nach 13 Jahren besteht de facto erneut Umgestaltungs- und Aufwertungsbedarf
10	Erweiterung Grüngürtel Nord	durch Abriss entstanden weitere Freiräume, nur teilweise als Aufenthaltsbereich gestaltet; Ziel des Stadtteilparks nicht umgesetzt	 Teile der Flächen sind Potenzial für Neubau von individuelleren Wohnformen
19	Fortführung Flächennutzungsplan	Flächennutzungsplan ist seit Juli 2017 rechtskräftig	 regelmäßige Fortschreibung
20	Städtebauliches Konzept Oppenheimstraße	städtebauliches Konzept Mühlhäuser Straße / Oppenheimstraße wurde 2008 erstellt	 Fortschreibung Stadtteilpass erforderlich, Bebauungsplan für ehemalige FER-Fläche empfohlen

Nr.	Maßnahme / Projekt	Ergebnisse	Anmerkungen
21	Städtebauliches Konzept Nord	Konzept Energetische Sanierung Nord-West 2009 erstellt; Rahmenplan "Integrierte Kommunale Strategie Nord-West" 2015	 Fortschreibung Stadtteilpass erforderlich
22	Bebauungsplan Karsenengelände	wurde erstellt, Rechtskraft Juni 2012	 Standort von oberzentralen Funktionen
23	Bebauungsplan Bahnhofsvorstadt	B-Plan „Tor zur Stadt“ in Aufstellung	 Investition für ein multifunktionales Konzept aus Handel, Beherbergung und Tagungsstätte; Fachmarktzentrum steht vor Beginn der Realisierung; Gestaltungsbedarf Nikolaiplatz, attraktive Fußwegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten (Bundesstraße) fehlen
24	Bebauungsplan „Eisenach-Arena“	wurde erstellt (Rechtskraft Juni 2010) Eisenach-Arena realisiert, bereits wieder brachgefallen	 Prüfung notwendig, inwiefern die Planungsziele der Überarbeitung bedürfen
25	Straßen- und Platzgestaltungen in Innenstadt	wurden seit 2002 schrittweise realisiert: Lutherplatz, Johannisplatz, Johannisstraße, Esplanade, Goldschmiedenstraße, Wydenbruggstraße	 Gestaltung Karlsplatz und Nikolaiplatz in Vorbereitung, markante und touristisch wichtige Bereiche sind noch unsaniert und in einigen Funktionen noch deutlich eingeschränkt bzw. überfordert (z.B. Frauenplan, Marienstraße, Georgenstraße, Alexanderstraße, „Stiegker Platz“)
Wirtschaft und Tourismus			
11	Verknüpfung Automobilmuseum – Innenstadt	Wegeleitung wurde verbessert	 Aufgabe bleibt bestehen, kein gesamtstädtisches Museumskonzept
12	Verknüpfung Wartburg – Innenstadt	durch gestiegene Anziehungskraft von Bachhaus und Lutherhaus verbessert, Ausweisung des Luthererlebnispfads	 Aufgabe bleibt bestehen, keine ausreichende touristische Vermarktungsstrategie
13	Sanierung und Erweiterung Bachhaus	Neueröffnung im Jahr 2007	 größter Touristenmagnet in der Innenstadt mit ca. 60.000 Besuchern pro Jahr
14	Reaktivierung Stadtschloss	Sanierung des Stadtschlusses ist weitgehend abgeschlossen	 Nutzung durch Thüringer Museum Eisenach, Tourist-Information und Stadtarchiv; 2017-2018 Erstellung eines Museumskonzepts u.a. für den Standort Stadtschloss

Nr.	Maßnahme / Projekt	Ergebnisse	Anmerkungen
Verkehr			
15	Rückstufung der alten, stadtnahen BAB 4	ist durch den Bund erfolgt; Rückstufung zu B 19	 wird als Umgehung nicht ausreichend angenommen, es besteht weiteres Entlastungspotenzial für Innenstadt- und Rennbahnverkehr
16	Verlagerung B 19 im Bereich der Bahnhofsvorstadt	ist nicht erfolgt	 Ziel wird nicht weiterverfolgt, stattdessen wird aus gesamtstädtischer Entwicklungsperspektive die großräumige Umfahrung der B 19 angestrebt
17	Umsetzung mittelfristiges Verkehrskonzept Innenstadt	nicht ausreichend umgesetzt	 wesentliche Ziele wurden nicht erreicht: Reduzierung der Verkehrsbelastung der Innenstadt durch störenden Durchgangsverkehr, Förderung und Verbesserung des Geh- und Radverkehrs, Überlagerung der Funktionen an markanten Innenstadtbereichen (Karlsplatz, Frauenplan, Marienstraße, Georgenstraße, Alexanderstraße) mit Dominanz des Verkehrs, allerdings Fortschritte bei der Förderung und Erweiterung des ÖPNVs durch neuen Mobilitätsknoten am Bahnhof, Vermeidung von Parkplatzsuchverkehr durch neues Parkhaus in der Innenstadt
18	Verknüpfung Nord-Innenstadt	nur teilweise Fortschritte	 Durchwegung des geplanten Stadtteilparks Nord und des ehemaligen Kasernengeländes zum Wohnquartier Thälmannstraße verbleibt als Aufgabe, attraktive Verbindungen fehlen
29	Umsetzung Parkraumkonzept	nur teilweise umgesetzt, Errichtung des Parkhauses Am Markt im Jahr 2009	 zahlreiche Brachen und Baulücken werden als Pkw-Stellplätze genutzt, überwiegend als städtebaulicher Missstand einzustufen; Straßenräume sind von ruhendem Verkehr gekennzeichnet, hoher Parksuchverkehr; Realisierung des Parkhauses „Tor zur Stadt“ mit 630 Stellplätzen für 2019 geplant

Tabelle 11

Realisierungsstand von Projekten und Maßnahmen des ISEK 2002 / 2006

5 Leitbild 2030 und gesamtstädtische Entwicklungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und insbesondere der SWOT-Analyse gibt sich die Stadt Eisenach das folgende Leitbild: „Eisenach verbindet“. Konkretisiert wird dieses übergeordnete Leitbild durch zehn gesamtstädtische Entwicklungsziele, zu denen jeweils mehrere Handlungsfelder gehören. Die Ziele und Handlungsfelder stellen einerseits methodisch die Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen und von Schwerpunkten in den Vertiefungskonzepten dar, sie sind andererseits auch Leitschnur für zukünftige Entscheidungen und Prioritätensetzungen in der Stadtentwicklung. Die Reihenfolge der Entwicklungsziele im ISEK stellt dabei keine Priorisierung dar.

5.1 Leitbild: „Eisenach verbindet“

Das Leitbild bzw. der Leitgedanke „Eisenach verbindet“, unter dem sich Stadtentwicklung vollziehen soll, ist bereits im ISEK 2002 / 2006 formuliert worden. Das Leitbild wurde damals als Antwort auf das Analyseergebnis einer „fragmentierten Stadt“ entwickelt. Um einem Auseinanderdriften der Stadt und der Stadtgesellschaft entgegenzuwirken, sollten die Stärkung verbindender Elemente Grundprinzip der Stadtentwicklung und des Stadtbbaus sein. Die baulichen und sozioökonomischen Entwicklungen haben dazu beigetragen, dass die Fragmentierung der Stadt mittlerweile nicht mehr so stark ausgeprägt ist wie 2002. Das Leitbild „Eisenach verbindet“ ist allerdings nach wie vor ein geeigneter Leitgedanke für die neuen und alten Herausforderungen der Stadtentwicklung in Eisenach.

Der Leitgedanke der Verbindung hat dabei viele verschiedene Dimensionen und ist dabei nicht ausschließlich städtebaulich zu verstehen:

- **Eisenach verbindet Länder und Regionen** durch seine zentrale Lage in Deutschland und Europa und seine Ausstrahlungskraft als Tourismusort.
- **Eisenach verbindet Menschen** mit unterschiedlichem Hintergrund durch eine lebendige Stadtgesellschaft und eine starke soziale Infrastruktur.
- **Eisenach verbindet** die vielfältigen **Stadt- und Ortsteile** untereinander, indem es die vorhandenen Barrieren reduziert.
- **Eisenach verbindet** die reichhaltige **Stadtgeschichte**, die das Bild der Stadt prägt, **mit der Zukunft** durch die aktive Gestaltung wichtiger Zukunftsthemen und die Nutzung neuer Technologien.

Die Stadt Eisenach gibt sich außerdem ein stadträumliches Leitbild, das eine Fortschreibung des Leitbilds aus dem ISEK 2002 darstellt (siehe unten). Das stadträumliche Leitbild 2030 knüpft an das frühere Leitbild an und führt dabei einige Themenbereiche fort, die auch weiterhin zu den räumlichen Leitideen der Stadtentwicklung gehören werden:

- die Stärkung der Innenstadt bezüglich ihrer Zentralität und ihrer Funktionsvielfalt,
- den Ausbau und die Stärkung von defizitären räumlichen Verbindungen innerhalb der Kernstadt und von der Kernstadt in den Stadtpark bzw. zur Wartburg,
- Wiedernutzen / Wiedernutzbarmachung von Brachflächen im Stadtzentrum und
- die Nutzung des nach wie vor nicht ausgeschöpften Potenzials „Wasser in der Stadt“.

Andere Themenkomplexe – die Gestaltung der Schrumpfung (Einwohnerückgang), das Kompaktieren des Stadtkörpers und das Fixieren der Siedlungskante, die Erweiterung des Grüngürtels zur Abrundung

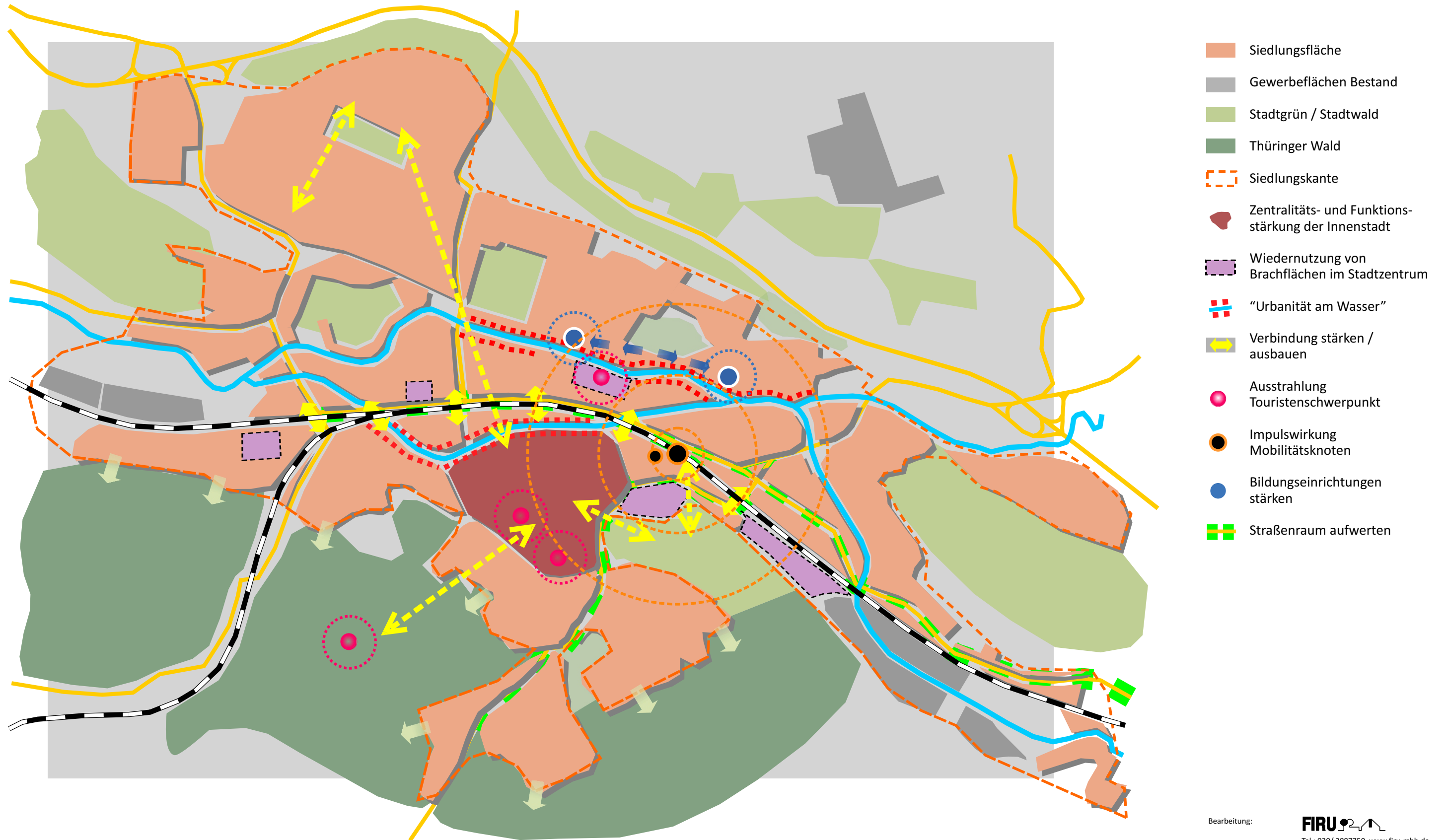
der nördlichen Siedlungskante und die Gewerbeflächenentwicklung entlang der Bahntrasse – wurden in den vergangenen Jahren ausreichend vorangetrieben und haben ihre Aufgabe als räumliche Leitidee der Stadtentwicklung bis 2020 erfüllt.

Basierend auf den Ergebnissen der Bestands- und SWOT-Analyse treten hingegen neue Aspekte hinzu, die das stadträumliche Leitbild für Eisenach zukünftig prägen werden:

- die Ausstrahlung der touristischen Schwerpunkte in die Stadt zu befördern und zu nutzen,
- die Impulswirkung des Mobilitätsknotens Bahnhof / Busbahnhof zu nutzen,
- die (Berufs-)Bildungseinrichtungen zu stärken und
- wichtige defizitäre Straßenräume aufzuwerten.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach 2030

Stadträumliches Leitbild / Langfristige Vision bis 2030



5.2 Gesamtstädtische Entwicklungsziele und Handlungsfelder

1. Eisenach ist das Bildungs- und Innovationszentrum für die Region

Hintergrund: Eine Stadt mit der Einwohnergröße und der zugewiesenen Zentralitätsfunktion wie Eisenach muss einen hohen Stellenwert im Bereich der höheren Bildung, der Wissensvermittlung und der Innovation erlangen. Der Ausbau höherer Bildungseinrichtungen hat sich gerade in Mittelstädten als wichtigstes Instrument bewährt, um Städte auch für junge Bewohner attraktiv zu machen. Die Bleibeperspektiven von Jugendlichen mit höheren Bildungsabschlüssen verbessern sich deutlich; manche Mittelstädte sind so zu Schwarmstädten geworden. Die strukturbestimmenden industriellen und gewerblichen Unternehmen der Stadt werden sich künftig nur am Markt behaupten, wenn stetig Fachkräfte gewonnen und an den Standort gebunden werden können.

Handlungsfelder

- Hochschule und Berufsschulzentrum werden als Einrichtungen der Hochschul- und Berufsausbildung auf ein neues Qualitätsniveau geführt und bilden die Kerne des Bildungszentrums für die Region.
- Durch die Akquisition von Bildungs- und Forschungseinrichtungen mit Bezug zum wirtschaftlichen Profil der Stadt und den Ausbildungszweigen von Hochschule und Berufsschulzentrum wird die innovative Basis der Stadt erweitert.
- Durch eine qualitativ hochwertige und breit aufgestellte Vorschul- und Schulbildung, die durch hohe Standards in den Bereichen Personal, Bausubstanz und Ausstattung erreicht wird, ist Eisenach als Schulstandort auch für die Umlandgemeinden attraktiv.
- Durch den Ausbau einer vernetzten Bildungslandschaft in Eisenach, die generationenübergreifend auch außerschulische Lernorte umfasst, entwickelt sich die Stadt zu einem Ort des lebenslangen Lernens.

2. Eisenach nutzt seine Stärken als Industriestandort, um die wirtschaftliche und innovative Basis der Stadt zu erweitern und die Wirtschaftsentwicklung zu stärken

Hintergrund: Die Industrie ist neben dem Tourismus eines der beiden wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine Eisenachs. Die Stadt verfügt über eine lange Tradition als Industriestandort mit dem Schwerpunkt im Maschinenbau und in der Automobilindustrie, sie ist heute vor allem von zwei großen Produktionsstandorten (Opel und Bosch) geprägt. Die Entwicklung als Industriestandort ist daher bisher relativ stark von der wirtschaftlichen Entwicklung einiger automotiver Großunternehmen abhängig. Die langfristige Entwicklung dieser Unternehmen, ihrer Branchen und der entsprechenden Standorte in Eisenach ist nicht absehbar.

Handlungsfelder

- Durch eine gezielte Ansiedlungspolitik wird die industrielle Basis der Stadt auf ein breiteres Fundament gestellt. Dazu wird insbesondere eine Diversifizierung der Branchen und der Unternehmensstruktur angestrebt ohne bestehende Industriestandorte zu gefährden.
- Durch Kooperation zwischen Bildungseinrichtungen und technologieorientierten Unternehmen der Region wird an innovativen Projekten und Produkten gearbeitet, die in Start-ups weiterentwickelt werden. Dazu werden auch bestehende Ansätze wie die Wirtschaftsförderung durch das Gründer- und Innovationszentrum Stadtfeld weiter gestärkt.
- Durch eine intensivere interkommunale und regionale Zusammenarbeit nutzt Eisenach verstärkt vorhandene wirtschaftliche Potenziale in der Region.

3. Eisenach baut seine Stärken als kulturelles Zentrum, touristisches Ziel und Sportstadt weiter aus

Hintergrund: Eisenach ist Weltkulturerbe-Stadt und hat ein unverwechselbares Profil als Kultur- und Tourismuszentrum. Das damit verbundene positive Image wirkt unmittelbar als weicher Standortfaktor für Zuziehende und Firmenansiedlungen. Eisenach verfügt über eine besondere Lagegunst und eine herausragende überregionale Erreichbarkeit. Kultur, Tourismus und Freizeit sind direkt oder indirekt Erwerbsgrundlage für viele Beschäftigte. Die Rahmenbedingungen für natur- und landschaftsbezogenen Sport und Erholung sind hervorragend. Die bestehende Struktur der Vereine in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeit ist breit gefächert.

Handlungsfelder

- Die touristische Hauptattraktion Wartburg wird stärker mit den Touristenzielen der Stadt verknüpft. Die Wartburg profiliert sich noch stärker als Veranstaltungsort.
- Die Stadt entwickelt Konzepte, um Kulturangebote (z.B. Bachhaus, Alte Mälzerei, Theater, Thüringer Philharmonie oder Automobilmuseum) zu stärken und besser zu vernetzen. Mit dem städtischen Museumskonzept wird die Museumslandschaft weiterentwickelt.
- Sportstätten mit regionaler und überregionaler Ausstrahlung werden als Aushängeschilder der Sportstadt Eisenach aufgewertet (Handballhalle O1, Sportpark Katzenaue).
- Die Bedingungen für Freiluftsportarten und naturbezogene Erholung werden mit einem hohen Qualitätsstandard weiter ausgebaut, um das touristische Angebot zu erweitern und die hohe Lebensqualität in Eisenach zu verbessern.
- Die besondere Lagegunst wird gezielt für die stärkere Profilierung als Tagungs- und Kongressstandort genutzt.

4. Eisenach führt die Stadtreparatur konsequent fort

Hintergrund: Trotz Fortschritten in den letzten drei Jahrzehnten sind Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken nach wie vor in vielen Stadtbereichen der Kernstadt, aber auch in den Ortsteilen präsent. Das Stadtbild wird durch die perforierten Raumkanten und gestörten Straßenbilder beeinträchtigt. Mit der Stabilisierung oder dem leichten Anstieg der Einwohnerzahlen wachsen die Chancen, Lücken in der Stadt wieder zu füllen.

Handlungsfelder

- Das Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird auch bei wachsender Nachfrage konsequent beibehalten, um Nutzungsnachfragen in den Siedlungsbestand zu lenken. Flächenneuanspruchnahme bleibt der Ausnahmefall.
- Die Stadt unterstützt aktiv Immobilienentwicklungen im Bestand. Die Vorbehalte und Hindernisse für ein Engagement privater Investoren werden durch Information, Beispielprojekte und, falls möglich, Anschubfinanzierungen der öffentlichen Hand reduziert.
- Bei Neuansiedlungen öffentlicher Nutzungen werden bevorzugt Brachflächenstandorte oder Bestandsimmobilien gewählt.
- Die Stadt arbeitet aktiv daran, Hemmnisse für die Reaktivierung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden zu beseitigen oder zu verringern.
- Die Stadt bringt sich stärker beim Erwerb von Brachflächen und anderen Flächen ein, um durch Bodenbevorratung flexibler beim Zuschnitt von Grundstücken reagieren und Flächen für potentielle Investoren anbieten zu können.

5. Eisenach positioniert sich als familienfreundliche und sozial integrierende Stadt

Hintergrund: Die Stadt ist quantitativ gut und umfassend mit Kitas, Schulen und weiterer sozialer Infrastruktur ausgestattet. Hinsichtlich der Qualität der Einrichtungen besteht in einzelnen Fällen noch Verbesserungspotenzial. Als Zentrum der Region trägt Eisenach eine besondere Verantwortung als Wohnort und Heimat für sozial schwächere Gruppen, für Menschen mit Migrationshintergrund und für Geflüchtete. Tendenzen der sozialräumlichen Konzentration von benachteiligten Gruppen sind erkennbar.

Handlungsfelder

- Trotz enger finanzieller Spielräume werden die vorhandenen Daseinsvorsorge-Infrastrukturen, die von Familien mit Kindern nachgefragt werden, gestärkt und den neuen Herausforderungen stetig angepasst.
- Integrationsmanagement und Armutsprävention haben in der Arbeit der Stadtverwaltung einen hohen Stellenwert. Die Integration der Geflüchteten wird in den bestehenden Netzwerkstrukturen intensiv fortgeführt mit dem Ziel, möglichst vielen Menschen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben sowie Ausbildungs- und Arbeitschancen zu eröffnen.
- Für das Gemeinwesen ehrenamtlich tätige Menschen werden in ihrer Arbeit unterstützt und motiviert. Die wachsende Altersgruppe der Senioren wird als Ressource für bürgerschaftliches Engagement erkannt und geschätzt.
- Angebote und Strukturen, die generationenübergreifend angelegt sind, werden weiter ausgebaut und miteinander verknüpft.

6. Eisenach erhält und stärkt seine Funktion als Wohnstandort und baut seine Wohnraumangebote für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen aus

Hintergrund: Nach einer langen Phase des Wohnungsüberhangs sind auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt seit einigen Jahren deutliche Konsolidierungstendenzen erkennbar. Das Wohnraumangebot ist im Hinblick auf Wohnlagen, Wohnformen und Ausstattungsniveaus von einer großen Vielfalt geprägt, gleichwohl es punktuell an besonderen Wohnformen wie etwa barrierearmen/-freien oder altersgerechten Wohnungen. Bis zum Jahr 2035 wird aufgrund einer erwarteten Zunahme der Haushalte zunächst ein allmählich steigender und im Weiteren dynamisch wachsender Wohnraumbedarf prognostiziert. Etwa ein Viertel der Eisenacher Haushalte ist auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Zugleich zeigt der große Einpendler-Überschuss der Arbeitskräfte auch das Potenzial, mehr Menschen für den Wohnort Eisenach gewinnen zu können. Dies gilt umso mehr, als dass die Kernstadt zahlreiche Brachen und Gebäudeleerstände aufweist.

Handlungsfelder

- Das Wohnungsangebot in Eisenach wird an die sich verändernde Bedürfnisse der schon in Eisenach ansässigen Bewohner und der potenziellen Zuzügler angepasst. Der Wohnungsbestand wird um barrierefreie, familiengerechte, generationenübergreifende, junge und andere besondere Wohnformen ergänzt.
- Die städtische Wohnungsbaugesellschaft leistet ihren Beitrag für die soziale Wohnraumversorgung der einkommensschwächeren Bevölkerung, die Wohnungsgenossenschaften werden hierbei unterstützt.
- Die als Wohnstandorte geeigneten Baulücken und Brachflächen, insbesondere in den integrierten Lagen der Kernstadt, werden als Bauflächen für den Wohnungsbau aktiviert.
- Eisenach verbessert die Qualität und die Barrierefreiheit des Wohnumfeldes in den einzelnen Wohnquartieren. Dazu wird insbesondere Versorgung mit wohnortnahen Grün-, Frei- und Spielflächen qualitativ und quantitativ weiterentwickelt.

7. Eisenach verfolgt eine stadtverträgliche Mobilitätsstrategie und reduziert die Belastungen für Mensch und Natur durch den Verkehr

Hintergrund: Eisenach ist an mehreren Straßenachsen stark vom Durchgangsverkehr belastet. Eine Entlastung vom Durchgangsverkehr ist nur sehr eingeschränkt möglich. Die Stadt weist insgesamt Defizite in der Qualität der Infrastruktur auf, insbesondere für den Rad- und Fußverkehr. Teilweise fehlt es an geeigneten Verbindungen zwischen einzelnen Stadt- und Ortsteilen. Eisenach hat aufgrund der langen Tradition als Autostadt einen starken Bezug zu Fragen der Mobilität, der Ansatzpunkt für die Umsetzung innovativer Ideen sein kann. Eisenach verfügt mit dem Mobilitätsknoten am Bahnhof über gute Voraussetzungen für die Stärkung des öffentlichen Verkehrs und eine noch bessere Vernetzung mit der Region. Eisenach verfügt über eine hervorragende überregionale Anbindung über Straße und Schiene. Insbesondere der ICE-Bahnhof stellt einen besonderen Standortfaktor dar.

Handlungsfelder

- Die Kernstadt wird vom motorisierten Individualverkehr entlastet, indem die Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) und der öffentliche Verkehr gestärkt und ausgebaut werden.
- Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und im öffentlichen Verkehr wird auch vor dem Hintergrund der alternden Bevölkerung ausgebaut.
- Die Mobilitätsknoten der Stadt, insbesondere der ICE-Bahnhof mit dem Busbahnhof, werden weiter gestärkt und ausgebaut. Noch fehlende Funktionen und Nutzungen (z.B. Elektromobilität) werden ergänzt.
- Die Stadt Eisenach setzt sich für den langfristigen Erhalt und die Stärkung des ICE-Halts ein. Das Alleinstellungsmerkmal des ICE-Bahnhofs wird als Standortfaktor und Impulsgeber für Firmenansiedlungen strategisch genutzt.
- Eisenach nutzt seine lange Geschichte als Autostadt, um innovative Mobilitätsformen zu fördern und insbesondere den motorisierten Individualverkehr stadt- und umweltverträglicher zu gestalten.

8. Eisenach gewährleistet eine lebendige Entwicklung der Kernstadt und der Ortsteile, die auf die jeweiligen Stärken und Funktionen ausgerichtet ist

Hintergrund: Die Innenstadt von Eisenach stellt den zentralen Versorgungs- und Einzelhandelsstandort für die Stadt und die Region dar. Eisenach verfügt über eine große bauliche Vielfalt innerhalb Kernstadt, insbesondere bei den Wohnformen werden nahezu alle Segmente in der Stadt abgedeckt. Auch die Ortsteile verfügen über sehr unterschiedliche Profile von sehr kleinen, dörflich geprägten Ortsteilen bis hin zu größeren Ortsteilen, die sich stärker als Vororte der Kernstadt entwickelt haben. Gemeinsam ist vielen Ortsteilen, dass aufgrund der geringen Einwohnerzahl soziale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen fehlen.

Handlungsfelder

- Die Innenstadt von Eisenach als wichtigster städtischer und regionaler Erlebnis- und Einzelhandelsstandort wird weiter gestärkt und aufgewertet.
- Die Stadtteile der Kernstadt werden hinsichtlich ihrer Funktion als Wohn- bzw. Arbeitsstandorte weiterentwickelt. Dabei werden die spezifischen Aufgaben und Problemstellungen in den Stadtteilen berücksichtigt. Die Nahversorgung in den Stadtteilen wird weiterhin sichergestellt.
- Die räumliche und funktionale Verknüpfung der einzelnen Stadt- und Ortsteile mit der Innenstadt wird weiter verbessert.
- Bei gesamtstädtischen Planungen und Maßnahmen werden die Bedürfnisse der Bewohner der Ortsteile verstärkt mit berücksichtigt.

9. Eisenach verstärkt seine Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung

Hintergrund: Klimaschutz und Klimaanpassung sind in der Stadt Eisenach bisher kein umfassender Schwerpunkt in der Stadtentwicklung gewesen. Die Hochwasserschutzmaßnahmen stellen einen wichtigen Baustein zur langfristigen Anpassung an den Klimawandel dar. Klimaschutz ist ein Querschnittsthema, welches im Sinne des Nachhaltigkeitsleitbilds und vor dem Hintergrund der Energiewende weiter an Relevanz gewinnt und auch bei zukünftigen Förderprogrammen absehbar stärker in den Vordergrund rücken wird.

Handlungsfelder

- Eisenach baut die Nutzung erneuerbarer Energien weiter aus. Dabei wird auf eine schonende Inanspruchnahme von Umwelt, Natur und Landschaft geachtet.
- Die Energieeffizienz in öffentlichen Gebäuden wird weiter verbessert.
- Eisenach nutzt die vorhandenen Potenziale zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei der Mobilität, insbesondere durch Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und Schaffung attraktiver Angebote des öffentlichen Verkehrs.
- Der Hochwasserschutz wird auch als wichtige städtebauliche Aufgabe verstanden. Bei allen zukünftigen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf den Hochwasserschutz verstärkt zu berücksichtigen.
- Das Stadtgrün – von Parkanlagen, Grünflächen, Friedhöfen, Stadtwald bis hin zu fließenden und stehenden Gewässern – wird in seiner Erlebbarkeit weiterentwickelt und zugleich in seiner Funktion, Klimafolgen im Stadtgebiet zu mindern, geschützt.

10. Eisenach gewährleistet eine funktionierende und bedarfsgerechte technische Infrastruktur und verstärkt die Anstrengungen zu deren Modernisierung und Digitalisierung

Hintergrund: Die Versorgung mit Energie und Wasser, die Abwasserentsorgung und die Sicherstellung der Erreichbarkeit gehören zu den grundlegenden kommunalen Aufgaben. Die technische Infrastruktur als Grundgerüst einer funktionierenden Stadt muss im Sinne der Versorgungssicherheit instandgehalten werden und für alle Stadtbewohner zugänglich und bezahlbar bleiben. Darüber hinaus sind eine bedarfsgerechte und nutzerbezogene Weiterentwicklung und die Anpassung an aktuelle technische Standards und Anforderungen des Umweltschutzes notwendig. Die Funktionsfähigkeit und Effizienz der Netze und Anlagen bestimmen maßgeblich die Möglichkeiten der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung.

Handlungsfelder

- Zur Unterstützung einer stadtverträglichen Mobilität werden die Instandhaltung und der Ausbau von Straßen, Rad- und Fußwegen sowie der dazugehörigen baulichen Anlagen (u.a. Brücken und Stützwände) entsprechend der Leistungsanforderungen, Verkehrssicherheit und Umweltverträglichkeit vorangetrieben.
- Der Breitbandausbau, d.h. die stadtweite Verfügbarkeit von schnellen Internetverbindungen, wird als wichtiger Faktor der Wirtschaftsentwicklung und als Bestandteil einer modernen städtischen Infrastruktur verstärkt vorangetrieben.
- Die Stadt gewährleistet in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Aufgabenträgern eine zuverlässige und bedarfsgerechte Versorgung mit Energie und Wasser sowie Abwasser- und Abfallentsorgung.
- Die Stadt Eisenach verstärkt Ihre Anstrengungen zur Digitalisierung der Verwaltung, um eine bürgernahe und -freundliche Verwaltung sicherzustellen.

11. Eisenach steigert seine Attraktivität für Kinder und Jugendliche als wichtigen Teil der Stadtgesellschaft und baut die Angebote zur Beteiligung und Mitgestaltung aus.

Hintergrund: Kinder und Jugendliche haben eigene Bedürfnisse in Hinblick auf die Stadtentwicklung, die im Rahmen von Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden müssen. Allerdings werden Kinder und Jugendliche selten direkt an wichtigen Diskussionen zur Stadtentwicklung beteiligt, obwohl sie ein wichtiger Teil der Stadtgesellschaft sind. In Eisenach existieren bereits verschiedene Formen der Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen, wie etwa die Kinderbürgermeisterin, die ein Anknüpfungspunkt für zukünftige Beteiligungsformate sein kann.

Handlungsfelder

- Die Stadt Eisenach bindet Kinder und Jugendliche aktiv in für sie relevante Stadtentwicklungsprozesse ein, um die besonderen Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen berücksichtigen zu können. Dazu werden bestehende Beteiligungsmöglichkeiten weiterentwickelt und neue Formate entwickelt.
- Die Qualität der öffentlichen Spiel- und Freizeitangebote in Eisenach, wie etwa der öffentlichen Spiel- und Sportplätze, wird verbessert.
- Die Bildungseinrichtungen der Stadt werden als zentrale Lern- und Lebensräume von Kindern und Jugendlichen weiter gestärkt und stetig an neue und sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

6 Räumliche Vertiefungskonzepte

Das Leitbild „Eisenach verbindet“ und die strategischen Ziele und Handlungsfelder stellen den übergeordneten Handlungsrahmen der Stadtentwicklung für die Gesamtstadt dar. Wie bereits in der Bestandsanalyse ausführlich erläutert, verfügt Eisenach über eine sehr vielfältige Stadtstruktur mit sehr unterschiedlichen Stadt- und Ortsteilen, die jeweils über ganz eigene Stärken und Schwächen verfügen. Im Folgenden wird daher die gesamtstädtische Strategie für verschiedene Teilräume der Stadt präzisiert. Räumliche Vertiefungskonzepte wurden zum einen für die Stadtumbaugebiete erstellt, die als Fördergebietskulisse Schwerpunkträume für Projekte und Maßnahmen in der Kernstadt sind. Die Vertiefungskonzepte für die Stadtumbaugebiete bauen auf den Stadtteilpässen aus dem ISEK von 2002 auf. Zum anderen werden erstmals auch die eher dörflich geprägten Ortsteile vertiefend in das ISEK mit einbezogen. Für die Ortsteile wurden Ortsteilpässe erstellt, die die Grundlage für zukünftige Strategien und Maßnahmen der Dorferneuerung darstellen.

Darüber hinaus bestehen zahlreiche Verflechtungen Eisenachs mit den umliegenden Gemeinden im Wartburgkreis und in Hessen. Diese Stadt-Umland-Beziehungen Eisenachs mit den Nachbargemeinden werden sich angesichts der beschlossenen Fusion Eisenachs mit dem Wartburgkreis (siehe Kapitel 1.2) zukünftig weiterentwickeln und intensiver werden. Das Vertiefungskonzept zu den Stadt-Umland-Beziehungen (siehe Kapitel 6.3) stellt daher eine Grundlage für die zukünftige Zusammenarbeit dar.

6.1 Stadtumbaugebiete (Stadtteilpässe)

Auf Grundlage des ISEK 2002 sind in Eisenach vier Stadtumbaugebiete festgelegt worden. Es handelt sich um die folgenden Gebiete, die in den nachfolgenden Unterkapiteln näher beschrieben werden:

- Nord-West,
- Oppenheimstraße,
- Innenstadt-Georgenvorstadt und
- Oststadt.

In den Stadtumbaugebieten sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt worden. Dennoch besteht nach wie vor in allen Gebieten Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus. Dies umfasst die Erneuerung der Eisenacher Stadtumbaugebiete sowie der Erhalt ihrer Funktionsfähigkeit insbesondere als Wohnstandorte, aber auch in Hinblick auf ihre Versorgungsfunktion und die Funktion als Arbeitsstättenstandorte. Die Aufhebung von einem oder mehreren Gebieten ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Bisher decken die Stadtumbaugebiete einen erheblichen Teil der Eisenacher Kernstadt ab. Auf Grundlage der Bestands- und SWOT-Analyse erfolgt innerhalb der vier Gebiete nun eine Fokussierung auf die Stadtteile und Teilflächen mit fortbestehendem bzw. neu identifiziertem Handlungsbedarf. Flächen mit einer stabilen Entwicklung, für die kein Umstrukturierungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus erkennbar ist, werden daher soweit wie möglich aus der Gebietskulisse entlassen. Gleichzeitig sollen die Stadtumbaugebiete im Einzelfall um angrenzende Teilflächen mit erheblichem Handlungsbedarf erweitert werden. Die Gebiete wurden daher überprüft und eine angepasste Gebietskulisse entwickelt, die im Ergebnis eine moderate Reduzierung der Gesamtfläche der Stadtumbaugebiete bedeutet. Die Gebietsveränderungen sind in den Unterkapiteln zu den vier Stadtumbaugebieten jeweils erläutert und begründet.

Mit dem vorliegenden ISEK wird für die vier Stadtumbaugebiete jeweils ein neues Leitbild aufgestellt, aus dem sich die Stadtumbaumaßnahmen in den nächsten Jahren bis ca. 2030 ableiten.

6.1.1 Nord-West

Das Stadtumbaugebiet Nord-West umfasst im Wesentlichen das Plattenbaugebiet Eisenach-Nord, die Wohnsiedlung Thälmannstraße und das dazwischenliegende Gebiet des ehemaligen Kasernengeländes, das heute vorwiegend gewerblich und durch öffentliche Einrichtungen genutzt wird.



Abbildung 72 Stadtumbaugebiet Nord-West

Quelle der Luftbilder: Digitale Orthophotos des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Das um 1930 angelegte Kasernengelände, zuletzt von den Grenztruppen der DDR genutzt, bildete ursprünglich die nördliche Grenze der Stadt. Bedingt durch allgemein steigenden Wohnungsbedarf und im Besonderen auch durch eine wachsende Nachfrage nach modernen Wohnungen (Fernwärme-Heizung etc.) wurde im Zuge der DDR-Wohnungsbaupolitik südlich bzw. nördlich des Kasernengeländes industrieller Wohnungsbau auf der „grünen Wiese“ realisiert. So entstanden zwei separate Neubaugebiete: 1958-1966 das Thälmannviertel südlich der Ernst-Thälmann-Straße in Blockbauweise, u.a. als Wohnraum für Angehörige der Grenztruppen, und in den 1980er Jahren nördlich des Kasernengeländes der Stadtteil Eisenach-Nord als moderne Plattenbausiedlung. Beide Wohnquartiere wurden als monostrukturelle Wohngebiete ohne Verbindung untereinander bzw. räumliche Anbindung an das Stadtzentrum errichtet.

Die Neubausiedlung Eisenach-Nord wurde als typische Satellitenstadt am Stadtrand erbaut. Sie ist geprägt durch eine für den sozialistischen Städtebau typische Struktur fünf-, sechs- und mehrgeschossiger, industriell gefertigter Wohnblocks inklusive einer der geplanten Bevölkerungszahl entsprechenden Anzahl standardisierter Kindertagesstätten, Jugendclubs u. ä. Einrichtungen. Aus typisierten Verkaufsstätten, Dienstleistungseinrichtungen, Schulen und Turnhalle wurde das „Stadtteilzentrum“ in

der Mitte des Gebietes konzipiert. Nach 1990 wurden hier weitere Verkaufseinrichtungen und ein Parkhaus in gegensätzlichen städtebaulich-architektonischen Formensprachen ergänzt.

Das Wohnquartier Thälmannstraße wurde als Siedlung in Blockbauweise, viergeschossig mit Satteldach, als Zeilenbebauung in giebelständiger Anordnung zur Straße errichtet. Die kammartige Bebauungsstruktur ergibt die bauzeittypischen städtebaulichen Raumqualitäten mit einem hohen Anteil an Gemeinschaftsgrün, und fehlenden privaten Grünflächen. Notwendige Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schule und Kindergarten befinden sich im wohnungsnahen Umfeld. Ein Stadtteilzentrum wurde hingegen nicht konzipiert und ist bisher nicht vorhanden. Parallel zur Stregdaer Allee, abgeschirmt durch eine breite Grünfläche, befindet sich das zeitgleich mit dem Plattenbaugebiet errichtete Betonwerk.

Die Kasernen, in traditioneller Bauweise errichtet, drei- bis viergeschossige Zweckbauten mit Satteldach, stammen im Wesentlichen aus den 1930er Jahren. Nach dem Abzug der Grenztruppen der DDR wurde der Standort kurzzeitig von der Bundeswehr genutzt. Seit Abzug der Bundeswehr 1994 lag das ehemalige Kasernenareal in Teilbereichen brach. Anschließend wurden Teile des Areals verkauft und es erfolgte eine Konversion der Fläche im Rahmen einer zivilen Nachnutzung der ehemaligen Kasernenblöcke.

Stadtumbau seit 2002

Die wichtigste Aufgabe nach Etablierung des Stadtumbaugebietes Nord-West im Jahr 2002 war die Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Im ISEK 2002 wurde vor allem in Eisenach-Nord ein erheblicher Wohnungsleerstand von mehr als 1.000 Wohneinheiten festgestellt, was ca. 30 % des gesamten Wohnungsbestandes in Nord entsprach.

Für das Stadtumbaugebiet Nord-West wurde im ISEK 2002 folgendes Ziel festgehalten: „Für das Überleben des Wohnstandortes ‚Eisenach-Nord‘ ist die Anpassung des Wohnungsangebotes an den derzeitigen und künftigen Bedarf dringend notwendig. Das beinhaltet den Rückbau langfristig nicht mehr benötigter Bausubstanz / Wohnungen als auch die Ausprägung differenzierter Stadtraumqualitäten. Langfristig muss das gesamte Gebiet des Stadtteilpasses ‚Nord-West‘ komplett umstrukturiert werden, um den Ansprüchen an ein zeitgemäßes Leben zu genügen. Voraussetzung ist der Abbau des negativen Images von ‚Eisenach-Nord‘, der schrittweise Rückbau ausgewählter Gebäude als auch die Erarbeitung einer Konzeption zur Nachnutzung der freigewordenen Flächen. Aufgrund des unterschiedlichen Problemdruckes hinsichtlich des Leerstandes der Teilgebiete sind die Ziele zum Wohnungsbestand und zu den Aufwertungsmaßnahmen auf differenzierte Planungszeiträume abzustimmen.“ Das Handlungsfeld der Anpassung des Wohnungsangebots bezog sich naturgemäß vor allem auf die Wohnquartiere Thälmannviertel und Eisenach-Nord, nicht auf das ehemalige Kasernengelände.

Der Leerstand im Stadtumbaugebiet hat sich mittlerweile signifikant verringert und lag 2011 (Jahr des Zensus) im Planungsbezirk Nord bei ca. 17 % und im Planungsbezirk Thälmannstraße bei ca. 6 %³². Bis zum Jahr 2018 wurden insgesamt ca. 900 Wohneinheiten im Stadtumbaugebiet abgerissen, dafür wurden rund 3,7 Mio. € an Fördermitteln aufgewendet. Auch die Einwohnerentwicklung im Planungsbezirk Nord verlief positiv: Insgesamt nahm die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2016 um 241 Personen bzw. 6,8 % zu. Die erheblichen Einwohnerverluste vor 2011 konnten damit weitgehend gestoppt werden, zugleich ist die Bewohnerzunahme ein weiteres Indiz für rückläufige Leerstandszahlen. Im

32 IfS/Timourou: Wohnungsmarktprognose für Eisenach, 2018; die beiden genannten Planungsbezirke Nord und Thälmannstraße sind zwar überwiegend, jedoch nicht vollständig deckungsgleich mit dem Stadtumbaugebiet Nord-West und können daher nur annäherungsweise als Bezugsgröße für das Stadtumbaugebiet herangezogen werden

gleichen Zeitraum verringerte sich jedoch die Einwohnerzahl im Planungsbezirk Thälmannstraße um 219 Personen bzw. 4,8 %.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der aktuellen Konsolidierungstendenzen auf dem Eisenacher Wohnungsmarkt kann davon ausgegangen werden, dass der Leerstand auch im Stadtumbaugebiet Nord-West insgesamt derzeit tendenziell stagniert oder weiter zurückgeht. Dennoch liegt der Wohnungsleerstand vor allem in Nord weiterhin deutlich über dem Durchschnitt Eisenachs und insbesondere die Einwohnerentwicklung im Gebiet Thälmannstraße ist weiter zu beobachten. Die Stabilisierung der Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung bleibt weiterhin eine zentrale Aufgabe im Stadtumbaugebiet Nord-West.

Der Rückbau der Wohnungen erfolgte fast ausschließlich in Eisenach-Nord und betraf vorrangig Wohnblöcke an den Rändern des Quartiers im Norden und Osten. In Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen wurde hierbei dem Prinzip der Schrumpfung von außen nach innen gefolgt, wenngleich dies nicht in allen Fällen möglich war. Die entstandenen Abrissflächen wurden dabei auf unterschiedliche Art und Weise nachgenutzt: Während die Flächen im Norden überwiegend begrünt wurden und als Freiflächen dienen, sind einige Abrissflächen im Osten an der Stregdaer Allee teilweise erneut bebaut worden. So wurde etwa mit den Alleenhof der Wohnungsbaugenossenschaft AWG ein Angebot des betreuten, barrierefreien Wohnens geschaffen. Auf der Fläche der ehemaligen Kindertagesstätte zwischen Ziegeleistraße und Am Gebräun werden in den nächsten Jahren 40 Reihenhäuser entstehen – im Sinne einer Ausdifferenzierung des Wohnraumangebots und zudem als Wieder-Auffüllung einer der durch den Stadtumbau entstandenen Perforationen des Quartiers. Mit den weiteren bisher unbebauten Rückbauf Flächen stehen in Eisenach-Nord Flächenpotenziale für zukünftige Bedarfe und neue Entwicklungen zur Verfügung. Hierbei haben die Neubebauung und städtebaulichen Ertüchtigung von Flächen einer im Vergleich zum Abriss umgekehrten Priorität zu folgen: von innen nach außen.



Abbildung 73 / 74 Ehemals bebaute, heute begrünzte Fläche in Eisenach-Nord (links), mittlerweile abgerissene ehemalige Kita, zukünftiger Standort für Reihenhäuser (rechts)

Parallel zu den Rückbaumaßnahmen wurden seit 2002 ca. 1,1 Mio. € aus Stadtumbaumitteln in Aufwertungsmaßnahmen investiert. Schwerpunkt war dabei die Sanierung des Nordplatzes, der das Quartierszentrum von Eisenach-Nord darstellt.

Neben dem Einsatz der Städtebauförderungsmittel in den Wohngebieten Nord und Thälmannstraße, lag ein weiterer Schwerpunkt in der Konversion des Kasernengeländes zwischen den beiden Wohngebieten. In einem ersten Schritt wurde 2012 mit dem Bebauungsplan „B5 – ehemaliges Kasernengelände“ Planungsrecht für die Umnutzung und die städtebauliche Umgestaltung des Geländes

geschaffen. Infolgedessen konnten durch rege öffentliche und private Investitionen zahlreiche Gebäude in Nutzung gebracht werden, soweit die hierfür notwendige Erschließung bereits vorhanden ist. Entlang der nördlichen Thälmannstraße haben sich unter anderem zahlreiche öffentliche Einrichtungen und Behörden angesiedelt: Polizeipräsidium, Finanzamt, Agentur für Arbeit für Eisenach und den Wartburgkreis, Jobcenter, Kfz-Zulassungsstelle, evangelische Grundschule, Waldorfschule, Landeskirchenarchiv und das Diakonische Bildungsinstitut Johannes Falk gGmbH. Ergänzend erfolgt die Nachnutzung der ehemaligen Kasernenblöcke durch vielfältige private Gewerbebetriebe (u.a. Büros, Kfz-Branche, Handwerk, Gründerzentrum), soziale Einrichtungen (Behindertenwerkstatt) und nicht zuletzt Wohnen in ehemaligen Offiziersunterkünften. Für die gewerbliche Nutzung bestehen gegenwärtig noch Flächenpotenziale, die in den nächsten Jahren aktiviert werden sollen.



Abbildung 75 / 76 Sanierung der ehem. Kasernengebäude im Jahr 2017 (links) und erfolgreiche Umnutzung als Polizeipräsidium (rechts)

Das nach Norden anschließende Areal, welches das Kasernengelände mit Eisenach-Nord verbindet und an die Wohnblöcke der Ziegeleistraße angrenzt, ist bisher weitgehend ungestaltet, wird dennoch als grüne Wegeverbindung zwischen den Quartieren genutzt. Entwicklungshemmend wirken sich die noch nicht realisierten internen Erschließungsstraßen aus, wodurch die von der Haupteerschließungsstraße abgewandten Grundstücke bisher ungenutzt sind und wichtige Verbindungen zwischen den Wohngebieten fehlen. Hintergrund sind mangelnde Finanzierungsmöglichkeiten für den Straßen- und Wege-neubau seitens der Stadt.

Der Stadtteilpark zwischen dem Kasernengelände und Eisenach-Nord sowie die Verbesserung der Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Thälmannstraße und Eisenach-Nord konnten bisher noch nicht umgesetzt werden. Die Konversion des ehemaligen Kasernengeländes ist damit auf einem guten Weg und die verbleibenden Aufgaben liegen vorrangig in der Verknüpfung des ehemaligen Kasernengeländes mit den angrenzenden Quartieren.

Sozialstruktur

In den beiden Planungsbezirken Nord und Thälmannstraße, die zusammengenommen annähernd, jedoch nicht vollständig deckungsgleich mit dem Stadtumbaugebiet Nord-West sind, lebten 2018 rund 8.200 Einwohner (davon 4.400 in Nord und 3.800 im Gebiet Thälmannstraße) – dies entspricht rund 19 % aller Einwohner Eisenachs.

Der Sozialmonitor 2016 der Stadt Eisenach stellt für die beiden Planungsbezirke Besonderheiten im Vergleich mit der Einwohnerstruktur der Gesamtstadt fest:

- Das Gebiet Thälmannstraße ist der älteste Planungsbezirk Eisenachs (vergleichsweise sehr hoher Anteil an über 75-Jährigen) und hat gleichzeitig vergleichsweise sehr niedrigen Anteil an 0 – 18-Jährigen an der Quartiersbevölkerung.
- Nord ist der Planungsbezirk mit den meisten Ausländern.
- Weiterhin ist Nord geprägt von einem hohen Anteil junger Menschen mit den meisten Haushalten unter 21 Jahren, parallel auch von dem höchsten Anteil an ALG II-Empfängern unter 21 Jahren.

Die Wohnungsmarktprognose 2018 stellt fest, dass sich der höchste Anteil an Mietwohnungen des preiswerten Marktsegments in der Großwohnsiedlung Nord befindet. Neben anderen Planungsbezirken weist jedoch auch das Gebiet Thälmannstraße einen sichtbaren Bestand an preiswerten Mietwohnungen auf.

Zentrale Themen für das Stadtumbaugebiet basierend auf der Sozialstruktur sind entsprechend

- Stabilisierung und Aufwertung des Stadtumbaugebiets als Standort des bezahlbaren Wohnens und gleichzeitig Schaffung differenzierter Wohnungsangebote
- Gewährleistung von Mobilität und Verbesserung der Anbindung an die Stadt
- Integration und Inklusion
- barrierearme/-freie Gestaltung von Wohnungen und Wohnumfeld insbesondere im Quartier Thälmannstraße, aber auch vorausschauende Gestaltung des anstehenden Generationenwechsels

Gebietsabgrenzung

Die Stabilisierung der Wohnquartiere Eisenach-Nord und südlich der Ernst-Thälmann-Straße sowie die Umstrukturierung des Kasernengeländes sind auch in den nächsten Jahren weiterhin wichtige Aufgaben der Stadtentwicklung bzw. des Stadtumbaus. Das Stadtumbaugebiet wird daher weiterhin aufrechterhalten werden, gleichwohl werden Gebietsanpassungen vorgenommen:

Das Stadtumbaugebiet Nord-West umfasst bisher auch Flächen östlich der Stregdaer Alle und an der Mühlhäuser Straße, die eine deutlich andere städtebauliche Struktur als das übrige Stadtumbaugebiet aufweisen. Zwischen Stregdaer Allee und Mühlhäuser Straße befindet sich ein Gewerbegebiet, das in seinem Bestand stabil ist. Im südlichen Bereich zwischen Stregdaer Allee und Heinrich-Heine-Straße befindet sich ein gemischt genutztes Gebiet, das ebenfalls stabil ist und keinen signifikanten Leerstand aufweist. Östlich der Mühlhäuser Straße ist der große Einzelhandelsstandort (Marktkauf) bisher Teil des Stadtumbaugebiets. Auch dieser Standort ist derzeit stabil, so dass ein Umstrukturierungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus hier in den nächsten Jahren nicht zu erwarten ist. Zudem sind auf diesen Teilflächen bisher keine Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt worden. Das Stadtumbaugebiet Nord-West soll daher im Westen reduziert werden. Die neue Grenze des Stadtumbaugebiets verläuft ab der Ernst-Thälmann-Straße bis An der Tongrube weitgehend entlang der Stregdaer Allee.



Abbildung 77 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Nord-West

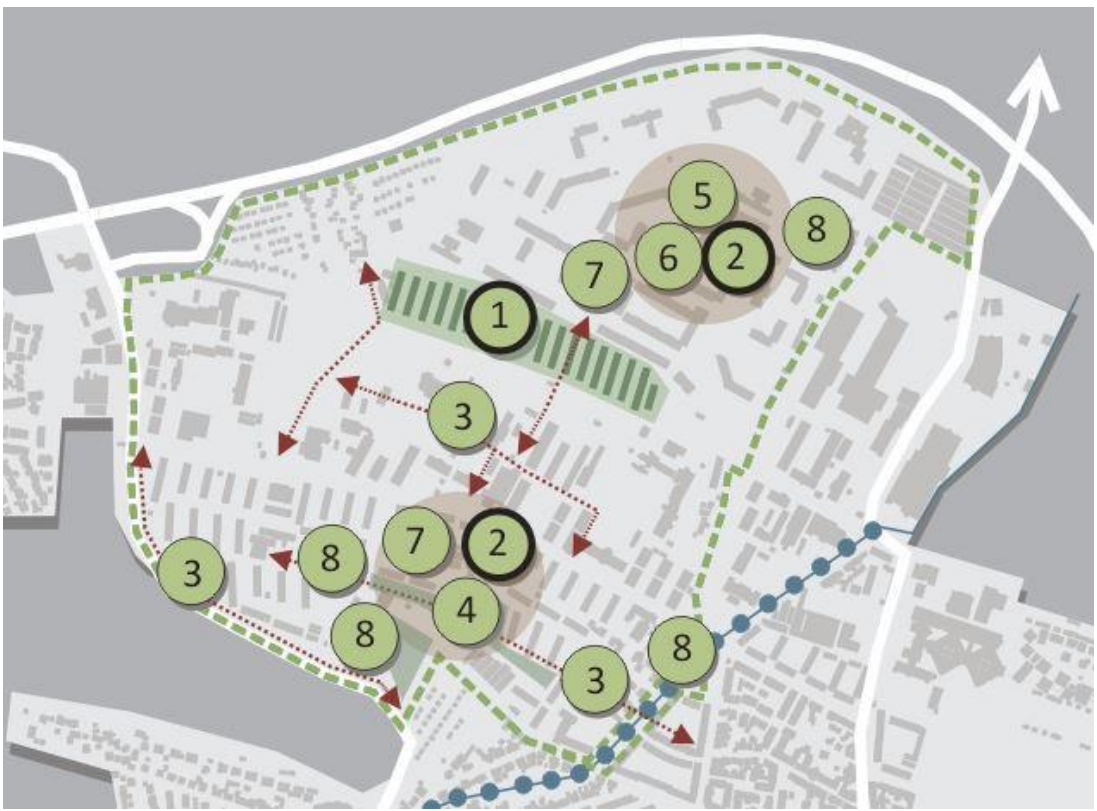
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Südlich des Kreisverkehrs an der Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße / Heinrich-Heine-Straße wird eine kleine Dreiecksfläche zwischen Ulrich-von-Hutten-Straße und Amsdorfstraße in das Stadtumbaugebiet aufgenommen. Hier befindet sich eine öffentliche Freifläche mit Spielplatz mit erheblichen Gestaltungsdefiziten, die im Einzugsbereich der angrenzenden Wohnquartiere an der Ernst-Thälmann-Straße liegt. Da hier in Zukunft Aufwertungsmaßnahmen in Betracht kommen, soll diese Fläche in das Stadtumbaugebiet Nord-West aufgenommen werden. Die übrige Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Nord-West bleibt unverändert.

Nord-West – ein inklusives und barrierefreies Stadtquartier im Grünen

Entwicklungsziele

- I. Stabilisierung der demographischen Entwicklung
- II. Stärkung der Quartierszentren
- III. Verbesserung der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr
- IV. Qualifizierung des öffentlichen Raums
- V. Verbesserung der Angebote für Senioren und Familien
- VI. Erhalt von preiswertem Wohnraum



Nr.	Maßnahme	Entwicklungsziele
1)	Schaffung eines Stadtteilparks	III IV V
2)	Quartiersmanagement	I II V VI
3)	Fuß- und Radwegeverbindungen ausbauen und aufwerten	III IV
4)	Neue Mitte für das Quartier Thälmannstraße	II IV V
5)	Quartierszentrum Nord stabilisieren und aufwerten	II IV V
6)	Schaffung eines Stadtteilhauses / eines Begegnungszentrums	I II V
7)	Neuen Wohnungen für Familien und Senioren schaffen	I V VI
8)	Freiflächen sowie Spiel- und Sportplätze aufwerten	IV V

6.1.2 Oppenheimstraße

Das Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße umfasst das Gebiet nördlich der Innenstadt zwischen der Bahntrasse im Süden und der Hørsel im Norden sowie von der Kasseler Straße im Westen bis zum ehemaligen AWE-Gelände im Osten.



Abbildung 78 Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße

Quelle der Luftbilder: Digitale Orthophotos des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

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 geschlossenes Ensemble eigenständiger Qualität. Zu DDR-Zeiten erfolgte der Abbruch von Wohngebäuden entlang der wichtigen Erschließungsstraßen zugunsten der Errichtung meist eingeschossiger Gewerbeobjekte. Dies war der Beginn der Auflösung der klar strukturierten Wohnquartiere und der städtebaulichen Qualitäten, die aus gründerzeitlicher Bebauung resultieren. Nach der Stilllegung von Gewerbebetrieben in der Nachwendezeit folgten provisorische Sekundärnutzungen bzw. das Brachfallen der Baustrukturen teilweise bis hin zur Entstehung von Gewerberuinen.

Das gesamte Gebiet verfügt über keinen zentrumsrelevanten Bereich mit Schule, großflächigen Handels-, Kultur- und Sporteinrichtungen, die Versorgung mit Grün- und Spielflächen im Gebiet ist gering. Kleine Läden, zwei Lebensmittel-Discounter, Kneipen, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie Kindertagesstätten decken den Bedarf der Bewohner im wohnungsnahen Umfeld.

Die Rennbahn und die parallel verlaufende Bahntrasse führen zu einer starken Trennung des Gebietes vom Stadtzentrum. Diese wird durch die eingeschränkte Anzahl an Tunneln unter dem Bahndamm in Richtung Zentrum verstärkt, insbesondere der Fußverkehr findet in den Tunnel- und Kreuzungsbereichen teilweise nur auf stark beengtem Raum statt. Die günstige Verkehrsverbindung als nördliche Zentrumsumfahrung bietet hingegen auch gute Möglichkeiten zur zentrumsnahen Neuansiedlung von Gewerbe, Industrie sowie Handels- und Sondernutzungen im Stadtumbaugebiet.

Die Haupteerschließungsachse Mühlhäuser Straße aus dem Stadtzentrum sowie den Stadtteilen Ost und West in Richtung Norden (Neubaugebiete, Marktkauf, Autobahn) ist als vierspurige Straße mit breitem mittigem Grünstreifen ausgebaut. Das enorme Verkehrsaufkommen verdrängt jegliche Wohnnutzung entlang dieser Straße, die zudem aufgrund ihres Querschnitts und des Fahrzeugaufkommens eine räumliche Barriere innerhalb des Stadtumbaugebiets ist. Zudem ist die städtebauliche Qualität der Mühlhäuser Straße als grüne Hauptverkehrsstraße nur eingeschränkt wahrnehmbar, da eine den Straßenraum fassende Bauflucht durch bauliche bzw. nutzungsbezogene Veränderungen auf den anliegenden Grundstücken nicht durchgängig erkennbar ist. Der Flusslauf der Höselsel, der sich durch das gesamte Stadtgebiet zieht, bildet die nördliche Grenze des Stadtumbaugebietes und stellt den Ruhepol des Gebietes dar. Die angrenzende Kleingartenanlage, zwei Spielplätze und der Radweg bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Eine extensive Standortentwicklung der Fabrikanlagen des Automobilwerkes Eisenach, der Fertigungsstätte des Wartburgs, 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. Ein Teil der Brachflächen ist für Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen worden. Die ehemaligen Fabrikgebäude O1, O2 und das Torhaus wurden aus industriegeschichtlichen Gründen unter Denkmalschutz gestellt (Denkmalensemble der Industrie- und Produktionsgeschichte - Automobilbau).

Stadtumbau seit 2002

Die wichtigste Aufgabe des Stadtumbaus nach 2002 im Gebiet Oppenheimstraße war die Revitalisierung des Quartiers und die Beseitigung städtebaulicher Missstände, insbesondere durch Sanierung und Brachflächenreaktivierung.

Im ISEK 2002 wurde folgendes Ziel für das Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße definiert: „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.“

Im Stadtumbaugebiet konnten seit 2002 mehrere Brachflächen wieder in Nutzung gebracht werden. Der größte Fortschritt ist im östlichen Teil des AWE-Geländes zu verzeichnen, wo entlang der Bernhard-von-Arnswald-Straße und der Fischweide ein neues Wohngebiet entstanden ist. Planungsrechtliche Grundlage war der Bebauungsplan B 12.1 AWE-Stammwerk (2006). Im Jahr 2018 waren noch einige Restgrundstücke unbebaut, in Anbetracht der positiven Dynamik ist allerdings damit zu rechnen, dass

auch diese Bauplätze bebaut werden. Für den östlichen Bereich des AWE-Geländes ist der Stadtumbau damit erfolgreich vollzogen worden.

Auch im westlichen Teil des AWE-Stammwerks konnte eine Brachfläche durch die Ansiedlung eines Supermarktes wiedergenutzt werden. Darüber hinaus wurde die denkmalgeschützte O2-Halle, in der das Automobilmuseum ansässig ist, in mehreren Bauabschnitten mit Stadtumbaumitteln fast vollständig saniert. Im nach wie vor brachliegenden Teil des AWE-Geländes ist die Errichtung einer Schulsport- und Wettkampfhalle in Planung (O1).



Abbildung 79 / 80 Erfolgreiche Revitalisierung durch Neubau von Wohnungen (links) und verbleibende Brachflächen (rechts) auf dem ehem. AWE-Gelände

Im östlichen Teil des Stadtumbaugebietes stellt nach wie vor die FER-Brache zwischen Rennbahn und Oppenheimstraße einen erheblichen städtebaulichen Mischstand dar, der das Stadtbild maßgeblich negativ prägt. Verschiedene Versuche zur Revitalisierung des Areals sind bisher gescheitert. Problematisch ist hier einerseits die städtebauliche Ausgangssituation, die durch erhebliche Lärmimmissionen der Bahnstrecke und der Rennbahn geprägt ist. Lärmsensible Nutzungen sind daher auf dem südlichen Teil der auch mit Altlasten behafteten Brachfläche nicht möglich. Andererseits sind bisherige Lösungsansätze auch an den Nutzungsvorstellungen der Eigentümer gescheitert. Die Beseitigung des städtebaulichen Mischstandes der FER-Brache bleibt daher eine der wichtigsten Aufgaben im Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße.

Seit 2002 sind ca. 928.000 € an Stadtumbaumitteln im Gebiet Oppenheimstraße investiert worden. Davon entfallen ca. 190.000 € auf Rückbaumaßnahmen von brachgefallenen und ruinösen Gebäuden auf den Industriebrachen im Stadtumbaugebiet. Die verbleibenden ca. 738.000 € wurden für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt. Wichtigstes Projekt ist dabei die fast abgeschlossene Sanierung des Automobilmuseums in der Fabrikhalle O2 auf dem ehemaligen AWE-Gelände.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet werden außerdem die Hochwasserschutzmaßnahmen der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie haben. Bisher liegt das Gebiet Oppenheimstraße vollständig innerhalb der Überflutungsflächen der Hörsel bei einem HQ100 Hochwasser, also einem Hochwasser, das statistisch im Mittel alle 100 Jahre eintritt. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen werden die Gefahren in erheblichem Maße reduziert. Gleichzeitig erfolgt eine weitgehende Umgestaltung der Hörsel und der unmittelbar angrenzenden Uferbereiche. Im Ergebnis wird das Hörselufer als öffentlicher Freiraum erheblich an Aufenthaltsqualität gewinnen und damit auch zur Aufwertung des Quartiers an der Oppenheimstraße beitragen.

Neben diesen öffentlichen Investitionen haben auch die privaten Investitionen im Stadtumbaugebiet in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Insbesondere bei der Sanierung der privaten Häuser sind deutliche Fortschritte festzustellen. Mit weiteren Fortschritten bei der Reaktivierung der Brachflächen und den Hochwasserschutzmaßnahmen ist damit zu rechnen, dass der Trend zu verstärkten privaten Investitionen weiter anhält.

Sozialstruktur

Der Planungsbezirk Oppenheimstraße und das gleichnamige Stadtumbaugebiet sind nach der veränderten Gebietsabgrenzung des Letzteren (siehe unten) deckungsgleich. Zum Stichtag 31.12.2018 lebten hier rund 2.600 Einwohner, dies entspricht etwa 6 % der Bevölkerung Eisenachs.

Wesentliches Merkmal der Bevölkerung des Planungsbezirks sind die aktuell zu beobachtenden Verjüngungstendenzen. Zum einen zählt der Bezirk – neben Hötzelroda und der Südstadt – zu den jüngsten der Stadt Eisenach mit einem hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren. Zum anderen leben hier die meisten Alleinstehenden-Haushalte mit mindestens einem Kind, d.h. in Relation zur Einwohnerzahl die meisten alleinerziehenden Personen (330 absolut im Jahr 2016).

Der ehemals hohe Wohnungsleerstand im Planungsbezirk ist durch Einwohnerzugewinne rückläufig. Die Wohnungsmarktprognose 2018 bescheinigt dem Planungsbezirk Oppenheimstraße die dynamischste Entwicklung bei der Leerstandsabnahme. Gleichzeitig ist der Wohnstandort Oppenheimstraße nach wie vor von einem nennenswerten Anteil an Wohnungen geprägt, die dem preiswerten Marktsegment zuzuordnen sind.

Zentrale Themen für das Stadtumbaugebiet basierend auf der Sozialstruktur sind entsprechend:

- Stabilisierung und Aufwertung als Wohnstandort für Familien, auch im Hinblick auf bezahlbares Wohnen
- Verknüpfungen innerhalb des Gebiets und über Rennbahn / Bahndamm hinaus verbessern (eine verbesserte räumliche Verknüpfung nach Norden über die Hörsel hinweg wird mit Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen in Form neuer Brückenbauten entstehen)
- familiengerechte Gestaltung des Wohnumfelds inklusive Ausweitung und Aufwertung des Angebots an Grün- und Spielflächen

Gebietsabgrenzung

Für den überwiegenden Teil des Gebietes ist die Festlegung als Gebietskulisse für den Stadtumbau weiterhin gerechtfertigt. Innerhalb des Stadtumbaugebiets besteht nach wie vor erheblicher Umstrukturierungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus. Insbesondere die Umnutzung der beiden großen Brachflächen (FER- und AWE-Gelände) bleibt eine wichtige städtebauliche Aufgabe.

Im Osten befindet sich die Grenze des Stadtumbaugebiets bisher an der Karolinenstraße und an der Fischweide. Wie bereits oben ausgeführt, ist der Stadtumbau hier bereits erfolgreich vollzogen worden. Das Stadtumbaugebiet kann daher im Osten reduziert werden, da dort kein weiterer Bedarf für Stadtumbaumaßnahmen besteht. Eine Reduzierung des Gebiets ist im Sinne der Konzentration der Stadtumbaugebiete auf die Gebiete mit dem dringendsten Handlungsbedarf sinnvoll. Die neue Grenze des Stadtumbaugebiets soll im Osten an der Damaschkestraße verlaufen.

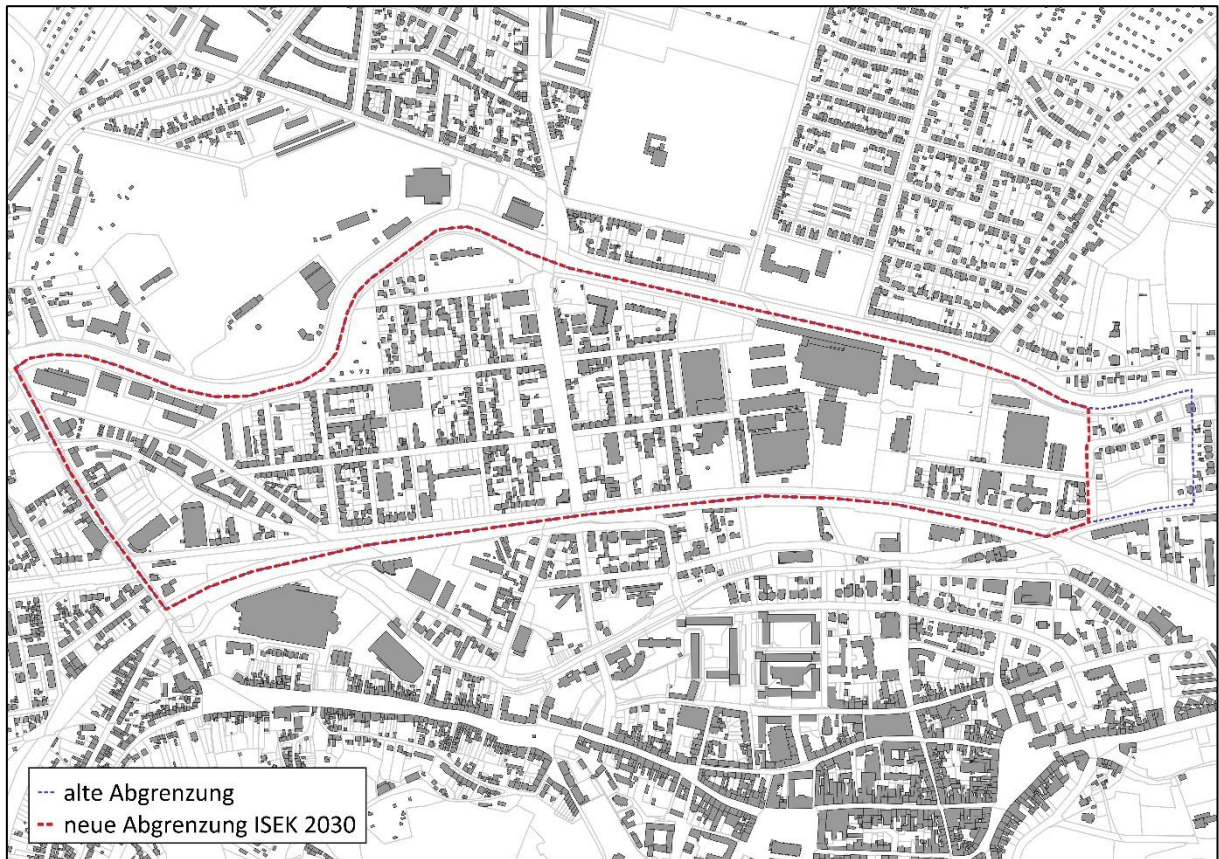


Abbildung 81 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Oppenheimstraße

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Außerhalb des bestehenden Stadtumbaugebiets befindet sich die Ruine des ehemaligen Gaswerks der Stadt Eisenach. Im Rahmen der Aufstellung des ISEKs wurde auch eine Erweiterung des Stadtumbaugebiets Oppenheimstraße um das Gaswerk und angrenzende Flächen untersucht. Gegenwärtig ist eine Nutzung des Gaswerkgeländes allerdings aufgrund der bestehenden Altlasten nicht möglich. Die Altlastensanierung erfolgt in Verantwortung der Stadt und wird sich voraussichtlich noch mehrere Jahre, möglicherweise bis weit in die 2020er Jahre hinein erstrecken. Erst, wenn der Abschluss der Altlastensanierung absehbar ist, sind Stadtumbaumaßnahmen auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks denkbar. Die Flächen rund um das Gaswerk sind daher in der Karte als Beobachtungsfläche dargestellt. Hier sind die weitere Entwicklung und der Fortschritt der Altlastensanierung zu beobachten. Dies sollte insbesondere Gegenstand einer möglichen Evaluierung bzw. Teilfortschreibung des ISEKs Mitte/Ende der 2020er Jahre sein. Ergebnis der Evaluierung könnte dann sein, das Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße um das Gaswerk und angrenzende Flächen zu erweitern. Bis dahin bleibt die Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Oppenheimstraße im Westen unverändert.

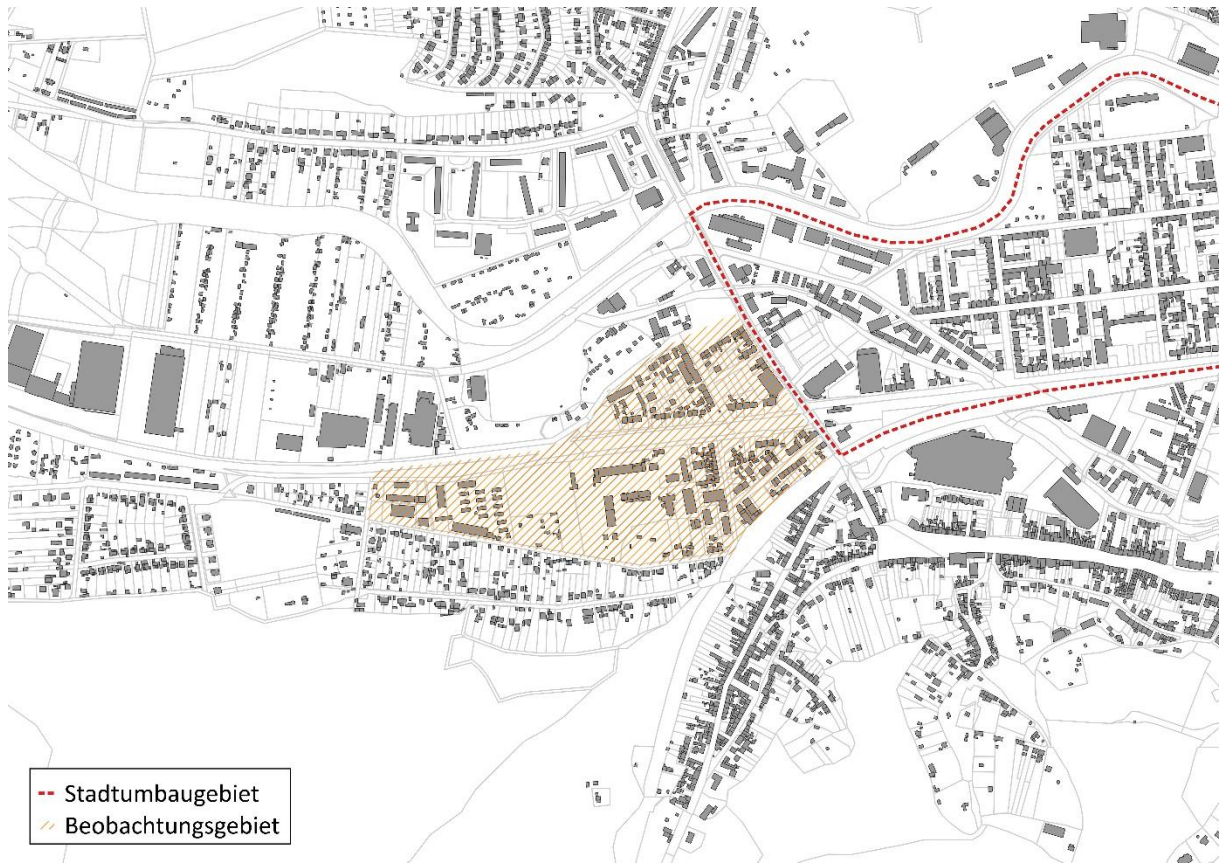


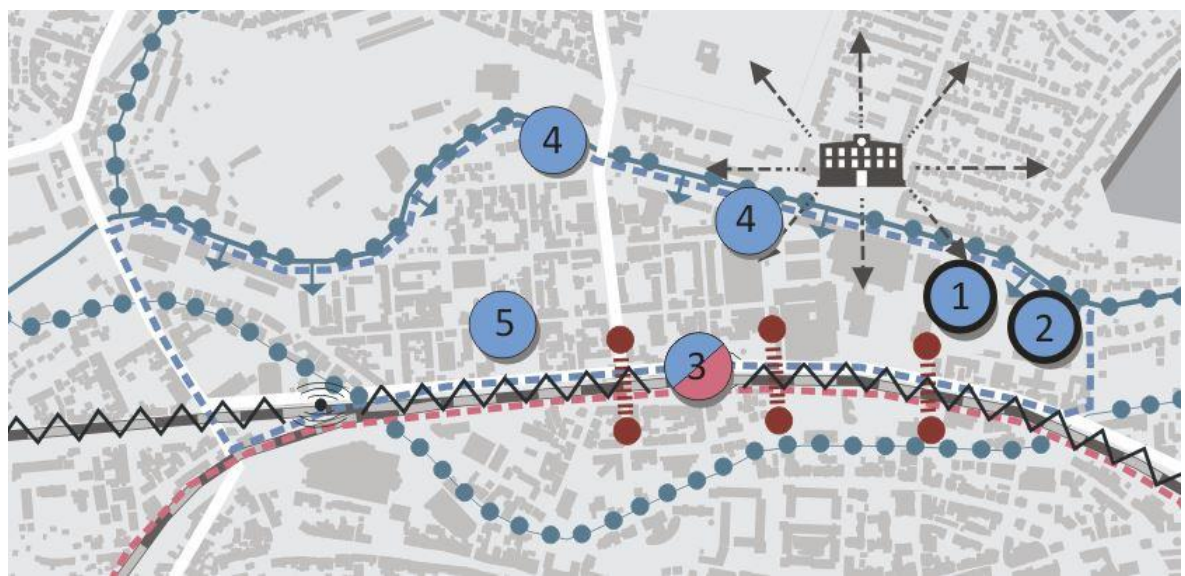
Abbildung 82 Beobachtungsgebiet Altes Gaswerk

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Oppenheimstraße – Gründer(zeit)quartier mit urbaner Mischung

Entwicklungsziele

- I. Positive Entwicklung und Strukturwandel fortsetzen
- II. Revitalisierung von Brachflächen
- III. bessere Einbindung der Hörsel in den Stadtraum
- IV. bessere Verknüpfung mit den umliegenden Stadtteilen
- V. Reduzierung der Verkehrs- und Immissionsbelastung



Nr.	Maßnahme	Entwicklungsziele
1)	Bildungs- und Innovationscampus auf dem AWE-Gelände	I II
2)	Bau einer Wettkampf-, Vereins und Schulsporthalle	I II
3)	Bahnunterführungen umgestalten	IV V
4)	Freiflächen anlegen und gestalten	II III
5)	FER-Gelände entwickeln	I II

6.1.3 Innenstadt-Georgenvorstadt

Das Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt umfasst die Altstadt von Eisenach und die an die Altstadt angrenzenden Quartiere südlich der Bahntrasse.



Abbildung 83 Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt

Quelle der Luftbilder: Digitale Orthophotos des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Neben der historisch gewachsenen mittelalterlichen Innenstadt prägen die in Erweiterung über die ehemaligen Stadttore hinaus entstandenen Fachwerk- und Bürgerhäuser entlang der Ausfallstraßen und in Quartiersform das Stadtbild. Integriert sind der Einzelhandelsstandort der ehemaligen Kammgarnspinnerei, ein in den 1970er Jahren errichtetes Neubaugebiet zwischen Jakobsplan und Fritz-Erbe-Straße und die Quartiersschließungen aus den 1990er Jahren, etwa in der Alexanderstraße und der Sophienstraße. 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, sozialen und Bildungseinrichtungen macht die Innenstadt für verschiedenste Bewohner- und Besuchergruppen attraktiv. Es existiert eine intakte Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Alters- und Sozialstruktur. Die nach 1990 durchgeführten umfangreichen Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden und im öffentlichen Raum führten zu einer weiteren Aufwertung des Stadtzentrums als Wohnstandort.

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 gemäß § 2 des Thüringer Denkmalschutz-

gesetzes (kennzeichnendes Ortsbild und kennzeichnender Ortsgrundriss) ausgewiesen. Die gesamte Bebauung des Gebietes einschließlich der Straßen, Plätze, Grünzonen und Freiflächen stehen unter Denkmalschutz. Zwei- und dreigeschossige 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 Nikolaikirche und die bedeutenden kulturellen Stätten wie Bachhaus, Lutherhaus und Landestheater.

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 angerartigten 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 und des Ehrensteigs entstanden ebenfalls Fachwerk- und Bürgerhäuser in geschlossener Bebauung.

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 fünf- bis sechsgeschossigen repräsentativen Wohn- und Geschäftshäusern der Gründerzeit in geschlossener Bauweise bebaut. Zwischen Bahnhof und Nikolaiplatz befindet sich auf der Südseite der Bahnhofstraße das in Bau befindliche Projekt „Tor zur Stadt“.

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Karlsplatz bzw. zum Projektgebiet „Tor zur Stadt“ befindet sich in östlicher Lage zum Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt der Stadtpark Eisenachs. Der historische Landschaftspark aus dem 19. Jahrhundert auf dem Pflugenberg steht als Gesamtensemble unter Denkmalschutz. Der weitläufige Stadtpark lässt sich grob in zwei Bereiche einteilen: den gestalteten Landschaftspark mit Übergängen zur Stadt und einen eher waldnahen östlichen Parkbereich mit umfangreichem Baumbestand. Mit der Aufgabe der Nutzung der ebenfalls denkmalgeschützten Villa Pflugenberg als Landeskirchenamt bzw. Evangelischer Bischofssitz Anfang der 2010er Jahre wurde eine Entwicklung weiter befördert, die ihren Ursprung schon in den Jahrzehnten zuvor nahm: Der Stadtpark weist erkennbare Sukzessionstendenzen auf, verbunden mit einem teils desolaten Zustand der Erschließungsinfrastruktur (Stützmauern, Wegebau), was auch eine mangelhafte Gestaltung der Übergänge in die umliegende Stadt mit einschließt.

Stadtumbau seit 2002

Im ISEK 2002 wurden folgende Ziele für das Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt benannt: „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 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.“

Gleichwohl die Verkehrsbelastung in einigen Straßenzügen der Innenstadt (z.B. Sophienstraße, Alexanderstraße, Wartburgallee) unverändert sehr hoch ist und weiterhin Konflikte durch die Verkehrsbelastung zu verzeichnen sind, konnte seit 2002 die Qualität der öffentlichen Räume in der Innenstadt erheblich verbessert werden. Insbesondere wurden eine Reihe von öffentlichen Plätzen und Straßen mit Mitteln der Städtebauförderung neugestaltet und die Aufenthaltsqualität sichtbar erhöht. Dazu zählen zum Beispiel der Lutherplatz und der Johannisplatz, die Goldschmiedenstraße und die nördliche Wydenbrugstraße. Die Umgestaltung und Aufwertung weiterer Plätze und Straßen, wie etwa Karlsplatz, Frauenplan, Alexanderstraße, Marienstraße oder Karl-Marx-Straße, sind in Planung.



Abbildung 84 / 85

Neu gestalteter Johannisplatz (links) und bisher noch nicht umgestalteter Karlsplatz (rechts)

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raums wurden auch zahlreiche Gebäude in der Innenstadt durch öffentliche oder private Investitionen saniert. Für die Sanierungsmaßnahmen standen neben Stadtumbaumitteln auch Mittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zur Verfügung. Es verbleiben allerdings immer noch zahlreiche Leerstände und Brachflächen, die an verschiedenen Stellen das Stadtbild beeinträchtigen. Die größte Brachfläche direkt gegenüber dem Bahnhof wird gegenwärtig durch einen Investor mit dem Projekt „Tor zur Stadt“ bebaut. Dort entstehen Einzelhandelsnutzungen (Fachmarktzentrum) und ein Hotel mit Tagungsmöglichkeiten.



Abbildung 86 / 87 Mit Städtebauförderungsmitteln saniertes Stadtschloss am Markt (links) und immer noch vorhandener Leerstand in der Innenstadt, hier: Georgenstraße (rechts)

Ein wichtiges Projekt für die Stadtentwicklung war darüber hinaus der Bau des Ende 2017 fertig gestellten Busbahnhofs am Bahnhof. Damit haben sich die Voraussetzungen für den ÖPNV in Eisenach erheblich verbessert und der Standort hat sich zu einem echten Mobilitätsknoten weiterentwickelt. Das unmittelbare Bahnhofsumfeld weist allerdings immer noch gestalterische und funktionale Defizite auf.

Im Stadtumbaugebiet befinden sich die drei Sanierungsgebiete Innenstadt, Katharinenstraße und Frankfurt Straße, die zwischen 1998 und 2006 förmlich festgelegt wurden. Die Sanierungsmaßnahmen werden voraussichtlich Anfang der 2020er abgeschlossen werden. Ziel der Stadt Eisenach ist es, die mit der Sanierung erzielten Erfolge zu verstetigen. Dazu sollen zukünftige Maßnahmen die mit der Sanierung erreichten Ziele nicht konterkarieren. So sind zum Beispiel in vielen Fällen die Blockinnerebereiche von Nebenanlagen und anderen Gebäuden beräumt worden. Die Blockinnenbereiche sollen auch nach Abschluss der Sanierung von der Bebauung freigehalten werden.

Sozialstruktur

Die beiden Planungsbezirke Stadtzentrum und Stiegg entsprechen in ihren Abgrenzungen im Wesentlichen, jedoch mit einigen Abweichungen, dem Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt. Im Stiegg mit etwa 1.750 Einwohnern und im Stadtzentrum mit etwa 6.550 Einwohnern – der einwohnermäßig größte und derzeit weiter wachsende Planungsbezirk – wohnen zusammengenommen rund 19 % der Einwohner Eisenachs.

Während der Planungsbezirk Stiegg³³ im Sozialmonitor 2016 kaum mit besonderen Kennzeichen hervortritt, tritt das Stadtzentrum in verschiedener Hinsicht hervor:

- Der Planungsbezirk Stadtzentrum ist derjenige mit dem zweithöchsten Ausländeranteil.
- Vergleichsweise stark vertreten ist die Gruppe der 25- bis 55-Jährigen.
- Gleichwohl man vom Stadtzentrum nicht von einem überalterten Bezirk sprechen kann, ist eine Alterung der Einwohner zu beobachten (Zunahme der Gruppe 75+).

³³ Der Planungsbezirk Stiegg umfasst das Gebiet westlich der Hospitalstraße und südlich der Rennbahn und reicht im Süden bis zu den Straßen Ehrensteig, Am Siechenberg, Wolfgang und Kleine Neustadt, darüber hinaus bis zum südlichen Ende der Frankfurter Straße (bis zum Übergang von Wohnstraße zu Waldstraße). Im Zentrum des Planungsbezirkes verläuft die Katharinenstraße.

- Der Anteil der Personen unter 21 Jahren, die Leistungen nach SGB II empfangen, sind im gesamtstädtischen Vergleich im Stadtzentrum erhöht, im Stiegl hingegen unterdurchschnittlich vertreten.

Der Wohnstandort Stiegl ist durch einen hohen Altbauanteil mit sichtbarem Leerstand – vor allem bedingt durch die Emissionen der Frankfurter Straße und der Bahntrasse – geprägt, der dem unteren und mittleren Marktsegment zugeordnet werden kann. Jedoch ist ein Rückgang des Leerstands insbesondere durch zuziehende junge Starterhaushalte zu beobachten. Im Stadtzentrum hingegen finden sich Altbauwohnungen in einfachen bis mittleren Wohnlagen sowie im oberen Segment Altbauwohnungen mit sehr guter Ausstattung und Wohnlage sowie Neubauprojekte sowohl der 1990er Jahre als auch in diesem Jahrhundert umgesetzte Bauvorhaben. Gleichwohl auch im Stadtzentrum preiswerter Wohnraum vorhanden ist, nimmt die Bedeutung des Stadtzentrums bei der Wohnraumversorgung einkommensschwache Haushalte ab. (Wohnungsmarktprognose 2018)

Zentrale Themen für das Stadtumbaugebiet basierend auf der Sozialstruktur sind entsprechend:

- weitere Stabilisierung des Wohnquartiers Stiegl durch Gestaltung des Strukturwandels und Brachenmanagement
- Erhalt und Weiterentwicklung des Stadtzentrums in seiner Funktion als Wohnort für viele Eisenacher im Zusammenspiel mit den weiteren Innenstadtfunktionen (Gewerbe, Einzelhandel, Tourismus, Freizeit, Kultur, Zugang zu Freiflächen etc.) und zukünftig insbesondere auch Erhalt der Funktionsfähigkeit als Quartier im Falle eines Bedeutungsverlustes als Einkaufsinnenstadt (Stichwort Online-Handel)
- Erhalt und Ausbau des breit gefächerten Wohnraumangebots im Stadtzentrum im Sinne der sozialen Durchmischung

Gebietsabgrenzung

Trotz der Fortschritte in den vergangenen Jahren besteht nach wie vor Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus. Auch die parallel ausgewiesenen Sanierungsgebiete laufen zunächst weiter. Eine Reduzierung des Stadtumbaugebiets erfolgt zum jetzigen Zeitpunkt daher nicht. Seit 2002 ist das Stadtumbaugebiet bereits um die Fläche des leerstehenden Fürstenhofs erweitert worden. Mittlerweile ist auch eine Erweiterung um das Brauereigelände an der Wartburgallee erforderlich, da auch hier erheblicher Umstrukturierungsbedarf besteht. Die restliche Gebietsabgrenzung bleibt unverändert.

Als gesondertes Plangebiet wird ergänzend der Stadtpark dargestellt. Der Stadtpark ist zum einen wesentlicher Bestandteil der gesamtstädtischen Grün- und Freiraumstruktur, zum anderen ist der Park in seiner Größe und Komplexität hinsichtlich Gestaltung und Funktionen ein Ort mit Alleinstellungsmerkmalen. Mit der Abgrenzung eines Plangebiets Stadtpark soll die Grundlage für die Durchführung von Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen gelegt werden – auch im Hinblick auf die Verbesserung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Parks von der Altstadt aus. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich im Wesentlichen an derjenigen des Denkmalensembles Stadtpark und wird ergänzt um einige kleinere Teilflächen im Übergangsbereich zu den Stadtumbaugebieten Innenstadt-Georgenvorstadt und Oststadt.

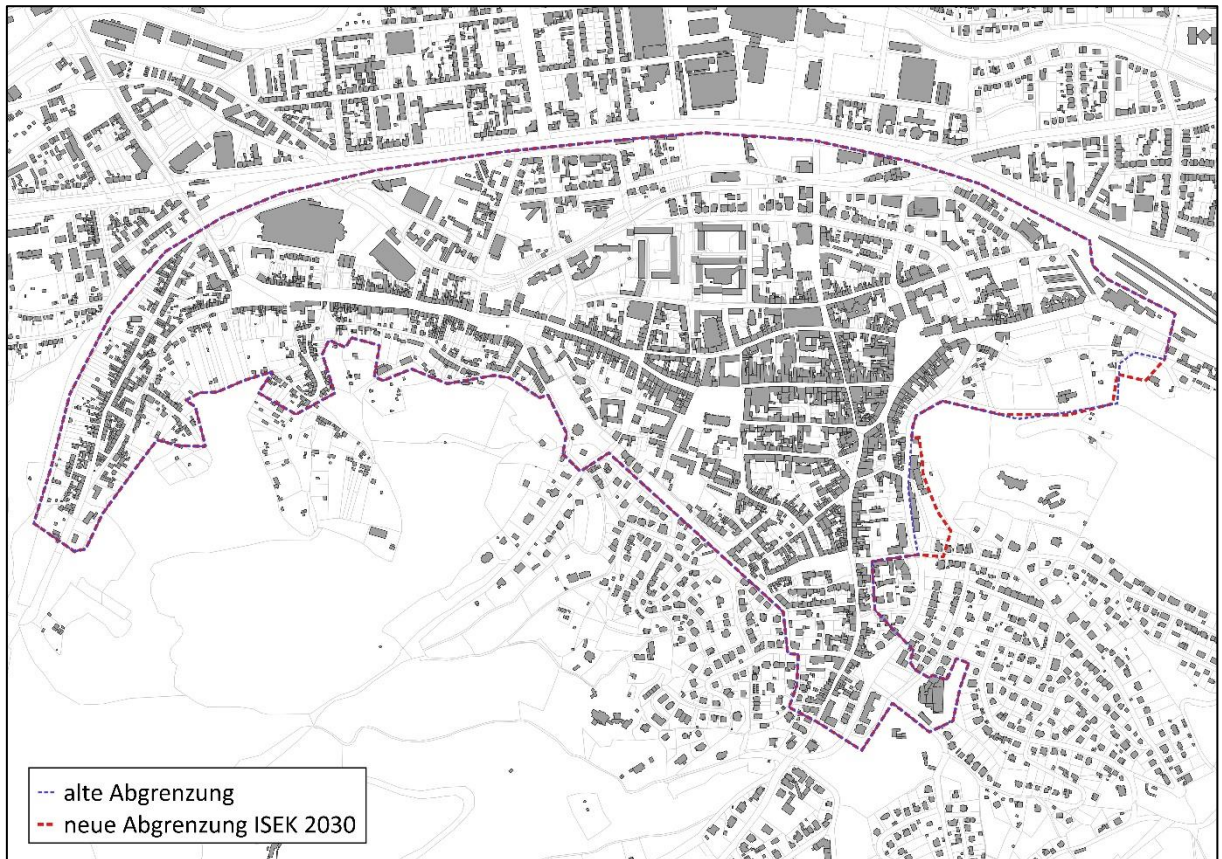


Abbildung 88 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Innenstadt-Georgenvorstadt

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

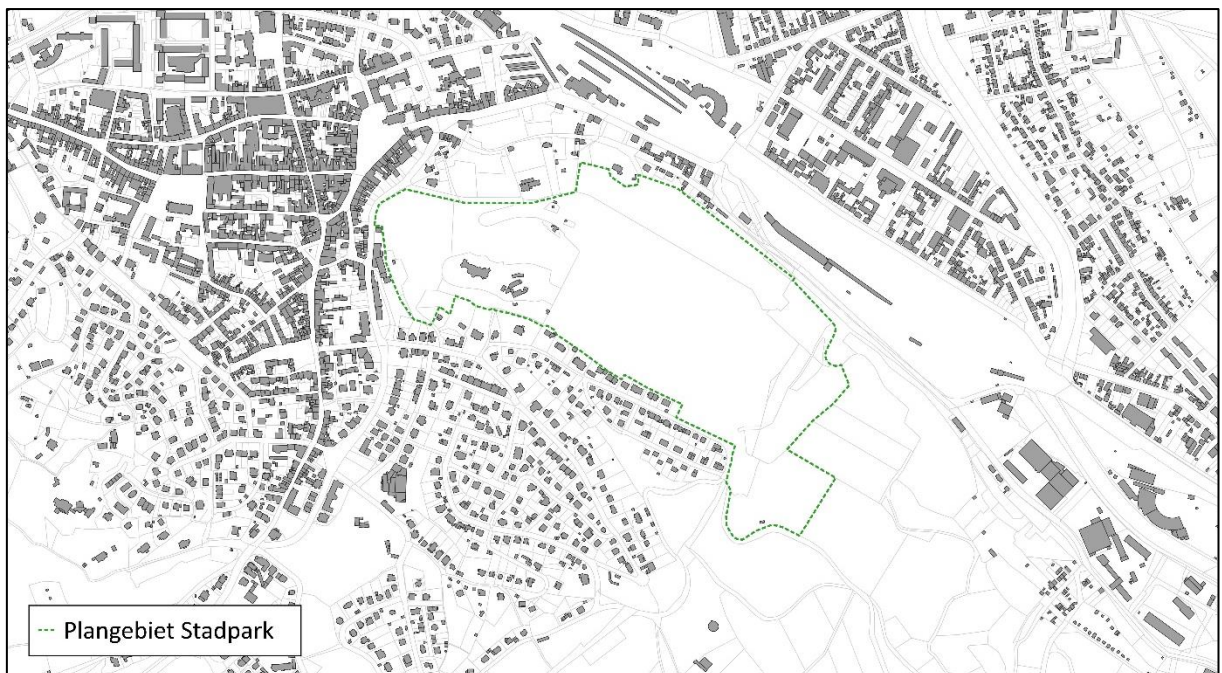


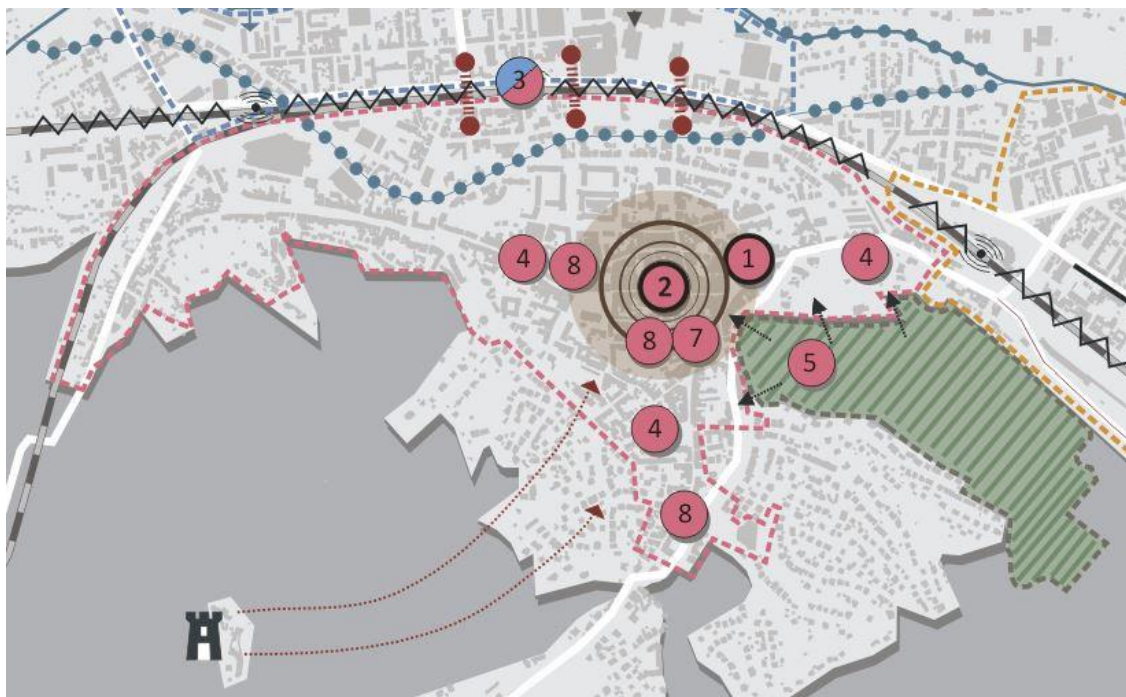
Abbildung 89 Abgrenzung des Plangebiets Stadtpark

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Innenstadt-Georgenvorstadt – Schaufenster der Stadt und identitätsstiftendes Wohnzimmer

Entwicklungsziele

- I. Verringerung des Leerstandes und Schließung von Baulücken
- II. Qualifizierung von Straßen und Plätzen
- III. Verbesserung des touristischen Angebots
- IV. Verbesserung der Verknüpfung mit den angrenzenden Stadtteilen
- V. Verbesserung der Verknüpfung mit Grünflächen und angrenzenden Naturräumen
- VI. Stärkung und Erhalt der Zentrumsfunktionen und der Einkaufsinnenstadt
- VII. Erhalt des historischen Stadtbildes und des Stadtgrundrisses
- VIII. Reduzierung der Belastungen durch den Straßenverkehr
- IX. Stärkung und Erhalt der Nutzungsvielfalt und der Vielfalt der Wohnformen



Nr.	Maßnahme	Entwicklungsziele
1)	Karlsplatz umgestalten	II, VII, VIII
2)	City-Management	I, II, III, VI
3)	Bahnunterführungen umgestalten	II, IV, VIII
4)	Plätze und Stadträume umgestalten	II, IV, V, VII, VIII
5)	Stadtpark aufwerten und an die Stadt anbinden	III, V
6)	Soziales Wohnraumangebot ergänzen	I, IX
7)	VHS nachnutzen und neuen Standort entwickeln	I, VI, IX
8)	Quartierskonzepte umsetzen	I, VII, IX

6.1.4 Oststadt

Das Stadtumbaugebiet Oststadt umfasst die bebauten Gebiete beidseitig der Bahntrasse und entlang der Hörsel im Osten Eisenachs.



Abbildung 90 Stadtumbaugebiet Oststadt

Quelle der Luftbilder: Digitale Orthophotos des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Die Oststadt stellt sich als Gemengelage unterschiedlichster Nutzungen und Bebauungsstrukturen dar. Hörselaue, Bahnlinie und Bundesstraßen B 7 bzw. B 84 als linear verlaufende Infrastrukturlinien gliedern das Gebiet in bandartige Flächeneinheiten. Es gibt kein Stadtteilzentrum, jedoch sind hier großflächige Handels- und Versorgungseinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung (Bau-, Möbel- und Supermärkte, Autohäuser, etc.) angesiedelt. Das umfangreiche Angebot an Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Gaststätten und Läden deckt den Bedarf der Bewohner vor Ort. Mehrere Schulen, Kindertagesstätten sowie Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Entlang der Hörselaue als Erholungs- und Grünzug befinden sich in östlicher Richtung auch ausgedehnte Kleingartenbereiche.

Die Quartiere entlang der Bundesstraßen B 7 und B 84 sind geprägt durch eine vielgestaltige, mehrgeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern, niedriggeschossigen Gewerbeobjekten als auch Brachflächen. Im weiteren Verlauf der Gothaer Straße / B 7 nach Osten schließt sich die Ortslage Fischbach als historisch gewachsene, ländlich geprägte Straßenrandsiedlung an, die den Stadtausgang markiert.

Die an der Hörsel gelegenen Mischgebiete im Bereich der Herrmannstraße, Schlachthofstraße bzw. Altstadt-/ Ostendstraße bieten ein diffuses Nebeneinander von Lager- und Brachflächen, neu errichte-

ten Gewerbebauten sowie leerstehenden und sanierten Wohngebäuden. Die Wohnbebauung der Grundstücke zwischen Bahndamm und Bundesstraße wurde teilweise durch Ansiedlung von neuen Gewerbebauten verdrängt. Im rückwärtigen Bereich der stark frequentierten Hauptstraßen, nördlich der Hörssel, entstanden Wohnsiedlungen, die sich bis zum Übergang in den freien Landschaftsraum des Petersberges erstrecken.

Die stadträumliche Ausprägung des Industrietals südlich der Hörssel bzw. des Bahndammes erfolgte im Zuge der Industrialisierung des 19. und 20. Jahrhunderts durch Ansiedlung zahlreicher Produktionsbetriebe. Die reizvolle Auenlandschaft wurde dabei weitgehend zerstört. Entsprechend der bereits Anfang der 90er Jahre entwickelten Konzepte zur Umstrukturierung des Industrietals wurden umfangreiche Abbruchmaßnahmen, die Erneuerung der Infrastruktur und der Verkehrswege, die Errichtung qualitativvoller Gewerbe- und moderner Industriebauten einschließlich aufwendiger Begrünungsmaßnahmen auf den Weg gebracht und sind als Erfolge deutlich sichtbar.

Stadtumbau seit 2002

Als Ziel für das Stadtumbaugebiet Oststadt wurde im ISEK 2002 festgehalten: „Entlang der fast parallel verlaufenden Infrastrukturlinien (DB-Strecke, Bundesstraße) und den Landschaftselementen (Hörselau, Waldränder) sollen die einzelnen Gebiete entsprechend ihrer unterschiedlichen Vorprägung als Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet weiterentwickelt werden. Zur optimalen Gliederung und Vernetzung der Teilgebiete sind zusätzliche Querverbindungen in Form von Brücken, Durchwegungen und Grünachsen zu schaffen.“



Abbildung 91 / 92

Durch Verkehrslärm belastete Brachfläche an der Weimarischen Straße Ecke Friedensstraße (links) und neuer Nahversorgungsstandort an der Gothaer Straße (rechts)

Innerhalb des Stadtumbaugebiets Oststadt wurden Maßnahmen, z.B. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Eichrodter Weg, in der Vergangenheit vor allem über andere Programme als die Städtebauförderung finanziert. Im Vergleich zu den anderen Stadtumbaugebieten Eisenachs sind hier bisher relativ wenige Stadtumbaumittel eingesetzt worden. Insgesamt wurden seit 2002 ca. 648.000 € Stadtumbaumittel eingesetzt. Davon entfielen ca. 309.000 € auf Rückbaumaßnahmen und ca. 339.000 € auf Aufwertungsmaßnahmen. Insbesondere die eingesetzten Mittel für Aufwertungsmaßnahmen liegen damit deutlich unter den Vergleichszahlen der anderen Gebiete. Die städtebauliche Situation ist daher auch im Wesentlichen unverändert gegenüber 2002. Zentrale Herausforderung im Stadtumbaugebiet bleiben die verschiedenen Hemmnisse für bauliche Entwicklungen, die sich aus den Verkehrsemissionen des Straßen- und Bahnverkehrs sowie aus dem Hochwasserschutz ergeben.

Die Ostanbindung des Gewerbegebiets Eichrodter Weg, mit der eine Entlastung der Gothaer Straße und der Altstadtstraße möglich wäre, konnte bisher nicht umgesetzt werden. Die Hochwasserschutzmaßnahmen, mit denen auch eine erhebliche Aufwertung der Uferflächen als Freiraum einhergeht, werden erst in den nächsten Jahren umgesetzt. Mit diesen Maßnahmen sind auch Impulse für bauliche Entwicklungen in der Oststadt, nicht zuletzt auch für eine stärkere Auslastung der Gewerbeflächen am Eichrodter Weg im Zuge des Abschlusses der Entwicklungsmaßnahme, möglich.

Allerdings ist auch eine Reihe von positiven Entwicklungen zu verzeichnen. Die Wohngebiete östlich der Hörssel am Petersberg sind weitgehend stabil. Hier wird in den nächsten Jahren ein neues Wohngebiet errichtet, für das gegenwärtig ein Bebauungsplan („B11 Schützenstraße“) aufgestellt wird. Mit der Ansiedlung eines Supermarktes an der Gothaer Straße konnte außerdem die Nahversorgungssituation in der Oststadt deutlich verbessert werden. Auch das Gewerbegebiet Eichrodter Weg weist einen stabilen Bestand auf. Dazu hat insbesondere auch der Rückbau leerstehender Wohnungen beigetragen, durch den planerische Einschränkungen für die Nutzung des Gewerbegebiets reduziert wurden.

Sozialstruktur

Der Planungsbezirk Oststadt umfasst eine Bevölkerung von rund 5.100 Personen. Dies entspricht etwa 12 % der Einwohner Eisenachs, nach dem Stadtzentrum ist die Oststadt bezogen auf die Einwohner der zweitgrößte Bezirk – mit Wachstumstendenzen.

Zu beachten ist bei den nachfolgenden Aussagen zur Sozialstruktur, dass die neue Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Oststadt (siehe unten) flächenmäßig deutlich kleiner ist als der Planungsbezirk. Gleichwohl die Oststadt ein einwohnerstarker Bezirk ist, werden sich größere Wohnungsbestände nicht länger im Bereich des Stadtumbaugebiets Oststadt befinden.

Laut Sozialmonitor 2016 ist der Planungsbezirk gekennzeichnet von einer stark vertretenen Gruppe der 25- bis 55-Jährigen. Gleichwohl die Oststadt altert (Zunahme der Altersgruppe 75+), kann bisher nicht von einem überalterten Bezirk gesprochen werden. Der Anteil der Personen unter 21 Jahren, die Leistungen nach SGB II erhalten, ist im gesamtstädtischen Vergleich in der Oststadt unterdurchschnittlich vertreten.

Die Wohnungsmarktprognose 2018 beschreibt die Oststadt als einen sehr heterogenen Planungsbezirk, der sich aus einzelnen, kleineren Quartieren zusammensetzt, die sich in ihrer Struktur des Wohnungsangebotes hinsichtlich Größen, Ausstattung, Lagequalitäten und Mietpreisen unterscheiden. Insgesamt ist in der Oststadt sowohl preiswerter Wohnraum vorhanden als auch das mittlere Preissegment stark vertreten. Die Oststadt erfährt derzeit eine stabile bis wachsende Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen.

Zentrale Themen für das Stadtumbaugebiet basierend auf der Sozialstruktur sind entsprechend:

- Pflege und Erhalt der Vielfalt des Wohnraumangebots und des preiswerten Wohnraums – auch im Sinne einer sozialen Durchmischung
- Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenziale identifizieren für die wachsende Bevölkerung
- qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes zur Stabilisierung des mittleren Marktsegments, auch mit Fokus auf Anpassung an barrierefreie Standards

Gebietsabgrenzung

Das Stadtumbaugebiet ist in seiner Struktur bisher sehr heterogen und umfasst Wohngebiete, Mischgebiete und Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Umstrukturierungsbedarfen im Sinne des Stadtumbaus. Bereits im ISEK 2002 ist für einige Teilflächen nur ein geringer Handlungsbedarf erkannt worden. In diesem Stadtumbaugebiet sind bisher relativ wenige Stadtumbaumaßnahmen umgesetzt worden und es besteht weiterhin für einige Teilflächen kein dringender Handlungsbedarf. Eine Konzentration auf die Teilflächen mit hohem Handlungsbedarf bzw. mit geplanten Maßnahmen ist daher sinnvoll. Das Stadtumbaugebiet Oststadt soll daher im Osten reduziert werden. Aus dem Stadtumbau entfallen die Wohngebiete am Petersberg. Dies umfasst sowohl die Plattenbauten an der August-Rudloff-Straße als auch das zwischen Hörsel und Petersberg gelegene Wohngebiet mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Diese Wohngebiete weisen gegenwärtig keinen Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus auf. Die Grenze des Stadtumbaugebiets soll im Osten zukünftig an der Gothaer Straße und der Hörsel verlaufen. Das Areal um den ehemaligen Schlachthof an der Langensalzaer Straße weist aber weiterhin Handlungsbedarf auf und bleibt im Stadtumbaugebiet. Darüber hinaus erfolgen vor allem im Süden Arrondierungen, so dass die bestehende Baustruktur besser abgebildet wird und ein nachvollziehbarer Übergang zur Gebietskulisse des Stadtparks entsteht.

Am Bahnhof von Eisenach erfolgt eine geringfügige Erweiterung, um den Nordeingang des Bahnhofs mit in das Stadtumbaugebiet aufzunehmen. Hier sind Maßnahmen zur Aufwertung des Bahnhofseingangs und des unmittelbaren Umfeldes erforderlich.

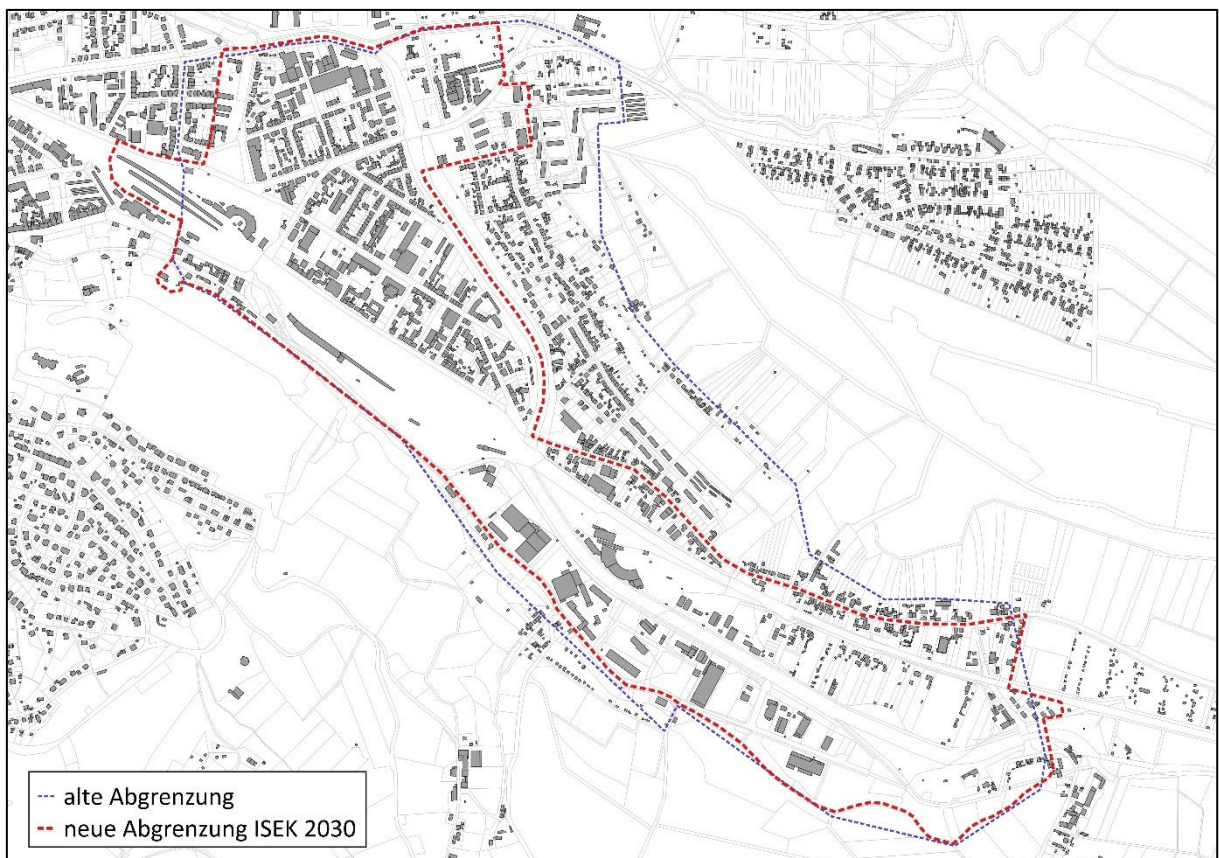


Abbildung 93 Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Oststadt

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Oststadt – Wohnen und Arbeiten an der Hürsel

Entwicklungsziele

- I. Revitalisierung von Brachflächen
- II. Stärkung und Erhalt der Wohnfunktion und des vielfältigen Wohnraumangebots
- III. Reduzierung der Verkehrs- und Immissionsbelastung
- IV. Stärkung des Gewerbestandorts Eichrodter Weg
- V. Bessere Einbindung der Hürsel in den Stadtraum
- VI. Aufwertung des öffentlichen Raums



Nr.	Maßnahme	Entwicklungsziele
1)	Umfahrung der Oststadt	III IV
2)	Oststadtschule zu Quartierszentrum ausbauen	II
3)	Verkehrsberuhigung Gothaer Str./Weimarische Str./Altstadtstr.	II III VI
4)	Stadteingang Friedenstr./Weimarische Str. aufwerten	I V VI
5)	Nördlichen Eingangsbereichs zum Bahnhof neugestalten	I VI
6)	Schlachthofgelände zu Kultur- und Kreativquartier entwickeln	I
7)	Altlastensanierung Bleiweißmühle	I

6.2 Ortsteilpässe

Zur Wartburgstadt Eisenach gehören insgesamt neun Ortsteile mit elf Dörfern. Die beiden Dörfer Wartha und Göringen sowie Neuenhof und Hörschel bilden jeweils einen gemeinsamen Ortsteil. Die Eingemeindung der Ortsteile erfolgte im Jahr 1994 im Rahmen der damaligen Gebietsreformen. Diese Ortsteile sind im Unterschied zur Kernstadt Eisenachs eher ländlich bzw. dörflich geprägt.

Für Maßnahmen der Dorfentwicklung und Dorferneuerung in Thüringen existiert seit vielen Jahren ein Förderprogramm des Landes. Gegenwärtig sind der Ortsteil Neukirchen und die westlichen Ortsteile Eisenachs (Wartha-Göringen und Neuenhof-Hörschel) Förderschwerpunkte der Dorfentwicklung und -erneuerung. Für diese Ortsteile wurden in den Jahren 2017 und 2018 Gemeindliche Entwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Die Ortsteile Neuenhof-Hörschel, Wartha-Göringen sowie Stedtfeld waren als eigenständige Gemeinden, vor der Eingemeindung zur Stadt Eisenach, bereits einmal Förderschwerpunkt der Dorferneuerung. In dieser Förderperiode konnten einige Maßnahmen realisiert werden. Während die Ortsteile Stregda, Hötzelsroda und Stockhausen bisher weder Förderschwerpunkt der Dorferneuerung waren noch Entwicklungskonzepte aufgestellt wurden, liegen für Madelungen und Berteroda ältere Dorferneuerungskonzepte aus dem Jahre 2004 vor. Aufgrund der eingeschränkten Haushaltssituation der Stadt Eisenach der vergangenen Jahre weisen die geplanten kommunalen Maßnahmen der Konzepte aus dem Jahr 2004 aber einen geringen Umsetzungsstand auf.

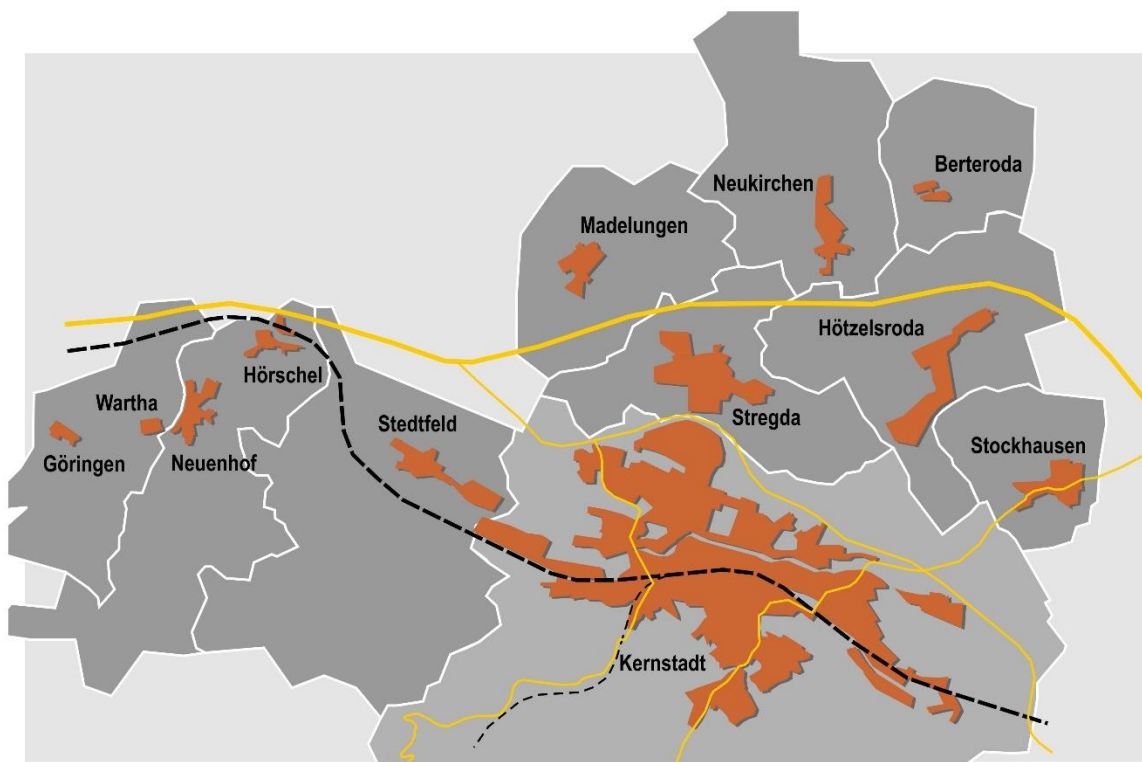


Abbildung 94 Die Stadt Eisenach mit ihren Ortsteilen

Die Ortsteile bildeten im ISEK von 2002 bzw. 2006 keinen räumlichen Betrachtungsschwerpunkt und wurden dementsprechend nur am Rande behandelt. Mit der Fortschreibung des ISEKs und angesichts einer Neuausrichtung der Förderkulisse der Dorferneuerung in Thüringen soll nun die Entwicklung der Ortsteile stärker in den Vordergrund rücken. In diesem Kapitel sind daher Ortsteilpässe für alle

Eisenacher Ortsteile erarbeitet worden. Die Ortsteilpässe enthalten jeweils ein kurzes Ortsteilprofil mit einer Stärken-Schwächen-Übersicht und eine Darstellung der wichtigsten Entwicklungsziele.

Die Ortsteilpässe im ISEK greifen einerseits die Ergebnisse der bereits erarbeiteten GEKs auf und schaffen andererseits eine Grundlage für die zukünftige Erarbeitung weiterer GEKs in den übrigen Ortsteilen. Auf Basis der Ortsteilpässe im ISEK kann die Erarbeitung eines GEKs für eine neue Dorfregion (siehe Kap. 6.2.10) dann bei Bedarf in den nächsten Jahren beantragt und damit die Voraussetzung zur Aufnahme weiterer Ortsteile der Stadt Eisenach als Förderschwerpunkte in das Förderprogramm Dorfentwicklung und Dorferneuerung in Thüringen geschaffen werden.

Bei denjenigen Ortsteilen, für die bereits ein aktuelles GEK vorliegt, wurden die erarbeiteten Inhalte der SWOT-Analysen und die daraus resultierenden Entwicklungsziele unverändert übernommen, da die GEKs bereits in einem intensiven Prozess mit den Einwohnern vor Ort erarbeitet wurden. Für die anderen Ortsteile wurde eine SWOT-Analyse und Entwicklungsziele im ISEK entwickelt, die aber naturgemäß nicht die gleiche Detailschärfe aufweisen wie die aus den GEK übernommenen Inhalte. Hier soll das ISEK als Grundlage und Ausgangspunkt für eine intensive Erarbeitung der GEKs mit den Einwohnern dienen.

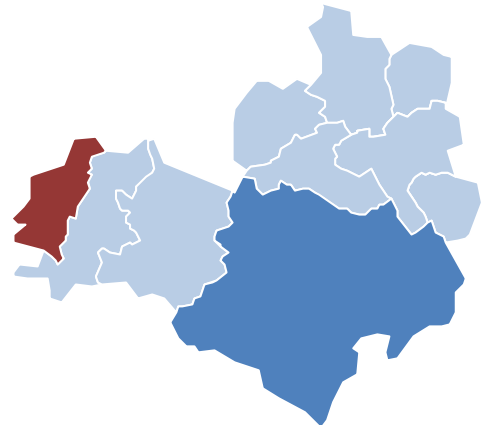
Die vorliegende Teilfortschreibung des ISEK fokussiert sich inhaltlich auf den öffentlichen Handlungsbedarf zur nachhaltigen und integrierten Siedlungsentwicklung der einzelnen Ortsteile von Eisenach. Die Schwerpunkte liegen auf den Handlungsfeldern technische und soziale Infrastruktur, Natur und Tourismus, Siedlungsentwicklung und Wohnen sowie Dorfgemeinschaft. Insbesondere bei denjenigen Ortsteilen, für die derzeit kein aktuelles gemeindliches Entwicklungskonzept vorliegt, sind die in den folgenden Kapiteln genannten Entwicklungsziele nicht als abschließend zu betrachten. Weitere Ziele können bei der Erstellung eines GEK ergänzt werden.

6.2.1 Wartha-Göringen

Ortsteilprofil

Der westlichste Ortsteil der Wartburgstadt Eisenach setzt sich zusammen aus den Dörfern Wartha und Göringen. Wartha-Göringen liegt im Landschaftsraum der Werra, direkt an der Landesgrenze zu Hessen. Zu DDR-Zeiten brachte dies die Lage im Sperrgebiet der innerdeutschen Grenze mit sich, was die Ortsteilentwicklung beider Dörfer maßgeblich behinderte.

Das kleine Dorf Wartha befindet sich in der ebenen Werraue auf der linken Uferseite und ist ca. 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. 1279 wurde der Ort erstmals urkundlich erwähnt. Die historische Siedlungsstruktur ist bis heute gut erhalten und entlang des Dorfangers reihen sich die regionstypischen Zweiseitenwinkelhöfe in geschlossener Bauweise auf, welche Wartha seinen ländlichen Charakter verleihen. Ortsbildprägend ist neben weiteren Fachwerkhäusern und Toreinfahrten aus Sandstein mit aufgesetzten Sandsteinkugeln auch die älteste Fachwerkkirche Thüringens, die im Jahr 1589 erbaut wurde. Das Dorf verfügt über einen Dorfgemeinschaftsraum und ein Eiscafé, daneben sind keine weiteren Versorgungseinrichtungen anzutreffen. Zudem sind ein Bolz- und Spielplatz vor Ort. Aufgrund der Lage an der Werra verfügt Wartha über eine Anlegestelle für Bootstouristen sowie über entsprechende Hochwasserschutzanlagen. Die Kreisstraße K17 und K505 verbinden den Ortsteil mit den Nachbargemeinden und die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A4 befindet sich im zwei Kilometer entfernten Herleshausen.



Einwohner 2017	205
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ³⁴	-24%
Eingemeindung	1 Juli 1994



Abbildung 95 / 96 Regionstypische Architektur in Wartha und Göringen

34 Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016

Das Dorf Göringen liegt westlich der Kernstadt ca. zwölf Kilometer entfernt. Der Ort erstreckt sich auf der rechten Seite des Werraufers und verfügt auch über eine Anlegestelle an der Werra. Zudem liegt der Ort am Fuße des 310 Meter hohen „Göringer Steins“. Göringen ist als Haufendorf im 4. und 5. Jahrhundert entstanden. Das Ortsbild ist geprägt durch historische Fachwerkhäuser und regional typische Hofstrukturen wie Zwei- und Dreiseitenhöfe, welche unregelmäßig im Ort angeordnet sind. Eine Siedlungserweiterung fand ab 1992 in westlicher Richtung statt. Es entstand ein Neubaugebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern. Göringen besitzt ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Garage für das Fahrzeug der freiwilligen Feuerwehr und einen Spielplatz. Das Dorf- und Gemeindezentrum in Göringen wird durch den Verein „Landleben e.V.“ geführt. Dieser Verein ist Eigentümer des Gebäudes und auch verantwortlich für die gelungene Sanierung und Bewirtschaftung. Der Ort ist durch die Kreisstraße K505 mit Eisenach verbunden. Die Autobahnanschlussstelle A4 befindet sich im drei Kilometer entfernten Herleshausen.

Die nachfolgende SWOT-Analyse und daraus abgeleiteten Entwicklungsziele stammen aus dem 2018 erarbeiteten Gemeindlichen Entwicklungskonzept für die westlichen Ortsteile Wartha-Göringen und Neunhof-Hörschel und wurden aufgrund der Aktualität und des Detaillierungsgrades unverändert übernommen.

Bevölkerungsstruktur und -entwicklung³⁵

Stärken	Schwächen
+ seit 2010 positiver Saldo der Fort- und Zuzüge (+405)	– Rückläufige Bevölkerungsentwicklung seit 2000
+ seit 2010 Anstieg der Geburtenzahlen	– Prognose der Bevölkerungsentwicklung negativ
	– Anteil älterer Personen eindeutig über dem der jüngeren Bevölkerung
	– Anstieg der Bevölkerung über 65 Jahre
	– insgesamt negatives Geborenen- und Gestorbenensaldo
	– fehlende Barrierefreiheit
Chancen	Risiken
↗ Zuwanderung als mögliche Stabilisierung der Bevölkerungszahlen	↘ Bevölkerungsrückgang verursacht „Spiraleffekt, da weniger Nachfrage ->

³⁵ vgl. GEK westliche Ortsteile 2018

-
- ↗ Anpassung an den demografischen Wandel im Bereich Barrierefreiheit
 - weniger Angebot -> weniger Lebensqualität -> Wegzug
 - ↘ weiterer Bevölkerungsrückgang und Wegzug wirkt sich negativ auf die Lebensqualität aus

Daseinsvorsorge und technische Infrastruktur³⁶

Stärken

Schwächen

-
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + alle Ortsteile profitieren von Autobahnnähe + sehr gute Verkehrsanbindung des Ortsteils Hirschel über Zugverkehr + gesicherte Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Gas + pro Ortsteil ein Dorfgemeinschaftshaus vorhanden + Kindergarten in Neuenhof | <ul style="list-style-type: none"> - Lärm durch Autobahn und Bahntrasse beeinträchtigt die Lebensqualität der Bewohner - Nahversorgung und medizinische Versorgung ist in Eisenach konzentriert - Breitbandverbindung mit schlechter Anschlussqualität - fehlende Vernetzung und Befestigung von Wegeinfrastrukturen sowohl innerörtlich als auch zwischen den Ortsteilen - erneuerbare Energien nicht vorhanden - überwiegend fehlender Abwasseranschluss an kommunale Kläranlage - mobile Pflegedienste mit hohen Kosten aufgrund Wegepauschale |
|---|--|

Chancen

Risiken

-
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ↗ Angebote alternativer Lösungen zur Sicherung von Nahversorgung und Mobilität erproben | <ul style="list-style-type: none"> ↘ durch fehlende Nachfrage an öffentlichen Verkehrsmitteln: Rückgang des ÖPNV-Angebots |
|---|--|

³⁶ vgl. GEK westliche Ortsteile 2018

↗ Verbesserung der techn. Infrastruktur als Anreiz für Zuzügler (i.V.m. landschaftlicher Idylle und Nähe zur Stadt)

↘ ausstehende Modernisierung von Abwasser- und Breitbandinfrastruktur hält potenzielle Zuzügler fern

Dorfgemeinschaft³⁷

Stärken

Schwächen

- + aktives Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen
- + Eigeninitiative der Bewohner
- + Bewohner identifizieren sich mit ihrer Region

- Zusammenarbeit & Terminabsprache der Vereine kaum vorhanden
- Nachwuchsproblem innerhalb der Vereine
- kaum kulturelle Angebote
- fehlende Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche

Chancen

Risiken

- ↗ Einbindung Zugezogener und weiterer, wenig engagierter Gruppen ins Vereinsleben
- ↗ Erweiterung der Freizeitangebote durch ortsübergreifende Vereinsarbeit, Nachbarschaftshilfe als Reaktion auf Überalterung der Bevölkerung -> gegenseitige Hilfeleistungen

- ↘ Überforderung der Aktiven und Engagierten -> Rückzug aus dem bürgerschaftlichen Engagement
- ↘ Rückgang des Vereinsbestandes aufgrund fehlenden Nachwuchses und Überalterung

Wirtschaftsstruktur und Tourismus³⁸

Stärken

Schwächen

- + Nähe zu Eisenach und Entwicklungskorridor A4

- fehlender Anschluss an regionale Rad- und Wanderwege

37 vgl. GEK westliche Ortsteile 2018

38 vgl. GEK westliche Ortsteile 2018

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + attraktives Angebot an Wasserwander- und Wanderwegen entlang Werra und Rennsteig (Potenzial Aktiv- und Naturtourismus) | <ul style="list-style-type: none"> – Wasser- und Bachläufe sind z.T. stark bewachsen und der Durchfluss behindert |
| <ul style="list-style-type: none"> + überregional bedeutsame (Rad-) Wegeverbindungen: Werratalradweg, Rennsteig-Radweg, Herkules-Wartburg-Radwanderweg | <ul style="list-style-type: none"> – fehlende Beschilderung von Rad-, Wasserwander- und Wanderwegen |
| <ul style="list-style-type: none"> + Region als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Thüringer Wald und Werra- aue“ (LEP 2025) | <ul style="list-style-type: none"> – kaum Arbeitsplätze vor Ort (24 Betriebe, ca. 40 Beschäftigte) |
| <ul style="list-style-type: none"> + insgesamt neun Beherbergungsmöglichkeiten in den Ortsteilen | <ul style="list-style-type: none"> – aufgrund geringer Arbeitsplätze hohe Auspendlerzahl |
| <ul style="list-style-type: none"> + Nähe zu bedeutenden Kulturstandorten Wartburg, Burg Creuzburg, Brandenburg Gerstungen | <ul style="list-style-type: none"> – schlechter Zustand und geringe Anzahl der Bootsanlegestellen |

Chancen

Risiken

- ↗ Stärkung der Wirtschaft durch touristisches Potenzial -> Ortsteile werden attraktiv für Zuzügler aufgrund erhöhter Lebensqualität
- ↗ Modernisierung touristischer Infrastruktur durch gestärkten Wirtschaftszweig
- ↗ Entwicklung des Rennsteigwanderhauses in Hinblick auf dauerhafte, wirtschaftlich sinnvolle touristische Nutzung

- ↘ Erweiterung des Tourismusangebots führt zu Übernutzung und Überformung
- ↘ Rückgang der Bevölkerung und damit einhergehend schrumpfende Lebensqualität
- ↘ führt zum Verlust von Kaufkraft -> Rückgang von Gewerbe -> Erhöhung Leerstand/ Brachen

Ortsbild und Siedlungsstruktur³⁹

Stärken

Schwächen

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + Schloss und Park Neuenhof als Attraktion | <ul style="list-style-type: none"> – Zustände von Straßen und Plätzen teilweise sehr schlecht |
|--|--|

³⁹ vgl. GEK westliche Ortsteile 2018

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + überwiegend sehr gut erhaltene Baustruktur + viele ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude in den Ortskernen | <ul style="list-style-type: none"> – Ortseingangssituationen – Leerstände in den Innenorten – städtische Pflege von Grünflächen nicht ausreichend – Fehlen bedarfsangepasster Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Personen |
|--|--|

Chancen

Risiken

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ↗ Innenentwicklung der Ausweisung neuer Bauflächen vorziehen ↗ Leerstand macht Wohneigentum erschwinglich – Anreiz für Zuzügler ↗ Nutzerspezifische Ausrichtung von Wohnraum ↗ intakte Siedlungsstrukturen als Grundlage für nachhaltige Siedlungsentwicklung | <ul style="list-style-type: none"> ↘ zunehmender Leerstand und sanierungsbedürftige Gebäude beeinflussen das Ortsbild zunehmend negativ ↘ durch Überalterung der Bevölkerung und Abwanderung erhöhen sich Leerstände ↘ Wohnungsbestand ist nicht den veränderten Ansprüchen angepasst, z.B. Barrierefreiheit ↘ negative Wahrnehmung der Ortsteile durch ungepflegte öffentliche Räume und Gebäude hält Zuzügler fern ↘ Denkmalschutz als Hürde bei Sanierungen für Private |
|--|---|

Gemeindeökologie⁴⁰

Stärken

Schwächen

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> + Werratal, Grünes Band und Thüringer Wald als landschaftlich prägende Merkmale der Ortsteile | <ul style="list-style-type: none"> – Nachfrage nach Eigentum erhöht den Bedarf an Bauflächen -> Landschaftsbild wird beeinträchtigt |
|---|---|

40 vgl. GEK westliche Ortsteile 2018

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> + Nähe zur Natur begünstigt gesundes Wohnumfeld, weniger Schadstoffbelastungen als innerstädtisch + Vorranggebiet landwirtschaftlicher Bodennutzung (Südlich Wartha/ Göringen, Östlich Neuenhof) + Erholung aufgrund Nähe zur Natur für Bewohner + Schutzstatus der Landschaft in RPO und LEP festgehalten | <ul style="list-style-type: none"> – Einschnitte in das Landschaftsbild (z.B. aufgrund Autobahn- und Bahntrasse) überformen die Kulturlandschaft – Parkteich Neuenhof, Teiche im Grund Neuenhof und Hochwasserrückhaltebecken Göringen in defizitärem Zustand |
|---|---|

Chancen

Risiken

- ↗ Landschaftsbild und naturräumliche Lage pflegen und schützen
- ↗ sanfte Vermarktung der Kulturlandschaft als Attraktion für Tourismus

- ↘ Vermarktung der Landschaftsidylle führt zu Übernutzung und Überformung durch Tourismus
- ↘ Hochwassergefahr der Werra gleichzeitig als Bedrohung der Siedlungsbereiche

Entwicklungsziele⁴¹

Handlungsfeld technische und soziale Infrastruktur

- Gestaltung von funktionstüchtigen und ortsgemäß gestalteten Straßen- und Platzinfrastrukturen innerhalb der Ortskerne und zwischen den Orten
- Ausbau und Verbindung bestehender Wander-, Wasserwander- und Radwegeinfrastrukturen
- Sicherstellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Erneuerung von Infrastrukturen des öffentlichen Nahverkehrs
- Sicherstellung der Grundversorgung durch Schaffung alternativer Versorgungsmöglichkeiten
- Qualifizierung der Breitbandversorgung und Abwasserentsorgung

Handlungsfeld Natur & Tourismus

- Entwicklung eines interessanten Fremdenverkehrsstandortes mit vielfältigen Angeboten
- Schutz und Pflege der Kulturlandschaft

⁴¹ vgl. GEK westliche Ortsteile 2018

- Einbindung in bestehende Tourismusnetzwerke und Erhöhung der touristischen Wertschöpfung

Handlungsfeld Dorfgemeinschaft

- Verbesserung ortsübergreifender Vereinszusammenarbeit und Organisation ortsteilübergreifender Veranstaltungen
- Unterstützung und Wertschätzung ehrenamtlich engagierter Bürger und nachbarschaftlicher Hilfeleistungen
- Schaffung und Qualifizierung von Orten des Zusammenkommens und der Freizeitgestaltung
- Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls aller Ortsteile als eine Region

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen

- Bereitstellung nachfrageangepasster Wohnformen für verschiedene Alters- und Lebensstilgruppen
- Erhalt und Gestaltung der Ortsmitten und Ortseingänge als identitätsstiftende Räume
- Sanierung und Bestandspflege ortsbildprägender Bausubstanz und kommunaler Immobilien
- Unterstützung privater Gebäudebesitzer beim Erhalt von Bestandsgebäuden
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Innenbereichsflächen

6.2.2 Neuenhof-Hörschel

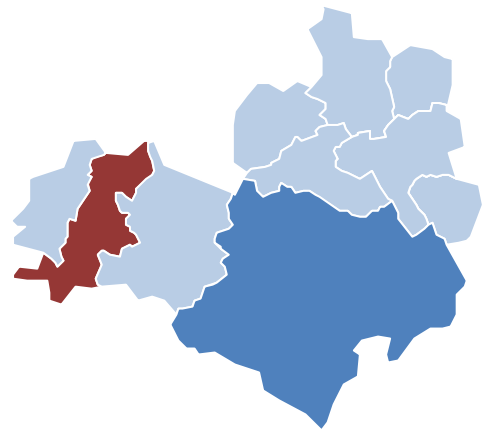
Ortsteilprofil

Der Ortsteil besteht aus den Dörfern Neuenhof und Hörschel.

Neuenhof liegt ca. zehn Kilometer westlich der Kernstadt, direkt an der Werra. Das ehemalige Ritterdorf entstand ursprünglich als Haufendorf und wurde 1216 erstmalig urkundlich erwähnt. Ebenso wie Wartha-Göringen lag Neuenhof-Hörschel zu DDR-Zeiten im Sperrgebiet der innerdeutschen Grenze, was eine Ausdünnung der Bevölkerung sowie den Ausschluss touristischer Nutzungen mit sich brachte. Erst nach der deutschen Wiedervereinigung wurde Ortsentwicklung wieder möglich.

Das Ortsbild prägen gepflegte Fachwerkgebäude und neuzeitliche, nach 1945 entstandene Baugebiete. Ein besonders herausragendes Baudenkmal stellt das Schloss Neuenhof mit angrenzendem Schlosspark dar. Im Schlosspark befindet sich zudem die Anlegestelle für den Bootstourismus auf der Werra. Bis 2015 verfügte das Dorf über eine Grundschule, heute befindet sich noch ein Kindergarten in der Ortschaft. Dieser stellt ein wichtiges Versorgungsangebot auch für die anderen westlichen Ortsteile dar. Neben einem Spiel- und Sportplatz, einem Jugendtreff sowie einem Dorfgemeinschaftshaus gibt es eine Gaststätte und die freiwillige Feuerwehr vor Ort.

Der Ortsteil Hörschel befindet sich ca. sechs Kilometer westlich des Stadtgebietes von Eisenach. Er liegt an der Mündung der Hörsel in die Werra, zwischen den Berghängen des Hörschel- und des Tummelsberges. Im Jahr 932 wurde der Ortsteil das erste Mal urkundlich erwähnt. Ebenso wie Neuenhof ist auch Hörschel als Haufendorf entstanden und wird durch regionsspezifische Fachwerkgebäude in geschlossener Bauweise geprägt, gleichwohl der Ort durch Kriegshandlungen im 2. Weltkrieg erhebliche Gebäudeschäden hinnehmen musste. Überregional bekannt ist Hörschel als Beginn des Fernwanderweges Rennsteigs, welcher am Ufer der Werra beginnt und durch die Ortsmitte verläuft. Das Rennsteigwanderhaus (RWH), welches bis 2010 als Touristeninformation diente, steht den Bürgern und ortsansässigen Vereinen zur Verfügung. Angrenzend an das RWH befindet sich eine Garage für das Fahrzeug der freiwilligen Feuerwehr. Zudem gibt es in Hörschel am Rennsteigbeginn eine Gaststätte sowie einen passenden Spielplatz zum Thema Rennsteig bzw. Wandern.



Einwohner 2017	648
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁴²	-14%
Eingemeindung	1 Juli 1994

42 Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016



Abbildung 97 / 98 Schloss Neuenhof (links) und Rennsteigwanderhaus und Garage der Freiwilligen Feuerwehr in Hörschel (rechts)

Beide Ortsteile sind durch die im Norden verlaufende Autobahn A4 und Landesstraße L1021 regional sowie überregional gut angebunden. Zudem verfügt Hörschel über eine Bahnhaltestelle, welche sich an der Bahnstrecke Eisenach-Bebra befindet.⁴³

Die SWOT-Analyse und die Entwicklungsziele stimmen aufgrund des gemeinsamen Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes mit Wartha-Göringen überein und sind im Kapitel 6.2.1 ausführlich aufgeführt.

43 IPU GmbH: Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) für die Region der westlichen Ortsteile Eisenachs: Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen, 2018

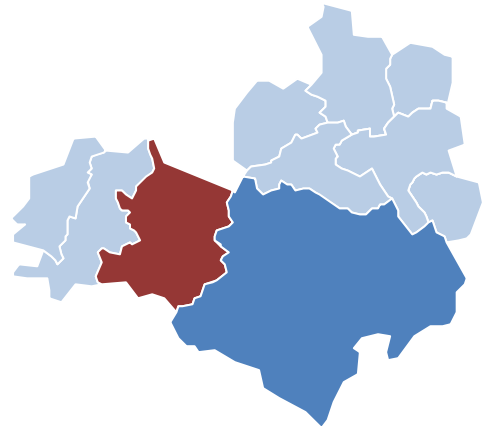
6.2.3 Stedtfeld

Ortsteilprofil

Unter den westlichen Ortsteilen ist Stedtfeld der Stadt Eisenach am nächsten gelegen und befindet sich an der Hörssel, ca. fünf Kilometer westlich vom Stadtzentrum entfernt. Bereits im Jahr 1155 erwähnte ein Mönch namens Eberhard den Ort Stedtfeld in einer Urkunde („Kodex Eberhardi“). Ab 1450 hatte die Familie von Boyneburgk, ein Rittergeschlecht aus Hessen, ihren Sitz in Stedtfeld. Noch heute findet man einige der ältesten Grabmäler dieser Familie in der Margarethenkirche, die im 11. Jahrhundert erbaut wurde. Vermutlich war diese Kirche zusammen mit dem Steinstock, einem Turm im Zentrum des Dorfes, Teil einer mittelalterlichen Wehranlage. Kirche, Steinstock und das Untere Schloss sind bis heute beliebte touristische Anlaufstellen. Östlich des Dorfes befindet sich das Gewerbegebiet „Im Eisenacher Felde“. Dort haben sich neben dem Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld (GIS) weitere technologieorientierte Unternehmen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe niedergelassen.

Zudem befindet sich südöstlich des Dorfes in Sichtweite das Opelwerk. Weiterhin hat sich aufgrund des Gewerbegebietes sowie der Nähe zum Industriestandort und der Nähe zur Kernstadt auf der Gemarkung von Stedtfeld Gastgewerbe (Hotel, Ferienwohnungen) angesiedelt.

Für Kinder verfügt der Ortsteil neben einem Spiel- und Sportplatz auch über einen Jugendtreff. Zusätzlich befindet sich in der Ortschaft ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr.



Einwohner 2017	792
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁴⁴	-1%
Eingemeindung	1 Juli 1994



Abbildung 99 / 100 Der Steinstock (links) und Ortsdurchfahrt in Stedtfeld (rechts)

Die Landesstraße L1021 verbindet den Ortsteil Stedtfeld mit der Eisenacher Kernstadt und auch die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn A4 ist in wenigen Fahrminuten über Krauthausen und Herleshausen erreichbar. Die L 1021 umfährt das Dorf in einem Bogen, so dass Stedtfeld weitgehend

44 Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016

vom Durchgangsverkehr entlastet ist. Der nächste Bahnanschluss befindet sich in der Kernstadt oder im Nachbarort Hørschel.

Stärken	Schwächen
+ Unteres Schloss, Wehranlage Steinstock und Bergbaulehrpfad als Attraktionen	– Lärm durch Autobahn und Gewerbe beeinträchtigt die Lebensqualität der Bewohner
+ Nähe zu den Arbeitsplätzen (Opel, Gewerbegebiet)	– Nahversorgung und medizinische Versorgung ist in Eisenach konzentriert
+ gute Fuß- und Radweganbindung an Kernstadt über die Wirtschaftswege (über Siebenbornteiche)	– fehlende Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche
+ gute Stadtbusanbindung	– Fehlen bedarfsangepasster Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Personen
+ Nähe zu Naherholungsgebieten (Ramsberg, Hørseltal)	
+ gepflegtes Ortsbild bzw. Ortskern	
+ neue Hochwasserschutzanlage	
+ kein Durchgangsverkehr	
+ freiwillige Feuerwehr	
Chancen	Risiken
↗ Zuzug zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen aufgrund der Nähe zu möglichen Arbeitsplätzen	↘ Demographische Entwicklung
	↘ Hochwassergefahr der Hørsel

Entwicklungsziele

Handlungsfeld technische und soziale Infrastruktur

- Fuß- und Radweganbindung an L 1021 ausbauen und verbessern
- Aufrechterhaltung der guten ÖPNV-Anbindung
- Sicherstellung der Grundversorgung durch alternative Versorgungsmöglichkeiten (z.B. mobile Bäcker)

Handlungsfeld Natur & Tourismus

- *ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln*

Handlungsfeld Dorfgemeinschaft

- *ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln*

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen

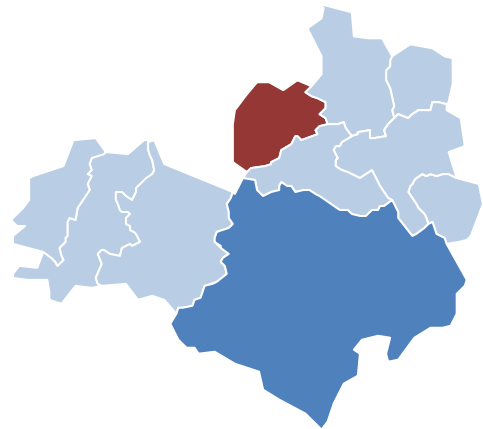
- Erhalt der vorhandenen Dorfstruktur
- Sanierung der Schlossanlage

6.2.4 Madelungen

Ortsteilprofil

Der Ortsteil Madelungen befindet sich ca. fünf Kilometer nordwestlich von Eisenach und zählt zu den ältesten Dörfern der Umgebung. Die erste urkundliche Dokumentation geht auf das Jahr 1076 zurück. Zum einen ist der Ort durch das ehemalige Eichel'sche Rittergut bis heute landwirtschaftlich geprägt, zum anderen liegt das Dorf in einem landschaftlich reizvollen Tal mit vielen Natur- und Flächendenkmälern sowie der Madel, einem Werra-Zufluss. Eine Besonderheit des Ortes ist die zentrale Parkanlage mit Dorfteich, die zum Verweilen und Bootsfahren einlädt.

Madelungen stellt ein typisches Straßendorf mit einer ländlich geprägten Siedlungsstruktur dar. Neben der freiwilligen Feuerwehr, dem Jugendtreff und einem Spielplatz sind abgesehen von einem Friseur und einem Landtechnikbetrieb keine weiteren Einrichtungen im Ort anzutreffen.



Einwohner 2017	344
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁴⁵	-3%
Eingemeindung	1. Juli 1994



Abbildung 101 / 102 Der Dorfteich (links) und der Spielplatz (rechts)

Madelungen ist über die Ortsverbindungsstraße Krauthausen-Madelungen-Stregda an das Verkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahn A4 führt ca. 500 Meter südlich an dem Dorf vorbei, die nächstgelegene Anschlussstelle ist Eisenach-West.

⁴⁵ Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach - 2016

Stärken	Schwächen
+ gepflegtes Ortsbild, insbesondere der Park mit Dorfteich	– Lärm durch Autobahn
+ aktives Dorf- und Vereinsleben (bspw. Parkfest)	– räumliche Trennung von der Kernstadt durch Autobahn und Topographie
+ kaum Durchgangsverkehr	– hohe Geschwindigkeiten des Durchgangsverkehrs
+ Abrundung / Lückenschluss der Bebauung möglich	– Renaturierung des Wasserlaufs erforderlich
	– Hochwasserschutz (Madel)
Chancen	Risiken
↗ Stabilisierung der Bevölkerungszahlen durch Ausnutzung von potenziellen Lückenschlussbebauungen	↘ Hochwassergefahr bedroht Siedlungsbe- reiche
	↘ demographische Entwicklung

Entwicklungsziele

Handlungsfeld technische und soziale Infrastruktur

- ist im Rahmen eines *gemeindlichen* Entwicklungskonzepts zu entwickeln

Handlungsfeld Natur & Tourismus

- Renaturierung des vorhandenen Wasserlaufs in der Ortschaft
- Aufwertung des Dorfteiches

Handlungsfeld Dorfgemeinschaft

- Aufrechterhaltung des vorhandenen Gemeinwesens / Unterstützung der Vereinsarbeit

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen

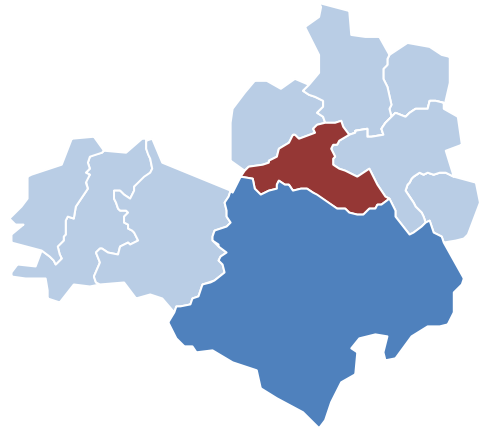
- Erhalt der landschaftlichen reizvollen Lage der Ortschaft
- vorhandene Baulücken schließen, Abrundung der Bebauung

6.2.5 Stregda

Ortsteilprofil

Der Ortsteil Stregda grenzt unmittelbar nördlich an Eisenach an, die Bundesstraße B19 bildet die räumliche Trennung im Süden zwischen dem Ortsteil und dem Stadtteil Eisenach-Nord.

Die Geschichte Stregdas begann nachweislich vor ca. 5.000 Jahren in der Jungsteinzeit, als sich hier die ersten Menschen ansiedelten. Eine erste urkundliche Erwähnung erfolgte als mittelalterliche Siedlung. Mit der deutschen Einheit und durch die Nähe zur Kernstadt Eisenach begann sich die Siedlungsstruktur des Ortes zu verändern. Zu dem noch ländlich geprägten inneren Teil Stregdas kamen große Gewerbe- und Wohnbauflächen an den Rändern hinzu. Zusätzlich entstanden 2013 im Gewerbegebiet Stregda-Ost auf mehreren Flächen Freiflächen-Solaranlagen. Das Versorgungsangebot in Stregda mit einem Seniorenheim, einer Kita, einem ambulanten Pflegedienst, der freiwilligen Feuerwehr und einem Einzelhandel, der mit zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Baumarkt, Elektrofachhandel) und Lebensmitteleinzelhandel weit über die Versorgung des Ortsteils hinausgeht, ist erheblich größer als in anderen Ortsteilen. Stregda ist der einzige Ortsteil der direkt an das Stadtgebiet grenzt und über kurze fußläufige Wege auch das Versorgungsangebot der nördlichen Kernstadt nutzen kann. Des Weiteren befinden sich ein Spiel- und Sportplatz sowie ein Jugendtreff in der Ortschaft, welche auch von Bewohnern der angrenzenden nördlichen Kernstadt genutzt werden.



Einwohner 2017	1423
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁴⁶	+2%
Eingemeindung	1. Juli 1994



Abbildung 103 / 104 Das Gewerbegebiet (links) und der Sportplatz (rechts)

Der Ortsteil Stregda ist über die Landesstraßen L1016 und L1021 zu erreichen. Über die Bundesstraße B19 erreicht man in wenigen Fahrminuten die nächste Anschlussstelle der Bundesautobahn A4.

⁴⁶ Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach - 2016

Aufgrund der Ortsumgehung haben sich die Wohnbedingungen entlang der ehemaligen Durchgangsstraße erheblich verbessert.

Stärken	Schwächen
+ Nähe zu Kernstadt von Eisenach	– Brachflächen, vor allem am südlichen und westlichen Ortsrand
+ Nähe zu den Naherholungsgebieten (Moseberg, Lerchenberg) mit ihren erholsamen Wirkungen auf die Bewohner	– Lärmemissionen der Autobahn
+ Einzelhandel am Ortsrand	– ungeordnete Gewerbefläche im südwestlichen Teil der Ortschaft mit schlechter Anbindung – hier ggf. Straßenumlegung
+ aktives Dorf- und Vereinsleben (bspw. Kirmes)	
+ kaum Durchgangsverkehr durch Ortsumgehung	
Chancen	Risiken
↗ Nähe zur Kernstadt von Eisenach wirkt positiv auf Bevölkerungsentwicklung	↘ Überformung der städtebaulichen Struktur durch Nutzungen, die durch die Nähe zur Kernstadt entstehen (Einzelhandel, Gewerbe)

Entwicklungsziele

Handlungsfeld technische und soziale Infrastruktur

- Fuß- und Radweganbindung zur Kernstadt verbessern
- Erhalt der guten Gemeinwesen-Infrastruktur mit Versorgungsfunktion für benachbarte Orte, Ausstattung gilt es aufrechtzuerhalten

Handlungsfeld Natur & Tourismus

- *ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln*

Handlungsfeld Dorfgemeinschaft

- Sanierung der Straßen und Plätze als ortsbildprägende Strukturen im Siedlungsgefüge und als Begegnungsorte insbesondere im Ortskern

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen

- Reaktivierung von Brachflächen und Leerstand

6.2.6 Neukirchen

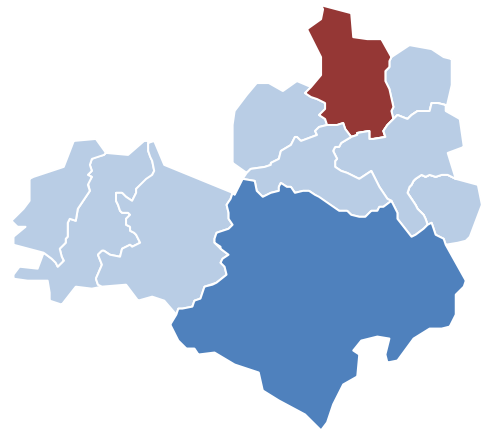
Ortsteilprofil

Der Ortsteil Neukirchen, ursprünglich am Schnittpunkt der Wege von Eisenach nach Mühlhausen und von Gotha nach Creuzburg gelegen, befindet sich fünf Kilometer nördlich der Kernstadt. Die ersten Menschen siedelten sich dort bereits im 9. Jahrhundert um eine Kirche an. 1299 wird Neukirchen erstmals in einer Urkunde erwähnt.

Der ländlich geprägte Ort Neukirchen entwickelte sich ursprünglich als Haufendorf. Das heutige Ortsbild ist u.a. geprägt durch unregelmäßig angeordnete, kompakt geschlossene Gehöfte, die sich haufenartig um den Ortskern ansiedeln. Abgerundet wird das Erscheinungsbild durch die gut erhaltenen Fachwerkgebäude. Ab 1989 vergrößerte sich Neukirchen mit dem Wohngebiet am Schulgartenweg erheblich.

Neukirchen selbst besitzt keine Nahversorgungseinrichtung mehr im Ort, Ende des Jahres 2015 schloss der ansässige Dorfladen. Das Kulturhaus ist nicht nur eine gastronomische Einrichtung, es fungiert auch als kultureller Mittelpunkt des Ortes sowie als Treffpunkt für Vereine, für die Jugend sowie für Bürger. Das Kulturhaus ist somit ein wichtiger Bestandteil des gemeinschaftlichen Zusammenlebens. Zudem existieren als weitere Infrastruktureinrichtungen ein Spielplatz, ein Sportplatz und die freiwillige Feuerwehr im Ort.

Der Ort wird hauptsächlich durch die Landesstraße L1016 und die Kreisstraße K508 angebunden. Die nächstgelegene Anbindung an das überregionale Schienenverkehrsnetz ist in Eisenach.



Einwohner 2017	553
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁴⁷	-8%
Eingemeindung	1. Juli 1994



Abbildung 105 / 106 Das Kulturhaus (links) und unversiegelte Straße im Ortskern (rechts)

47 Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016

Die nachfolgende SWOT-Analyse und die daraus abgeleiteten Entwicklungsziele stammen aus dem 2017 veröffentlichten Gemeindlichen Entwicklungskonzept für den Ortsteil Neukirchen und wurden aufgrund der Aktualität und des Detaillierungsgrades unverändert übernommen.

Bevölkerung⁴⁸

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Wartburgkreis / Thüringen 	<ul style="list-style-type: none"> – Rückgang und Alterung der Bevölkerung – Barrierefreiheit, Angebote für das Alter in öffentlichen Räumen und Gebäuden bisher kaum vorhanden – eher schlechte Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die Zukunft
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ↗ Zuwanderung als Möglichkeit der Stabilisierung der Bevölkerungszahlen, Förderung von jungen Familien zur Abmilderung des demographischen Wandels ↗ Anpassung an den demographischen Wandel durch Barrierefreiheit und Angebote für das Alter 	<ul style="list-style-type: none"> ↘ Rückgang der Bevölkerung führt zu „Spiral-effekt“, da weniger Nachfrage -> weniger Angebot -> weniger Lebensqualität -> Wegzug ↘ Lebensqualität sinkt, sowohl für Familien als auch für ältere Menschen

Ortsbild und Baukultur⁴⁹

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> + reizvolle dörfliche Siedlungsstruktur mit gepflegter Baukultur + Verfügbarkeit an Bauland im Innenbereich 	<ul style="list-style-type: none"> – Flächen im Zentrum des Ortes – verfügbares Angebot an Wohnraum zum Teil nicht bedarfsangepasst und schlecht nutzbar

48 vgl. IPU GmbH: Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) für den Ortsteil Neukirchen (Stadt Eisenach), 2017

49 vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

- | | |
|---|---|
| + vergleichsweise geringer Gebäudeleerstand im Ortskern | – keine kleineren Mietwohnungen für junge Erwachsene und Ältere verfügbar/vorhanden |
|---|---|

Chancen

Risiken

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ↗ Innenentwicklung vor Ausweisung neuer Wohngebiete ↗ nutzerspezifische Ausrichtung von Wohnraum ↗ Erhalt der historischen Bausubstanz durch Dorferneuerung und Dorfentwicklung ↗ Siedlungsumbau im Sinne von Barrierefreiheit und altersgerechter Nutzbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ↘ zunehmender Wohnungsleerstand ↘ vorhandene Bausubstanz genügt nicht mehr veränderten Ansprüchen (Wohnungsgrundrisse, Haushalte, Bauformen) |
|---|---|

*Daseinsvorsorge*⁵⁰

Stärken

Schwächen

- | | |
|---|--|
| + verkehrstechnisch günstige Lage nahe Orten mit zentralörtlicher Bedeutung und überregionalen Verkehrsachsen | – keine Daseinsvorsorgeeinrichtungen im Ort |
| + gute ÖPNV-Verbindungen durch überregionalen ÖPNV, Schülerverkehr durch städtische Linien sichergestellt | – keine ÖPNV-Anbindung an die Stadt Eisenach (mit Ausnahme Schülerverkehr) |
| + Kulturhaus mit Gastronomie | – keine Nahversorgung im Ort |
| + grundlegende Einrichtungen der Nahversorgung aber auch Leistungen des gehobenen Bedarfs sind im Individualverkehr und ÖPNV gut zu erreichen | – keine medizinischen Einrichtungen im Ort |

⁵⁰ vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> + grundlegende und weiterführende Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe erreichbar + medizinische Versorgung in unmittelbarer Nähe erreichbar + guter Breitbandausbau | <ul style="list-style-type: none"> – keine Einrichtungen der Pflege und Betreuung von Alten und Kranken – kein Kindergarten, keine Schule |
|--|---|

Chancen

Risiken

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ↗ Erprobung alternativer Formen der Nahversorgung und Mobilität ↗ Siedlungsumbau im Sinne von Barrierefreiheit und altersgerechter Nutzbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> ↘ Rückgang des Angebots an ÖPNV durch abnehmende Nutzung einer schrumpfenden Bevölkerung ↘ Zunahme der Distanz zu medizinischer Versorgung durch weitere Ausdünnung von Ärzten |
|---|---|

Soziale Infrastruktur und Dorfgemeinschaft⁵¹

Stärken

Schwächen

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + aktives Vereinsleben + bürgerschaftliches Engagement + Aufarbeitung und Weitergabe von Kultur und Traditionen (Maienfest) + Kulturhaus als wichtiges Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens | <ul style="list-style-type: none"> – wenig differenzierte Freizeitangebote – kaum kulturelle Angebote – Nachwuchsprobleme in Vereinen |
|---|--|

Chancen

Risiken

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ↗ Schaffung innovativer und vereinsunabhängiger Freizeitangebote ↗ bisher wenig in Vereine und Organisationen eingebundene Gruppen gewinnen -> „Aktive Rentner“, Jugend | <ul style="list-style-type: none"> ↘ „Aussterben“ von Vereinen ↘ Überforderung der Aktiven und Engagierten -> Rückzug aus dem bürgerschaftlichen Engagement |
|---|--|

⁵¹ vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

Wirtschaftsstruktur und Tourismus⁵²

Stärken

Schwächen

- + unmittelbare Nähe zu Eisenach und wirtschaftlichem Entwicklungskorridor an A4
- + Lage in wirtschaftlich weitgehend stabilem Raum
- + Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkten
- + Potenzial im Bereich Tourismus
- + Gemarkung zum Teil mit in Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal

- hohe Auspendlerzahlen
- kaum touristische Infrastruktur trotz großer Potenziale

Chancen

Risiken

- ↗ Lagegunst zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Ortsteils nutzen
- ↗ Touristische Nachfrage in Deutschland steigt an -> Ausbau / Modernisierung der touristischen Infrastruktur führt zu regionaler Wertschöpfung
- ↗ Ausbau des Lerchenberggradweges erhöht Chancen des Ausbaus des Tagestourismus

- ↘ Konkurs der Arbeitgeber in der Region, wirtschaftlich negative Entwicklung
- ↘ Fachkräftemangel führt zu weiterem Wegbruch von kleinen und mittelständischen Unternehmen
- ↘ Ortsteil kann sich nicht als Ausflugs- und Urlaubsort etablieren

Technische Infrastruktur⁵³

Stärken

Schwächen

- + gesicherte Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser, Energie und Gas
- + großes Potenzial der Erzeugung erneuerbarer Energien

- Ausbauzustand der innerörtlichen Straßen
- fehlende Anbindung an regionales Radwegenetz

52 vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

53 vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

+ Teichkläranlage in Planung

– marodes Abwassernetz

– Zustand der noch existierenden Kleinkläranlagen

Chancen⁵⁴

Risiken

↗ Sicherung der Versorgung durch Erneuerung der veralteten Infrastrukturen, technische Innovationen für eine langfristige Nutzung

↘ Einstellung von Investitionen in Infrastruktur durch geringe „Rentabilität“

↘ Abnahme der Attraktivität des Wohnstandorts führt zu Beschleunigung des Bevölkerungsrückgangs

Naturraum und Dorfökologie⁵⁵

Stärken

Schwächen

+ reizvolles Landschaftsbild

– Einschnitte in das Landschaftsbild durch Windkraftanlage

+ Nähe zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten

– Raumbelastung (Überbündelung) und Einschnitt in das Landschaftsbild 110 und 380 KV Trasse, durch drei Funkmasten, durch ca. 30 Windräder, BAB 4 und zwei Ferngasleitungen südlich der BAB 4

+ Natur bietet Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung für den Menschen

+ Stöckhofareal als innerörtliche Erholungsfläche

+ Drösseltal als bedeutendes Naherholungsgebiet

54 vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

55 vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

Chancen⁵⁶**Risiken**

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ↗ Pflege und Entwicklung des noch unverbauten Landschaftsbildes (z.B. Drösseltal, Stöckhof, innerörtliches Teichareal) ↗ Ausbau des Bereichs Tourismus | <ul style="list-style-type: none"> ↘ zunehmende Raumbelastung durch die geplante Suedlinktrasse und weitere Windräder |
|---|--|

Entwicklungsziele⁵⁷*Handlungsfeld Ortsbild und öffentlicher Raum*

- Erhalt und qualitative Entwicklung der baulichen Strukturen und der Nutzungsvielfalt im Ortskern
- Sanierung der Straßen und Plätze als ortsbildprägende Strukturen im Siedlungsgefüge und als Orte des Zusammenkommens
- Bewältigung funktioneller und struktureller Defizite in öffentlichen Räumen und Treffpunkten (z.B. Kulturhaus)
- Verbesserung der Optik und Nutzbarkeit öffentlicher Räume für alle Nutzergruppen
- Umsetzung von Maßgaben der Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Handlungsfeld Bauen und Wohnen

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf bestehende Siedlungsstrukturen (Innenentwicklung)
- Anpassung der Siedlungsstruktur im Sinne einer Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung aktueller Bedarfe
- Entwicklung, Vermarktung und Förderung bestehender Wohnbauflächenpotenziale
- Unterstützung privater Gebäudebesitzer beim Erhalt von Bestandsgebäuden
- Schaffung adäquater und bedarfsgerechter Wohnangebote (z.B. alters- und familiengerechtes Wohnen)
- Pflege der ortstypischen Bauweise

Handlungsfeld Freizeit und Tourismus

- Verbesserung der Organisation und Kommunikation in der Vereinsarbeit
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für gemeinschaftliche und öffentliche Angebote
- Unterstützung ehrenamtlich Tätiger und Wertschätzung ihrer Leistungen

⁵⁶ vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

⁵⁷ vgl. GEK Ortsteil Neukirchen, 2017

- Nutzung der attraktiven Landschaft und der guten Verkehrsanbindung zum Ausbau des Tourismus
- Schaffung von attraktiven Angeboten sowie Ausbau und Modernisierung vorhandener touristischer Strukturen
- Einbindung in touristische Arbeitskreise und Destinationsverbände
- Schutz und Pflege der noch unverbauten Kulturlandschaft

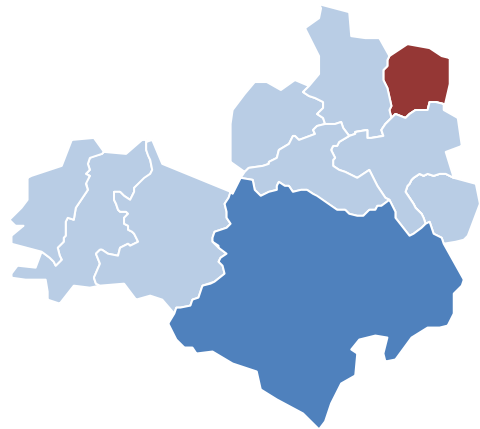
6.2.7 Berteroda

Ortsteilprofil

Der Ort Berteroda ist von der Einwohnerzahl her der kleinste Ortsteil von Eisenach und liegt etwa acht Kilometer nordöstlich der Kernstadt. Erstmals urkundlich erwähnt wurde Berteroda im Jahr 948, der Ortsteil blickt somit auf eine über 1.000-jährige Geschichte zurück.

Neben der ca. 1.000 Jahre alten, als Naturdenkmal geschützten Dicken Eiche zählt auch das Schloss Berteroda zu den wesentlichen Besonderheiten des Ortes. Beide Sehenswürdigkeiten sind in der Ortsmitte anzutreffen. Berteroda ist ein reiner Wohnstandort ohne Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Direkt am Ort vorbei führt die Kreisstraße K508. Die direkt am Ort vorbeiführende Autobahn ist über öffentliche Straßen in zehn Kilometer Entfernung an der Autobahnanschlussstelle Eisenach-West bzw. zwölf Kilometer in Eisenach-Ost zu erreichen.



Einwohner 2017	97
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁵⁸	-24%
Eingemeindung	1. Juli 1994



Abbildung 107 / 108 1.000-jährige Eiche (links) und das Schloss (rechts)

⁵⁸ Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016

Stärken	Schwächen
+ Schloss Berteroda als Attraktion	– rückläufige Bevölkerungsentwicklung
+ gepflegtes Ortsbild	– relativ große Entfernung zur Kernstadt
+ viel Fachwerkarchitektur und ortsbildprägende Gebäude	– Nahversorgung und medizinische Versorgung in Eisenach konzentriert
+ Naturdenkmal 1.000-jährige Eiche und Teich als Dorfzentrum	– Baulücken
+ kein Durchgangsverkehr	– fehlende Barrierefreiheit
+ asphaltierte Wirtschaftswege, welche gleichzeitig als Radwegeverbindungen fungieren	– fehlende Versorgungs- und Betreuungsangebote
+ ÖPNV-Anbindung durch landesbedeutende Buslinie Eisenach-Mühlhausen	– Zustand des Entwässerungssystems und der Abwasserleitungen
Chancen	Risiken
↗ dorferträgliches Wohnungsbaupotenzial in der Ortsmitte	↘ Rückläufige Bevölkerungsentwicklung und Wegzug wirkt sich negativ auf die Lebensqualität aus
	↘ fehlende Modernisierung von Abwasser- und Breitbandinfrastruktur hält potenzielle Zuzügler fern

Entwicklungsziele

Handlungsfeld technische und soziale Infrastruktur

- Bau eines funktionstüchtigen Entsorgungsnetzes
- Planung und Ausführung des Straßen- und Wegebbaus entsprechend des dörflichen Charakters und unter Beibehaltung der Mischung von Fahr- und Fußgängerverkehr

Handlungsfeld Natur & Tourismus

- Landwirtschaft verstärkt in die Gesamtentwicklung unter dem Aspekt der Landespflege einbeziehen
- Renaturierung der Gewässer

Handlungsfeld Dorfgemeinschaft

- ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen

- konzeptionelle und vermarktungstechnische Hilfe bei der Nachnutzung leerfallender Gehöfte
- Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden und Bebauung von Baulücken innerhalb des Ortsteiles
- Erhaltung und Entwicklung des Dorfgrundrisses in seiner prägnanten, unverwechselbaren Struktur
- Sanierung und Pflege der ortsbildprägenden Bestandsgebäude
- Erhaltung ungenutzter Nebengebäude durch Ansiedlung kleinerer Handwerksbetriebe, soweit sie mit der dörflichen Struktur und der Wohnfunktion vereinbar sind

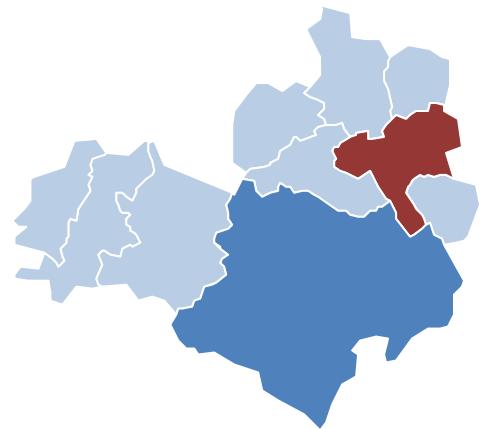
6.2.8 Hötzelsroda

Ortsteilprofil

Der größte Ortsteil der Stadt Eisenach, Hötzelsroda, liegt ca. vier Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und wurde erstmalig 1804 in Verbindung mit einem Brand erwähnt.

Der Ort gliedert sich von Nord nach Süd in vier Bereiche, die in unterschiedlichen Zeitperioden entstanden sind. Der nördliche, historische Teil der Siedlung lässt auf ein ursprüngliches Angerdorf mit der regionstypischen Fachwerkarchitektur schließen. Es folgt im mittleren Teil ein Neubaugebiet aus den 1990er Jahren und im Süden eine Wohnsiedlung für die Arbeiter der damaligen Flugmotorenfabrik in der typischen Bauweise der 1930er Jahre. Südlich an diese Siedlung angrenzend sind in der Nachwendezeit zwei Sondergebiete entstanden, zum einen für großflächigen Kfz-Einzelhandel und zum anderen für ein Einkaufszentrum. Eine weitere Potenzialfläche steht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel/Freizeit zur Verfügung. Weiterhin wurde im Süden der Gemarkung Hötzelsroda ein Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt. Die dort angesiedelten Firmen fungieren als überregionale Arbeitgeber und tragen zum hohen Einpendlersaldo Eisenachs bei. Zudem verfügt die Ortschaft über eine Kindertagesstätte sowie einen Spiel- und Sportplatz.⁶⁰

Hötzelsroda ist durch die Landesstraße L1021 und über die Kreisstraßen K2 und K2a an das Eisenacher Verkehrsnetz angebunden. Die nächstgelegene Anschlussstelle Eisenach-Ost befindet sich etwa vier Kilometer östlich. Der überregionale Eisenbahnanschluss erfolgt von dem Bahnhof Eisenach.



Einwohner 2017	1355
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁵⁹	+7%
Eingemeindung	1. Juli 1994



Abbildung 109 / 110 Kindergarten (links) und Mehrfamilienhäuser (rechts)

59 Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016

60 FNP Stadt Eisenach (2016)

Stärken	Schwächen
+ Einzelhandel mit weit über den örtlichen Bedarf hinausgehendem Angebot (Einkaufszentrum)	– Lärmemissionen durch Landesstraße im Süden und Autobahn im Norden
+ Vielfalt an Wohnformen	– Kitagebäude mit Feuchteschäden
+ Bauland vorhanden	– schlechte Fahrradbindung an Kernstadt
+ Spielplätze	– höherer Investitionsbedarf im Altdorf/Ortskern
+ Kindergarten	– ÖPNV-Anbindung sonntags mangelhaft
+ im Ortskern kein Durchgangsverkehr	
+ Wasserturm	
+ Geschichtsort Dürrerhof (Landschaftspark, ehemaliges Flugmotorenwerk, Zwangsarbeiter-Gedenkstein, Kriegsgräberstätte)	
Chancen	Risiken
↗ positive Einwohnerentwicklung durch Zugang und Neubau	↘ Überformung der städtebaulichen Struktur durch Nutzungen, die durch die Nähe zur Kernstadt entstehen (Einzelhandel, Wohnungsneubau)

Entwicklungsziele

Handlungsfeld technische und soziale Infrastruktur

- Fahrradbindung zur Kernstadt ausbauen und verbessern
- Sanierung des bestehenden Kindergartengebäudes und Behebung der Feuchteschäden
- funktionale und gestalterische Sanierung der Bürgersteige
- Stabilisierung der vorhandenen Versorgungsangebote
- ÖPNV-Angebot auch am Sonntag

Handlungsfeld Natur & Tourismus

- ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln (z.B. unter anderem im Zusammenhang mit dem Dürrerhof)

Handlungsfeld Dorfgemeinschaft

- ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen

- Erhalt der vielfältigen Wohnformen
- Entwicklung bzw. Reaktivierung des ursprünglichen Ortskerns, funktionale und gestalterische Sanierung des Ortskerns

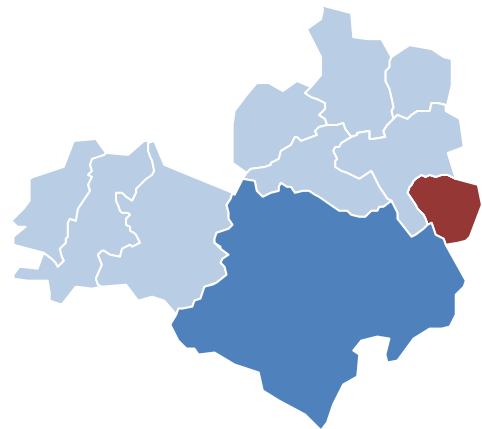
6.2.9 Stockhausen

Ortsteilprofil

Stockhausen stellt die östlichste Ortschaft von Eisenach dar und ist ca. fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Der Ort liegt im malerischen Nesselal und wurde zum ersten Mal 1043 urkundlich in einem Dokument vom König Heinrich III als „Stochus“ erwähnt. Nach dem Aussterben der Henneberger Grafen im 16. Jahrhundert teilten sich die beiden Herzogfamilien "Sachsen-Coburg-Gotha" und "Sachsen-Weimar-Eisenach" die Ortschaft. Ursprünglich als Straßendorf entstanden, entwickelte sich Stockhausen in Zeiten der Industrialisierung und dem späteren Bau der durch den Ortsteil verlaufenden Bundesstraße B84 zu einem typischen Pendlerdorf.

Neben dem ländlich geprägten Ortsbild verfügt Stockhausen über ein großes nördlich gelegenes Gewerbegebiet und ein Neubaugebiet mit parzellierten Wohngrundstücken, die mit typischen Einfamilienhäusern bebaut sind. Weiterhin befinden sich Mehrfamilienhäuser in der Ortsmitte sowie am östlichen Ortsrand im Wohngebiet „Unter dem Pflinzhöck“. Neben Mehrfamilienhäusern sind dort auch Doppelhäuser zu finden. Zudem befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Werkstatt für Menschen mit Behinderungen, eine Bäckerei-Verkaufsstelle und die freiwillige Feuerwehr vor Ort. Weiterhin hat sich aufgrund der zentralen Lage Hotel- und Gastgewerbe angesiedelt.

Mit der durchquerenden Bundesstraße B84 sowie der vorbeiführenden Kreisstraße K2a ist der Ort Stockhausen gut angebunden, gleichwohl hiermit auch Lärmbelastungen und Durchfahrtsverkehr verbunden sind. Die nächstgelegene Anschlussstelle der Bundesautobahn A4 ist Eisenach-Ost und der nächstgelegene Eisenbahnanschluss besteht am Bahnhof Eisenach.



Einwohner 2017	703
Einwohnerentwicklung (2007-2017) ⁶¹	-2%
Eingemeindung	1. Juli 1994



Abbildung 111 / 112 Sanierungsbedarf entlang der B84 (links) und Mehrfamilienhäuser mit Gaststätte (rechts)

⁶¹ Stadtverwaltung Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016

Stärken	Schwächen
+ Nähe zu Arbeitsplätzen	– Verkehrslärm aufgrund des Durchgangsverkehrs ausgehend von der Bundesstraße
+ Verkehrsanbindung aller Verkehrsteilnehmer, Radwegeverbindungen (nach Eisenach und Anbindung bis nach Gotha)	– Sanierungsbedarf der Fußwege an der B84 des Abwassersystems, teilweise fehlende Anbindung an Kläranlage
+ ÖPNV-Anbindungen	– Brachflächen im Gewerbegebiet
+ Kindergarten	
+ Angebote der Kernstadt können gut genutzt werden	
+ aktives Dorf- und Vereinsleben u.a. durch freiwillige Feuerwehr und Sportverein	
+ wenig Leerstand	
Chancen	Risiken

↗ Verkehrslärmreduzierung durch Ortsumfahrung ↘

Entwicklungsziele

Handlungsfeld technische und soziale Infrastruktur

- Ortsumfahrung Stockhausen

Handlungsfeld Natur & Tourismus

- Aufwertung des Radweges (z.B. ergänzende touristische Infrastruktur)

Handlungsfeld Dorfgemeinschaft

- ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung und Wohnen

- ist im Rahmen eines gemeindlichen Entwicklungskonzepts zu entwickeln

6.2.10 Entwicklung von Dorfregionen

Wie in der Einleitung erläutert, ist es Ziel der Stadt Eisenach, in den nächsten Jahren alle Ortsteile der Stadt als Förderschwerpunkt in das Förderprogramm Dorferneuerung und Dorfentwicklung aufzunehmen. Das Förderprogramm Dorferneuerung und Dorfentwicklung in Thüringen hat sich in den letzten Jahren verstärkt der Zusammenarbeit von Dörfern und Ortsteilen in sogenannten Dorfregionen gewidmet. Grundidee dieser Ausrichtung ist es, dass mehrere Dörfer gemeinsam ein Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) erarbeiten. Dabei sollen insbesondere Ansätze zur Zusammenarbeit der Dörfer und der Dorfgemeinschaften in einem kooperativen Verfahren erarbeitet werden.

Für den Ortsteil Neukirchen wurde von 2016 bis 2017 ein Gemeindliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Im Oktober 2017 erfolgte die Anerkennung als Förderschwerpunkt der Dorferneuerung noch als Einzelort. Im Jahr 2018 wurde bereits für die Dorfregion der westlichen Ortsteile (Wartha-Göringen und Neuenhof-Hörschel) ein Gemeindliches Entwicklungskonzept erstellt. Die Anerkennung als Förderschwerpunkt im Sinne einer Förderregion in das Förderprogramm erfolgte im Oktober 2018.

Weil sich in Thüringen die Förderung im Rahmen der Dorferneuerung mittlerweile ausschließlich auf Dorfregionen konzentriert, sind Entwicklungskonzepte für einzelne Ortsteile zukünftig nicht mehr vorgesehen. Dorfregionen müssen aus mindestens drei Dörfern bestehen, damit ein hinreichendes Kooperationspotenzial innerhalb der Dorfregion gegeben ist. Für die zukünftige Anmeldung weiterer Ortsteile zur Erarbeitung eines Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes und im weiteren Schritt zur Anerkennung als Förderschwerpunkt der Dorferneuerung ist es daher notwendig, weitere Dorfregionen zu bilden. Aus den sechs verbliebenen Ortsteilen lassen sich dabei unterschiedliche Varianten für weitere Dorfregionen ableiten. Dabei schränken die Ortsteile, die bereits im Dorferneuerungsprogramm sind, die Möglichkeiten zur Bildung neuer Dorfregionen ein. Im Ergebnis lässt sich jedoch eine Vorzugsvariante ableiten:

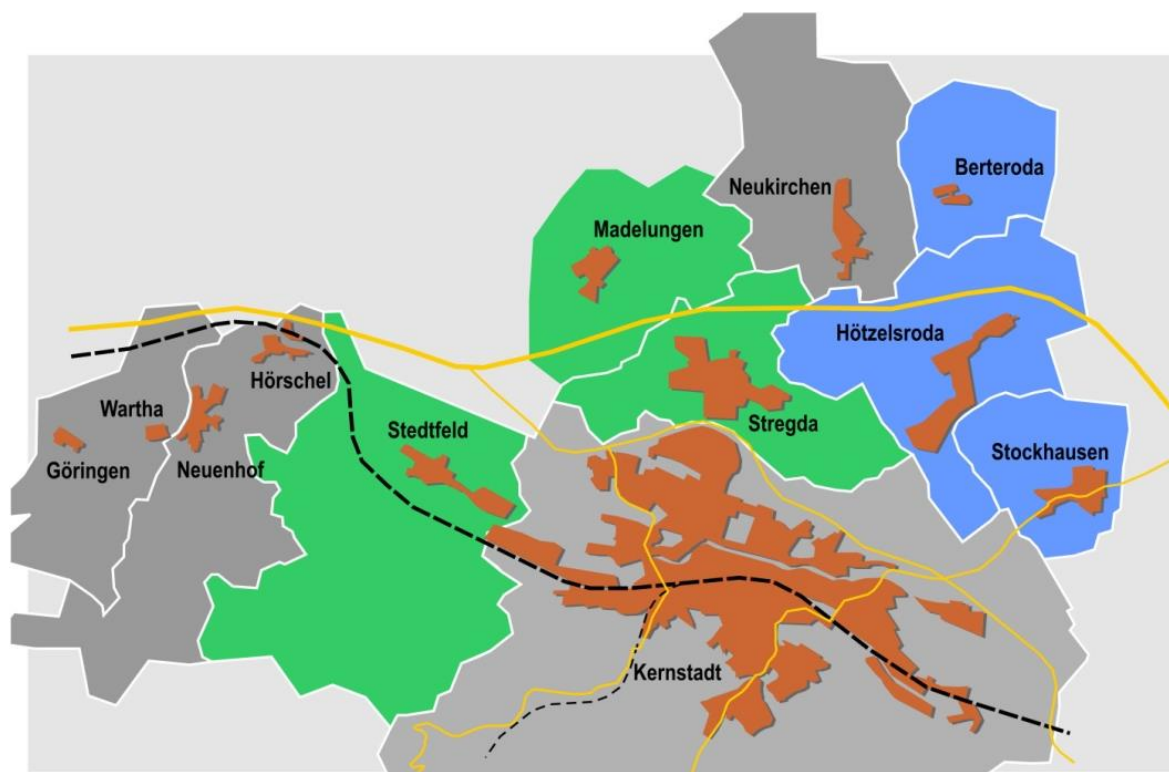


Abbildung 113: Vorzugsvariante für die Abgrenzung von Dorfregionen (zwei neue Dorfregionen – in grün und blau abgegrenzt)

Diese Vorzugsvariante beinhaltet die Zusammenarbeit in zwei weiteren Dorfregionen: eine Dorfregion mit den Ortsteilen Stedtfeld, Stregda und Madelungen und eine zweite Dorfregion mit den Ortsteilen Berteroda, Hötzelsroda und Stockhausen. Die Aufteilung berücksichtigt die Siedlungsstruktur der Ortsteile, die vorhandenen Verkehrsverbindungen und die gewachsenen Kooperationen, soweit dies in der vorhandenen Konstellation möglich ist.

6.3 Stadt-Umland-Beziehungen

Die Stadt Eisenach erfüllt wichtige Funktionen als Versorgungs- und Arbeitsstättenstandort für die Region und ist daher eng mit den umliegenden Städten und Gemeinden verknüpft. Die Zusammenarbeit zwischen Eisenach, dem Wartburgkreis und den Umlandgemeinden findet auf verschiedenen Ebenen und bei verschiedenen Sachthemen statt. Eine übergeordnete, institutionalisierte Zusammenarbeit existiert bisher nicht, auch wenn eine solche Zusammenarbeit etwa in einem Stadt-Umland-Forum oder zur Erarbeitung eines Stadt-Umland-Konzepts langfristig wünschenswert wäre. Die seit mehreren Jahren diskutierten Gebietsreformen sowohl auf Kreis- als auch auf Gemeindeebene führten bisher zu erheblichen Unsicherheiten, in welchen administrativen Strukturen die Stadt Eisenach und die Umlandgemeinden in den nächsten Jahren und Jahrzehnten organisiert sein werden. Ausgehend vom unterzeichneten Zukunftsvertrages zur Fusion der Stadt Eisenach mit dem Wartburgkreis ist mit Stand vom Sommer 2019 davon auszugehen, dass die Weichen für eine engere und intensivere Stadt-Umland-Kooperation mit den Umlandgemeinden gestellt sind.

Das folgende Kapitel soll daher vor allem die bestehenden Verflechtungen und Kooperationen zwischen Eisenach und seinem Umland analysieren und aufzeigen, wo in Zukunft daran angeknüpft werden kann.

Grundlagen

Zum Stand Oktober 2018 hat die Stadt Eisenach folgende Nachbargemeinden (unmittelbar angrenzend):

Im Norden die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Hainich-Werratal mit den an Eisenach angrenzenden Mitgliedsgemeinden

- Krauthausen
- Mihla
- Lauterbach
- Bischofroda
- Berka vor dem Hainich

Im Osten und Süden die gemeinschaftsfreien Gemeinden

- Hörselberg-Hainich
- Wutha-Farnroda
- Gerstungen (die Gemeinden Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda wurden zum 06.07.2018 aufgelöst und nach Gerstungen eingegliedert)

Im Westen die hessische Gemeinde

- Herleshausen (Werra-Meißner-Kreis)

Bis auf die Gemeinde Herleshausen gehören alle anderen Kommunen politisch-administrativ zum Wartburgkreis und damit zum Freistaat Thüringen. Die (bislang) kreisfreie Stadt Eisenach ist fast vollständig vom Wartburgkreis umschlossen. Mit den Gemeinden des Wartburgkreises bestehen enge wirtschaftliche und infrastrukturelle Verknüpfungen.

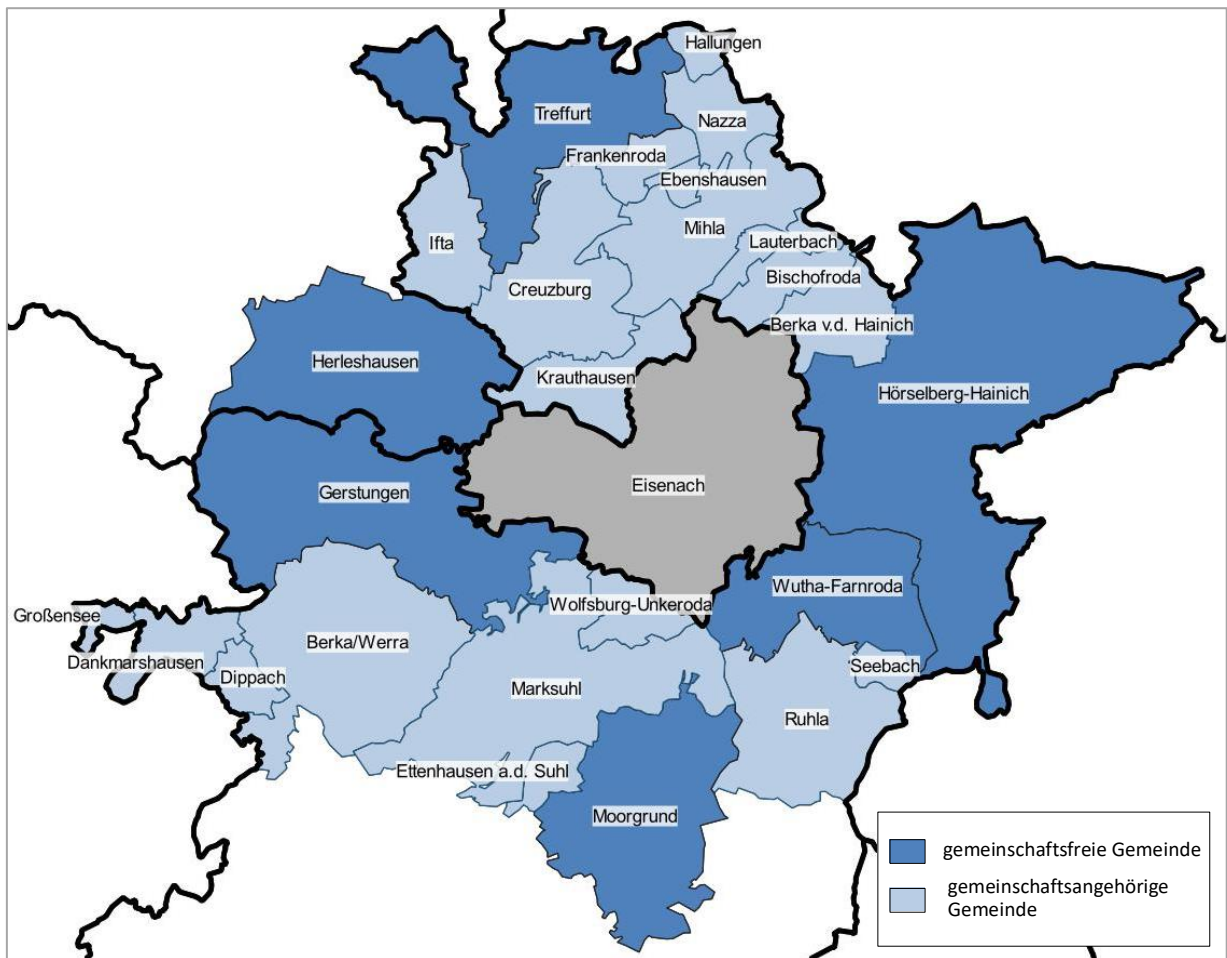


Abbildung 114 Übersichtsplan der Umlandgemeinden von Eisenach zum Stand 01.01.2018

Quelle: <https://statistik.thueringen.de/datenbank/gemeindeblatt/> / Kartengrundlage: GeoBasis-DE, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stand 01.01.2018

Pendlerbeziehungen

Funktionale Beziehungen über Gemeindegrenzen hinweg bestehen in der Regel in vielfältigen Verknüpfungen und wechselseitigen Ergänzungen, die eine bestimmte Eigenschaft bzw. Stärke einer Kommune aufgreift und diese Funktion der anderen Kommune zur Verfügung stellt. Ein Beleg für besonders intensive interkommunale Beziehungen sind die Pendlerbeziehungen. Das bedeutet, dass Menschen in einem Ort (mit Hauptwohnsitz) wohnen und in einem anderen Ort arbeiten bzw. einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen. Anhand der Pendlerbeziehungen lassen sich Aussagen treffen über die Intensität der Verknüpfungen zwischen verschiedenen Kommunen und über den Stellenwert der Einpendler-Kommune als Arbeitsstättenstandort. Die Pendlerbeziehungen sind in der Regel auch ein Fingerzeig für weitere Themenfelder interkommunaler Wechselbeziehungen: für Angebote höherer Schulbildung und beruflicher Ausbildung, für die Einzelhandelsversorgung und die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen oder für den ÖPNV und den Verkehr insgesamt etc.

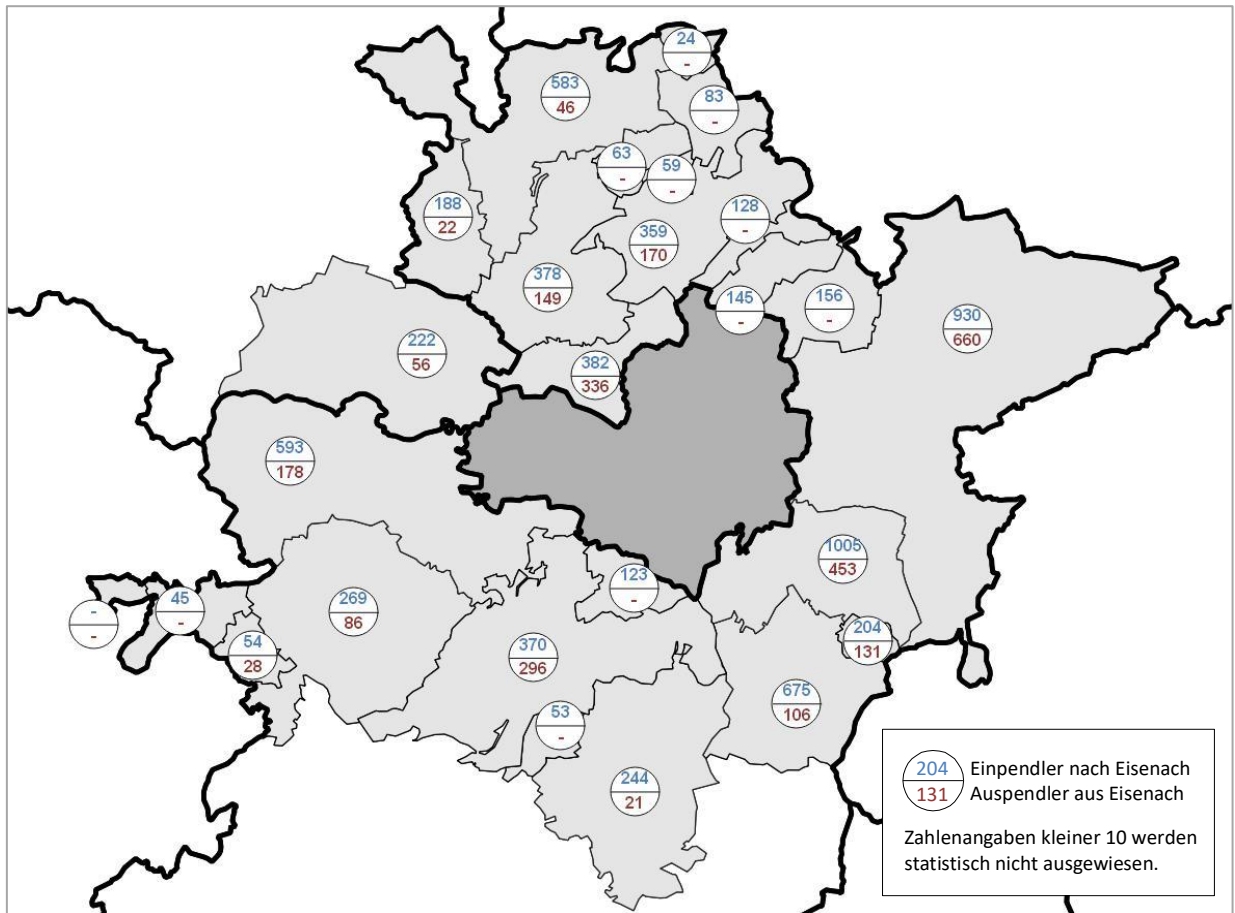


Abbildung 115 Pendlerbeziehungen mit Eisenach in der Wartburgregion zum Stand 30.06.2016

Quelle: Sonderauswertung des Thüringer Landesamtes für Statistik auf Grundlage der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit / Kartengrundlage: GeoBasis-DE, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Stand 01.01.2018

Abbildung 115 verdeutlicht augenfällig den Stellenwert Eisenachs als dominanter Arbeitsstättenstandort der Region. Mit allen abgebildeten Kommunen besteht ein deutlicher Einpendlerüberschuss der Stadt Eisenach. Das heißt, es pendeln aus der jeweiligen Kommune mehr Menschen zum Arbeiten nach Eisenach, als Eisenacher zur Arbeit in diese Kommune auspendeln. Aus Wutha-Farnroda pendeln beispielsweise 1.005 Personen zur Arbeit nach Eisenach. Das entspricht ca. 40% aller Menschen im berufstätigen Alter mit Wohnsitz in Wutha-Farnroda⁶². Lediglich Krauthausen, Marksuhl und Hörselberg-Hainich bieten für Eisenacher Beschäftigte selbst Arbeitsstätten in substanzieller Größenordnung an, dennoch bleibt der Pendlersaldo auch für diese Gemeinden negativ.

Überschlägig betrachtet erhöht sich werktäglich die Tagesbevölkerung⁶³ Eisenachs von regulär ca. 42.500 allein durch den Pendleraustausch mit den Umlandgemeinden um 5.200 auf 47.700 Menschen.

Raumordnung

Das im Jahr 2014 aufgestellte Landesentwicklungsprogramm (LEP) Thüringen 2025 misst der interkommunalen Kooperation eine hohe Bedeutung bei: „Interkommunale Zusammenarbeit soll zur Nutzung

62 Von zehn Menschen im berufstätigen Alter, die in Wutha-Farnroda ihren Wohnsitz haben, arbeiten vier Personen in Eisenach.

63 Zur Vereinfachung wird Nachtschichtarbeit ausgeklammert.

von Synergien, Erhöhung von Tragfähigkeiten und Minimierung von Beeinträchtigungen ausgebaut werden. Als räumlicher Maßstab für überörtliche Handlungsfelder gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume“ und weiter: „Stadt-Umland-Partnerschaften sollen zu Verantwortungsgemeinschaften weiterentwickelt werden, um ihre zentralen Funktionen als Standorte im nationalen Wettbewerb sowie als regionaler Impulsgeber verstärkt erfüllen zu können.“⁶⁴

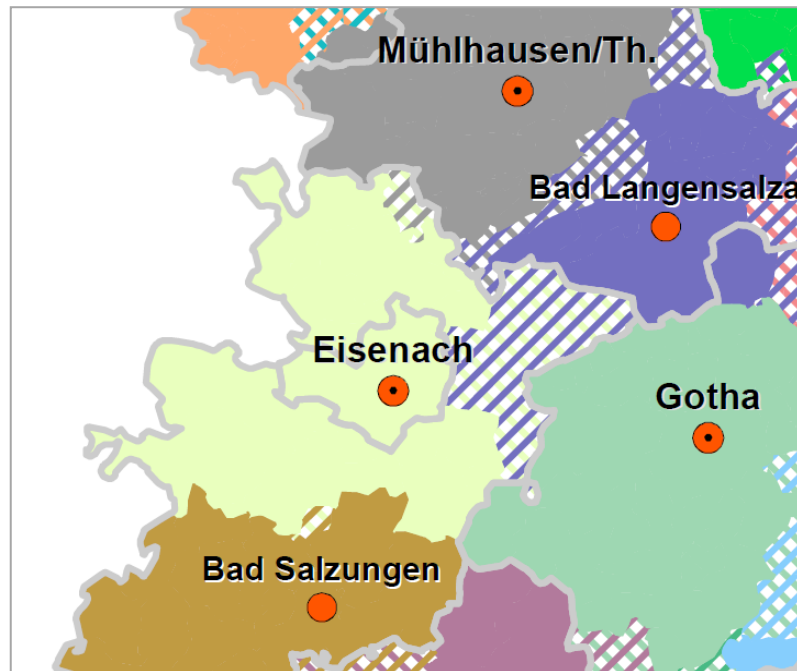


Abbildung 116 Mittelzentraler Funktionsbereich von Eisenach mit Überschneidungsbereichen, nicht dargestellt: westlich angrenzendes Land Hessen

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025, Karte 4 zu 2.3.1 G

Das LEP legt sogenannte Funktionsbereiche fest, die aufgrund ihrer überörtlichen Bedeutsamkeit (z.B. Wohnen, Bildung, Kultur, Gewerbe/Industrie, erneuerbare Energie, Landwirtschaft, Tourismus) in ihrer raumstrukturellen Wirkung über das eigentliche Gebiet einer Gemeinde hinaus wirksam sind. Dies trifft auf Eisenach zu: Entsprechend des LEPs schließt der mittelzentrale Funktionsbereich Eisenachs im Norden die Stadt Treffurt mit ein, im Südwesten die Stadt Berka / Werra und die Gemeinden Großensee, Dankmarshausen und Dippach sowie im Südosten die Stadt Ruhla und die Gemeinden Wutha-Farnroda und Seebach. Die Gemeinde Hörselberg-Hainich gehört auf Grund ihrer großen Flächenausdehnung zu den Funktionsräumen von drei Mittelzentren: Eisenach, Gotha und Bad Langensalza.

Laut LEP Thüringen sind die Mittelzentren die prägenden Elemente der Thüringer Kulturlandschaft. Erfolgversprechende Konzepte der Regionalentwicklung sollten deshalb unter Berücksichtigung der mittelzentralen Funktionsräume und unter Beteiligung der Mittelzentren durchgeführt werden (Grundsatz und Begründung 3.1.1).

Der Grundsatz 3.1.4 des LEP stellt auf die Bedeutung von Stadt-Umland-Partnerschaften ab. In der Begründung zu diesem Grundsatz der Raumordnung wird ausgeführt: „Ohne eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der benachbarten Kommunen ist keine dauerhafte Problemlösung und zukunftsfähige Regionalentwicklung möglich. (...) Eine Schwerpunktsetzung und Vernetzung wird vor allem in den

⁶⁴ LEP Thüringen, 2025, Kap. Regionale Kooperation stärken (3.1, Leitvorstellungen 3. und 5.)

Bereichen Einzelhandel, Verkehrs-, Freiraum- und Siedlungsentwicklung, insbesondere Gewerbeflächenentwicklung erforderlich sein.“ Im wirtschaftlichen Bereich ist eine regionale Zusammenarbeit schon allein deshalb sinnvoll, weil in West-Ost-Richtung durch den Stadt-Umland-Raum die landesbedeutsame Entwicklungsachse entlang der BAB 4 (G 4.2.1.) verläuft und am Standort Eisenach-Kindel eine Industriegroßfläche (Z 4.3.1.) weiterentwickelt wird. Als mögliche Instrumente der interkommunalen Kooperation werden Entwicklungskonzepte, gemeinsame Flächennutzungspläne oder gemeindegrenzenüberschreitende Fachplanungen (Einzelhandel, ÖPNV, Freiraum) genannt.

Im aktuell gültigen Regionalplan (RP) Südwestthüringen aus dem Jahr 2011 wird im Grundsatz G 1-1 bestimmt, dass der „Stadt-Umland-Raum Eisenach (...) insbesondere durch die Verbesserung der Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten, Vertiefung der Verflechtungsbeziehungen, Funktionsoptimierung der sozialen Infrastruktur als landesbedeutsamer Leistungsträger und Impulsgeber im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich gesichert und weiterentwickelt werden“ soll.

Neben Eisenach wird in der Region Südwestthüringen dem Städtepaar Suhl / Zella-Mehlis und der Stadt Sonneberg der Rang von Polarisationskernen für Siedlungs- und Verkehrsentwicklung zuerkannt. Diese primären Netzknoten sollen gemeinsam mit ihrem Umland leistungsfähige Standorträume im nationalen und europäischen Wettbewerb bilden. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird dies nur durch eine enge interkommunale Abstimmung und Kooperation gelingen. Bei raumbedeutsamen Planungen sind die Entwicklungsinteressen der höherstufigen Zentralen Orte (hier: Eisenach) entsprechend zu gewichten.⁶⁵



Abbildung 117 Stadt-Umland-Raum und Grundversorgungsbereich Eisenach

Quelle: Regionalplan Südwestthüringen, 2011, Karte 1-1 Raumstruktur

Der Stadt-Umland-Raum von Eisenach (Kreissignatur mit Strichellinie) ist nicht gemeindegrenzscharf abgegrenzt. Die Lage der Kreissignatur ist als allgemeines Symbol zu verstehen, da im Westen und im Norden Teile des Eisenacher Stadtgebiets nicht innerhalb der Kreisfläche liegen. Der Grundversorgungsbereich Eisenach (mit roter Linie abgegrenzt) erstreckt sich laut Regionalplan 2011 auf die Stadt Eisenach, die Stadt Creuzburg sowie die Gemeinden Ettenhausen a. d. Suhl, Hørselberg-Hainich, Ifta,

⁶⁵ Regionalplan Südwestthüringen 2012, Begründung zu G 1-1

Krauthausen, Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda. Marksuhl und Wolfsburg-Unkeroda wurden im Juli 2018 nach Gerstungen, Ettenhausen a. d. Suhl nach Bad Salzungen eingemeindet.

In der Begründung zu den unter Z 1-1 festgelegten Grundzentren wird unter anderem zu Wutha-Farnroda, welches den Richtwert von 7.000 Einwohnern unterschreitet, ausgeführt, dass der Ort zwar zum Stadt-Umland-Raum Eisenach gehört, eine Ausweisung als Grundzentrum dennoch gerechtfertigt ist. Es besteht laut Regionalplan jedoch ein Abstimmungs- und Kooperationserfordernis im Stadt-Umland-Raum, speziell mit der Stadt Eisenach, welches durch die Erarbeitung eines Stadt-Umland-Konzeptes untersetzt werden soll.

Im Kooperationsraum des ländlichen Bereichs Hainich-Werratal soll die interkommunale Kooperation fortgesetzt werden (G 1-5). Eine Ausrichtung der Aktivitäten konzentriert sich hier u.a. auf die Handlungsfelder „Tourismus und Erholung“, „Nationalpark Hainich“, „Wander- und Radtourismus“ und „Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit mit den höherstufigen Zentren Eisenach, Bad Langensalza und Mühlhausen“.

Hinsichtlich dieser Ansätze für mögliche interkommunale Kooperationen ist darauf hinzuweisen, dass für den Regionalplan Südwestthüringen durch Beschluss vom 17.03.2015 ein Änderungsverfahren eingeleitet wurde. Die Phase der Entwurfserarbeitung bzw. -überarbeitung dauert noch an (Stand Sommer 2019, öffentliche Auslegung des Regionalplanentwurfs vom 11.03.2019 bis einschließlich 15.05.2019), mit einer Beschlussfassung kann bis Jahresmitte 2020 gerechnet werden. Bis auf den Wegfall des oben dargestellten Grundsatz G 1-1 gab es keine inhaltlichen Veränderungen zu den hier genannten Zielen und Grundsätzen. Im vorliegenden Regionalplanentwurf bestimmt der Grundsatz G 1-1, dass „die Anwendung der verschiedenen Instrumente und Formen interkommunaler bzw. regionaler Kooperation, im Interesse der nachhaltigen Entwicklung Südwestthüringens als ländlich geprägter Raum, insbesondere zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur beitragen sowie den bedarfsgerechten Umbau der Daseinsvorsorgeinfrastruktur und deren Erreichbarkeit unterstützen soll“.⁶⁶

In ihrer Stellungnahme zum Regionalplanentwurf weist die Stadt Eisenach auf die Möglichkeit gemäß LEP 2.3.1 G hin, innerhalb der Raumstrukturtypen des RP die mittelzentralen Funktionsräume mit Handlungserfordernissen als Grundsätze der Raumordnung zu konkretisieren und inhaltlich auszuformen:

„Bei den mittelzentralen Funktionsräumen handelt es sich um geeignete Kooperationsräume im Sinne einer Verantwortungsgemeinschaft zwischen einem Mittelzentrum als Impulsgeber bzw. Ankerpunkt und dem funktional verflochtenen Umland. Dieses funktional verflochtene Umland ist ein herausgehobener räumlicher Leistungsträger, der zur Stärkung der oberzentralen Funktionen der Mittelzentren beiträgt. Da im Planungsraum Südwestthüringen kein Oberzentrum vorhanden ist, ist der mittelzentrale Funktionsraum von besonderer Bedeutung.

Die funktionsräumlichen Verflechtungen zwischen Eisenach und den Umlandgemeinden sind besonders stark ausgeprägt. Die Regionalplanung sollte hierzu konkrete Handlungserfordernisse treffen. Eisenach muss als zentraler Ort die Erfüllung der Daseinsvorsorge für seinen Funktionsraum gewährleisten. Die Funktion als Siedlungs- und Versorgungskern ist zu stärken. Dafür ist eine enge interkommunale Abstimmung und Kooperation im Stadt-Umland-Raum erforderlich. Für Eisenach ist die Stärkung des mittelzentralen Funktionsraumes aber auch im Hinblick auf die Sicherung der Standortvoraussetzungen für Gewerbe und Industrie von besonderer Relevanz. Eine angemessene Mittelzentren-

66 Entwurf Regionalplan Südwestthüringen 2019, G 1-1

Erreichbarkeit im Funktionsraum ist zu gewährleisten.“⁶⁷ Das Planverfahren wird voraussichtlich erst nach Fertigstellung des ISEK 2030 abgeschlossen sein.

Daseinsvorsorge und Mobilität – die Modellregion Wartburgregion

Durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wurden bundesweit über einen mehrjährigen Zeitraum 18 Modellvorhaben begleitet und unterstützt, die sich der langfristigen Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen widmen. An diesem Forschungsvorhaben hat sich auch die Modellregion Wartburgregion beteiligt.⁶⁸ Beteiligte Partner waren das Landratsamt des Wartburgkreises, die Stadtverwaltung Eisenach und das Regionalmanagement der Regionalen Aktionsgruppe LEADER Wartburgregion e.V..

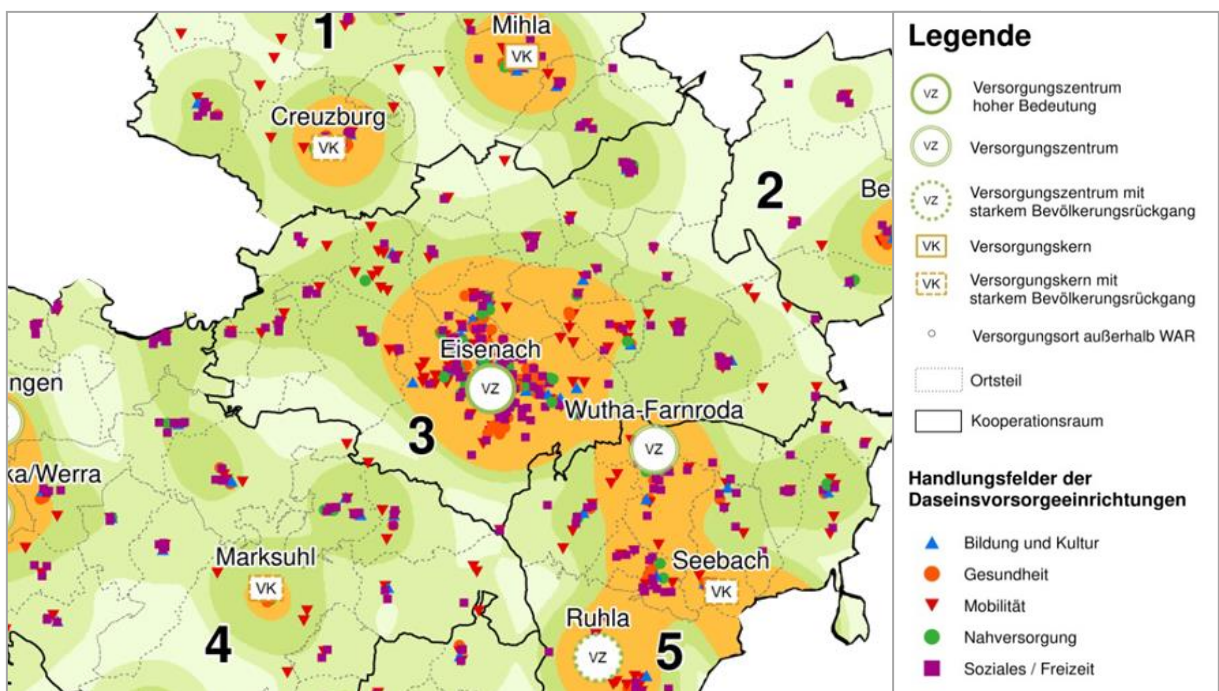


Abbildung 118 Daseinsvorsorgeinfrastruktureinrichtungen in der Wartburgregion zum Stand 2017

Quelle: Endbericht der Modellregion Wartburgregion im Rahmen des Modellvorhabens des BMVI und des BBSR „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“

Nach einer umfassenden Ermittlung der vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen, einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose, einer detaillierten Aufnahme des aktuellen Mobilitätsangebots und der Haltestellen wurde für die Stadt Eisenach und den gesamten Wartburgkreis eine Bedarfsanalyse zu den Aspekten „Versorgung“ und „Mobilität“ durchgeführt. Anhand der Karte (Abbildung 118) wird überdeutlich, welche herausragende Bedeutung die Stadt Eisenach für die Daseinsvorsorge der Region hat. Die Wahl der Darstellungsform in der Karte (einheitliche Symbolgröße unabhängig von der Bedeutung des jeweiligen Angebots sowie Überlappung/Überdeckung vieler Symbole im Stadtgebiet von Eisenach) führt in der optischen Wahrnehmung tendenziell zu einer Unterschätzung der Bedeutung der Eisenacher Angebote und zu einer Überschätzung der Angebote in der Fläche.

67 Auszug aus der Stellungnahme der Stadt Eisenach zum Regionalplanentwurf vom 23.05.2019

68 <http://www.modellvorhaben-versorgung-mobilitaet.de/modellregionen/wartburgregion> // Endbericht (Entwurf) der Modellregion Wartburgregion im Rahmen des Modellvorhabens des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur und des BBSR „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“

Für die Modellregion wurde zudem eine kleinräumige Bevölkerungsprognose erstellt. Methodisch wurden hierfür Ausgangsdaten des Jahres 2013 und die Wanderungen der Jahre 2012 bis 2014 verwendet. Die kleinräumige Prognose des Modellvorhabens sagt für die bevölkerungsreiche Kernstadt von Eisenach (in der Karte als Ortsteil dargestellt) 5% Bevölkerungsrückgang bis 2035 voraus und prognostiziert für die Mehrzahl der Eisenacher Ortsteile noch größere Verluste. Hier liegt eine klare Abweichung von der Landesprognose (1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung Thüringen) und der städtischen Einwohnerprognose (Wohnungsmarktprognose Eisenach 2018) vor.

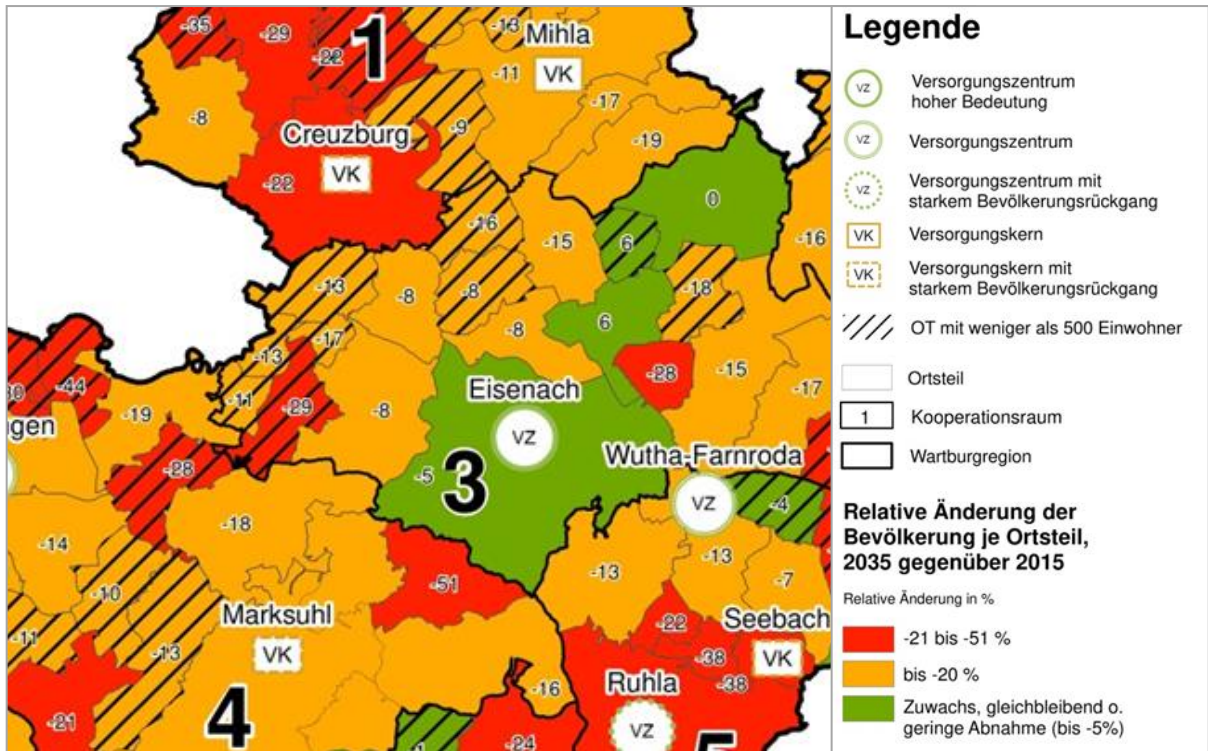


Abbildung 119 Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035 auf Ebene der Ortsteile

Quelle: Endbericht der Modellregion Wartburgregion im Rahmen des Modellvorhabens des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur und des BBSR „Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen“; Prognose durchgeführt durch Hildesheimer Planungsgruppe

Die kleinräumige Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Kernstadt von Eisenach und die Ortsteile Hötzelsroda und Berteroda eine stagnierende bzw. leicht positive Einwohnerentwicklung erwarten dürfen. Unter den Umlandgemeinden sind nur Berka v. d. Hainich und der Ortsteil Burbach / Kahlenberg der Gemeinde Wutha-Farnroda in diese Kategorie einzuordnen. Für mehrere Ortsteile im Umland von Eisenach werden bis 2035 Einwohnerverluste von über 21 Prozent prognostiziert. Hierzu zählen die Stadt Creuzburg (- 22 %) als Teil der VG Hainich-Werratal, der Ortsteil Wolfsburg-Unkeroda (- 51 %) und der Ortsteil Unterellen (- 28 %) der Gemeinde Gerstungen, das gesamte Stadtgebiet von Ruhla mit Verlusten von etwa einem Drittel der Einwohner sowie die Ortsteile Melborn / Ettenhausen (- 44 %) und Kälberfeld (- 25 %) der Gemeinde Hörselberg-Hainich. Im Stadtgebiet von Eisenach wird den Ortsteilen Neuenhof (ohne Wartha; - 29 %) und Stockhausen (- 28 %) eine deutlich negative Entwicklung vorausgesagt.

Trotz der Unwägbarkeiten der kleinräumigen Prognose wird deutlich, dass Eisenach als Wohnstandort gute Perspektiven aufweist, was insbesondere für die integrierten Lagen gilt. In den Umlandgemeinden sind mit wenigen Ausnahmen starke bis sehr starke Einwohnerverluste zu erwarten, was die Trag-

fähigkeit der dort noch vorhandenen Daseinsvorsorgeinfrastrukturen in Zukunft erheblich unter Druck setzen wird.

Wichtigste Ergebnisse des Modellvorhabens sind ein Mobilitätskonzept für die Region, ein Kooperationsraumkonzept und eine Maßnahmenplanung zur Umsetzung von Einzelprojekten.

Für die Stadt Eisenach und ihr Umland ist von Belang, dass auf der Basis verschiedener Kriterien Kooperationsräume, darunter auch ein „Kooperationsraum Eisenach – Kooperationsraum 3“, definiert wurden. Mittels einer Reihe von trennenden Faktoren wurde ein Grenzbildungsindex ermittelt, der die wesentlichste Grundlage für die Abgrenzung der Kooperationsräume bildet. Einbezogen wurden hierbei zum Beispiel die jeweiligen Grenzen der Bezirke der Einwohnermeldeämter, der Schulbezirke, der Stützpunktfeuerwehrgelände, der Einzugsgebiete des motorisierten Individualverkehrs usw. Dieses Vorgehen ist methodisch zu hinterfragen, weil die bestehende politisch-administrative Grenze zwischen kreisfreier Stadt und Landkreis als Barriere für interkommunale Kooperation manifestiert und als Basis für den Kooperationsraum quasi fortgeschrieben wird. Die so dringend nötige Stadt-Umland-Kooperation insbesondere über administrative Grenzen hinweg wird somit erschwert.

Trotz der mittel- und oberzentralen Funktionen Eisenachs entsteht in der Abgrenzung ein Kooperationsraum Eisenach, der nur unwesentlich größer als das Stadtgebiet ist und um die Gemeinden Krauthausen und Berka vor dem Hainich aus der Verwaltungsgemeinschaft Hainich-Werratal und die westlichen Ortsteile der Gemeinde Hørselberg-Hainich (Bolleroda, Beuernfeld, Großenlupnitz, Wenigenlupnitz, Melborn, Ettenhausen/Nesse) ergänzt wird. Damit ist der im Rahmen des Forschungsprojekts identifizierte Kooperationsraum Eisenach sogar deutlich kleiner als der im Regionalplan 2011 festgelegte Grundversorgungsbereich von Eisenach. Weiterhin gehört Wutha-Farnroda (im RP als Versorgungszentrum eingestuft) durch Überbetonung der Kreisgrenze zwischen Stadt und Landkreis bei der methodischen Herleitung nicht zum Eisenacher Kooperationsraum. Die Stadt Eisenach muss für ihren mittelzentralen Funktionsraum, der deutlich über den im Rahmen des Modellvorhabens identifizierten Kooperationsraum Eisenach hinaus geht, entsprechende Angebote der Daseinsvorsorge vorhalten, sichern und attraktiver gestalten.

Das Mobilitätskonzept sieht u.a. vor, dass alle Versorgungszentren, wenn möglich auch alle Versorgungskerne (siehe Abbildung 119: VZ und VK) in das künftige Hauptnetz des schienen- und des straßengebundenen Nahverkehrs eingebunden sind. Das für die Eisenacher Region relevante Hauptnetz des Busverkehrs besteht aus den Achsen

- 110: Eisenach – Marksuhl – Vacha – Unterbreizbach – Geisa – Tann
- 140: Eisenach – Wutha-Farnroda – Ruhla – Bad Liebenstein – Barchfeld – Bad Salzungen
- 150: Eisenach – Behringen – Craula – Bad Langensalza
- 160: Eisenach – Mihla – Mühlhausen
- 170: Eisenach – Creuzburg – Treffurt – Eschwege
- 180: Eisenach – Förtha – Marksuhl – Gerstungen – Berka/W. – Dippach – Großensee

Von insgesamt neun Achsen des Hauptnetzes haben damit sechs ihren Anfangs- bzw. Zielpunkt in Eisenach. Das vorliegende Konzept der Kooperationsräume soll auch in die Erarbeitung des Kreisentwicklungskonzepts Eingang finden und zudem als Grundlage für die Schulnetzplanung, die Sozialraumplanung, die regionale Jugendarbeit und für die Weiterentwicklung des Mobilitätsangebotes dienen.

Vorstudie Stadt-Umland-Konzept Eisenach / Wartburgregion

Im Jahr 2008 wurde im Auftrag der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen eine Vorstudie „Stadt-Umland-Konzept Eisenach / Wartburgregion“ erstellt.⁶⁹ Grundlage der Untersuchungen war zunächst der nachfolgend dargestellte räumliche Umgriff.

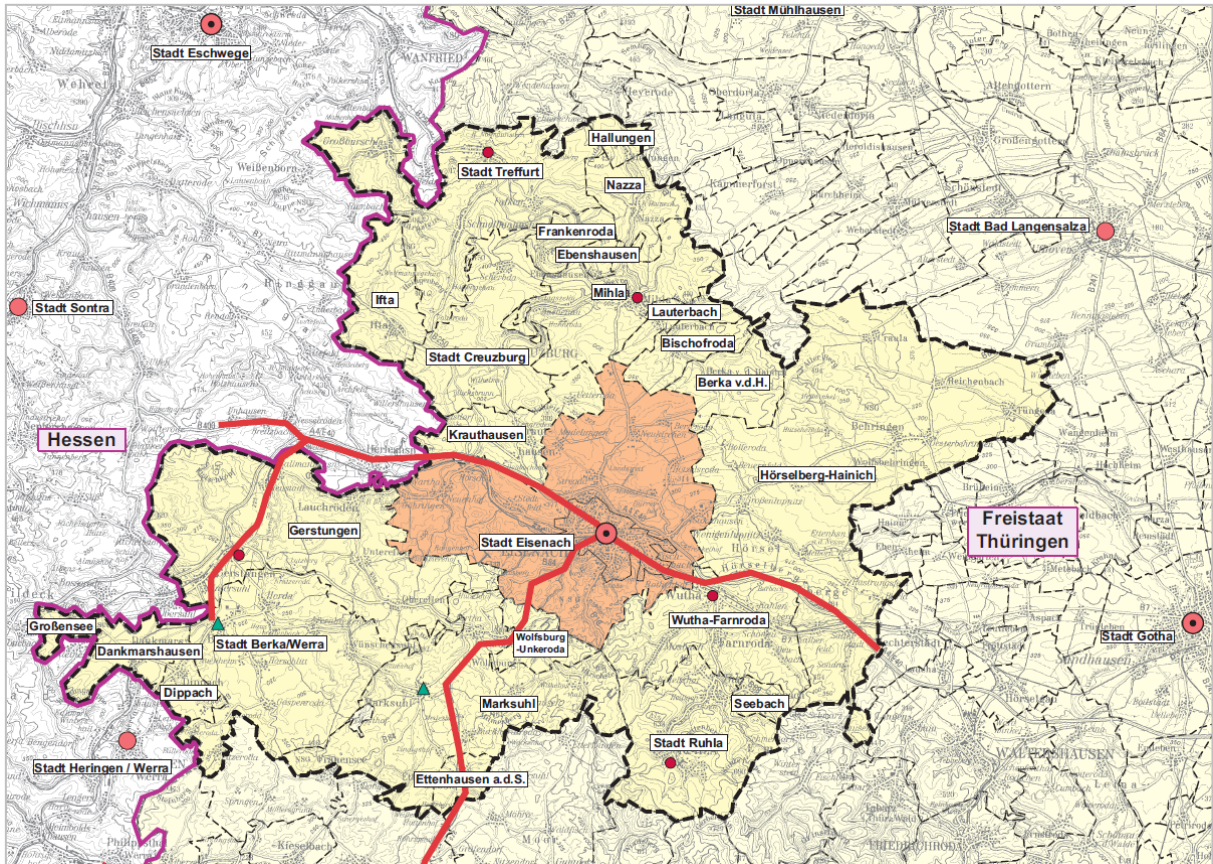


Abbildung 120 Planungsraum für die Vorstudie zum Stadt-Umland-Konzept Eisenach / Wartburgregion, 2008

Quelle: IPU: Vorstudie Stadt-Umland-Konzept Eisenach / Wartburgregion, 2008

Im Ergebnis der Analyse der Verflechtungsbeziehungen (insbesondere Pendlerbeziehungen) wurde hingegen ein etwas verkleinerter Planungsraum als Stadt-Umland-Raum herausgearbeitet: die Stadt Berka / Werra, die Gemeinden Großensee, Dankmarshausen, Dippach sowie Ettenhausen an der Suhl und Hallungen gehören aufgrund stärkerer Wechselbeziehungen zu anderen Zentren, demnach nicht zum Stadt-Umland-Raum Eisenach.

Als zentrale Themen eines zu erarbeitenden Stadt-Umland-Konzeptes wurden identifiziert:

- Entwicklung und Ausbau des Raumes als bedeutsamen, gewerblich dominierten Wirtschaftsstandort,
- Anpassung der Siedlungs-, Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen an den demografischen Wandel,

69 IPU-Ingenieurbüro für Planung und Umwelt, Vorstudie „Stadt-Umland-Konzept Eisenach / Wartburgregion“, 2008

- Entwicklung und Ausbau der touristischen Infrastrukturen und Angebote (Kultur- und Bildungstourismus mit Schwerpunkt in der Stadt Eisenach, Natur- und Aktivtourismus mit Schwerpunkt in den angrenzenden Städten und Gemeinden),
- Erhalt, Pflege und weitere Entwicklung des ländlichen Raumes unter den Bedingungen eines fortgesetzten Struktur- und demografischen Wandels,
- Pflege und Weiterentwicklung der gemeinde- und auch ländergrenzenübergreifenden Verflechtungen (hinsichtlich der Themenfelder Berufspendler, Versorgung, Bildung etc.).

In der Vorstudie aus dem Jahr 2008 wurde formuliert, dass „sich die Stadt Eisenach und ihr Umland in den letzten Jahren statt aufeinander zu, eher voneinander wegbewegt haben“. Als ein zentraler Grund wurde das fehlende partnerschaftliche Verständnis der Stadt Eisenach und der kreisangehörigen Städte und Gemeinden des Umlandes benannt. Diese Kooperationsbarrieren bestehen zwischen Stadt und Umland derzeit nach wie vor. Die seit 1998 bestehende Kreisfreiheit Eisenachs war historisch nicht gewachsen und wurde als einer der Gründe für fehlende Kooperationsbereitschaft herangezogen. Mit der geplanten Rückkreisung Eisenachs wird diese bestehende Hürde abgebaut (siehe Kapitel 1.2), eine große Chance für mehr und vertiefende Kooperationen zwischen Stadt und Umland entsteht.

Trotz der bisher insgesamt schwierigen Rahmenbedingungen für Stadt-Umland-Kooperationen gibt es dennoch zum Teil seit vielen Jahren mehrere gute Beispiele gelebter Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg. Diese nachfolgend dargestellten gelungenen Beispiele können als Ausgangspunkt dienen, die interkommunale Kooperation zu intensivieren und zukünftig auf weitere inhaltliche Felder auszuweiten.

REK Welterberegion Wartburg Hainich

In den Jahren 2014/15 wurde das Regionale Entwicklungskonzept Welterberegion Wartburg Hainich erarbeitet.⁷⁰ Das Konzept fokussiert sich inhaltlich auf Tourismus und Regionalentwicklung und umfasst räumlich die touristischen Highlights Wartburg, Nationalpark Hainich und das Städtedreieck Eisenach – Mühlhausen – Bad Langensalza. Das Konzept war die inhaltliche Vorbereitung für die in 2015 durchgeführte Fusion des Tourismusverbandes Welterberegion Wartburg Hainich e.V. und der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Hainich-Werratal e.V. zur neuen Welterberegion Wartburg Hainich e.V. Die südlich an Eisenach angrenzenden Gemeinden sind nicht Mitglied im Tourismusverband, Eisenach bildet somit den südlichen Abschluss des Verbandsgebiets, das alle nördlich liegenden Gemeinden des Wartburgkreises umfasst und die weiteren Gemeinden des Unstrut-Hainich-Kreises einschließlich Mühlhausen und Bad Langensalza einschließt.

Die vereinbarten Projekte haben das Ziel, die Marke „Welterberegion Wartburg Hainich“ sowohl nach innen als auch nach außen zu kommunizieren, das touristische Kernwegenetz (Wander-, Rad- und Wasserwanderwege) der Region qualitativ zu verbessern und die Mobilität für die Besucher der Tourismusattraktionen umweltgerecht zu gestalten.

70 IPU – Ingenieurbüro für Planung und Umwelt: Regionales Entwicklungskonzept Welterberegion Wartburg Hainich, Entwurf, 2015

Gute Beispiele von Stadt-Umland-Kooperationen in der Wartburgregion

LEADER Wartburgregion

Die LEADER-Gebietskulisse „Wartburgregion“⁷¹ umfasst die Städte und Gemeinden des Wartburgkreises sowie die ländlich geprägten Ortsteile der kreisfreien Stadt Eisenach und ist damit deckungsgleich mit dem zukünftigen Wartburgkreis nach der geplanten Eingliederung Eisenachs Anfang des Jahres 2022 (siehe Kapitel 1.2). Landkreis und Stadt sind neben anderen Partnern Mitglieder in der Regionalen Aktionsgruppe LEADER Wartburgregion. Bereits während der vorangegangenen Förderperiode 2007-2013 entstanden durch die Kooperation formelle sowie informelle Strukturen, Netzwerke und Verflechtungen von Akteuren und es wurden Diskussionsprozesse innerhalb der Region angestoßen.⁷²

Die im Rahmen von LEADER in der Wartburgregion durchgeführten Projekte beziehen sich in der aktuellen Förderperiode auf die drei Handlungsfelder „Innerortsentwicklung, Natur und Kulturlandschaft“, „Regionale Wirtschaft und Tourismus“ und „Bildung, Kultur und gesellschaftliches Miteinander“. Aktuell wird beispielsweise im ländlichen Raum der Gemeinde Krauthausen, Ortsteil Pferdsdorf-Spichra die „Schau- und Erlebnisbrennerei Wartburgblick“ durch Fördermittel unterstützt. Mit dem Projekt „Kirchenwege Wartburgland“ wurde 2016 ein kulturtouristisches Angebot geschaffen, welches die Kirchen der Region in zehn verschiedenen Themenrouten durch ein einheitliches Informationssystem miteinander verknüpft. Die Routen folgen dabei sowohl bestehenden touristischen Wegen als auch Wegen abseits der Touristenströme. In den Jahren 2008 bis 2013 wurde eine Vielzahl von Wegebaumaßnahmen durchgeführt. Im Eisenacher Stadtgebiet wurde ein Teilstück des Herkules-Fernwanderwegs ausgebaut. 2012 wurde ein Gebäude im Ortsteil Wartha-Göringen über LEADER-Mittel saniert und zu einem Gemeindezentrum inklusive Frei- und Spielflächen umgebaut. Zur Umsetzung des Projekts wurde eigens ein Verein gegründet, dieser innovative Prozess bürgerschaftlichen Engagements war neuartig für die Region.

Regionaler Mobilitätsknoten und Zusammenarbeit im Bereich des ÖPNV / Regionalbusverkehr

Eisenach ist neben Erfurt und Gotha eine von drei Städten Thüringens, die als ICE-Haltepunkt dienen. Durch die Anbindung mehrerer ICE-Linien entsteht ein Ein-Stunden-Takt je Fahrtrichtung. Der Hauptbahnhof ist sowohl für die Stadt Eisenach als auch für die gesamte Region der Zugang zum bundesweiten schienengebundenen Schnellstreckennetz. Der neuerrichtete ZOB in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hauptbahnhof sichert die Mobilität für die Region und die Verknüpfung zwischen Schienenpersonenfernverkehr und schienenbezogenem Regionalverkehr einerseits und straßenbezogenem Regional- und Stadtverkehr andererseits. Der Hauptbahnhof als Mobilitätsknoten bildet auch den Ausgangspunkt bzw. Station für touristische Fernradwege und Alltagsradwege, für Taxen, Autovermietung und – räumlich etwas entfernt in der Uferstraße – für Fernbusse.

2017 fusionierten die Personennahverkehrsgesellschaft Bad Salzungen mbH (PNG) und die Kommunale Personennahverkehrsgesellschaft mbH Eisenach (KVG) zum Verkehrsunternehmen Wartburgmobil (VUW) gkAÖR. Die Zusammenarbeit von Wartburgkreis und Stadt Eisenach sowie die Erarbeitung eines gemeinsamen Nahverkehrsplans waren der Grundpfeiler für die Bildung dieser zukunftsfähigen Organisationsform für den städtischen ÖPNV und den regionalen Busverkehr.

Die VUW ist somit sowohl Trägerin des Regionalverkehrs im Wartburgkreis als auch verantwortlich für die Durchführung des öffentlichen Buslinienverkehrs in Eisenach (Stadtverkehr). Der Gemeinsame

71 <http://www.rag-wartburgregion.de/region/> (Abruf am 16.10.2018)

72 Regionale Aktionsgruppe LEADER Wartburgregion, Regionale Entwicklungsstrategie

Nahverkehrsplan 2017 bis 2021 für den Wartburgkreis und die Stadt Eisenach wurde im Jahr 2017 beschlossen. Grundlinien sind ein weitgehend vertaktetes Hauptnetz, ein zum Teil in flexibler Bedienform gestaltetes Nebennetz und eine integrierte Schülerbeförderung. Das im Jahr 2014 vom Aufgabenträger Wartburgkreis in Auftrag gegebene Strategiekonzept zum ÖPNV hatte diese Leitlinien konzeptionell vorbereitet.

Im Jahr 2013 haben die drei damaligen Busverkehrsgesellschaften des Landkreises (PNG), der Stadt Eisenach (KVG) und der Stadt Meiningen (Meininger Busbetriebs GmbH) durch gemeinsame Investition und Fördermittelinanspruchnahme das Rechnergestützte Betriebsleitsystem Südthüringen für eine verbesserte Steuerung von Informations- und Kommunikationswegen (zwischen Fahrzeug und Leitstelle sowie für Fahrgäste) in Betrieb genommen. Das System ist auf weitere Nachbarregionen übertragbar, wovon bereits Gebrauch gemacht wurde.

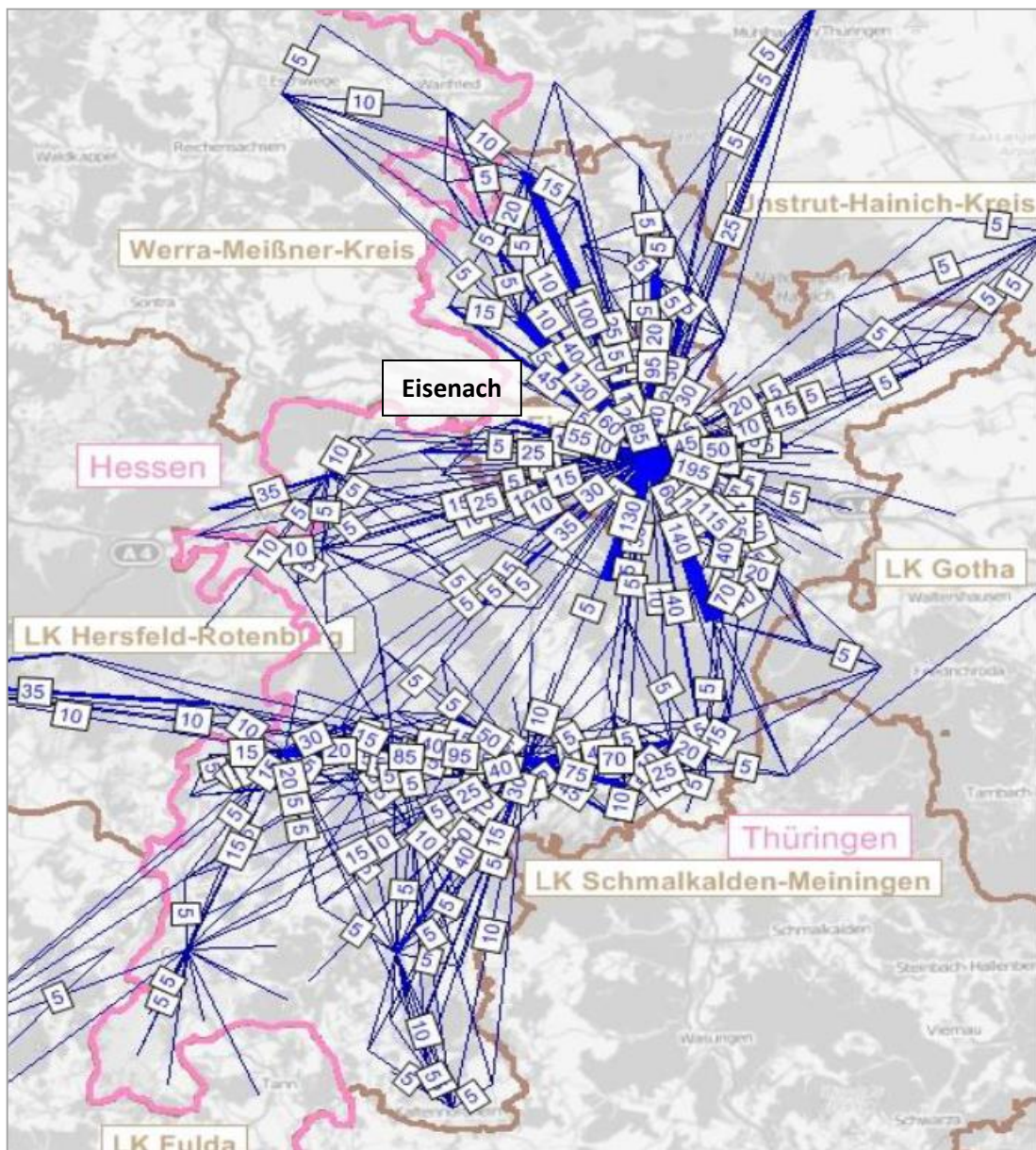


Abbildung 121 Quell-Ziel-Verkehr im ÖPNV-Jedermann-Verkehr im Wartburgkreis und Stadt Eisenach 2016 für einen mittleren Werktag (Fahrgäste pro Tag)

Quelle: Nahverkehrsplan 2017-2022

Die Analyse des Busverkehrs (ohne Schülerbeförderung, siehe Abbildung 121) zeigt, welchen Einzugsbereich die Stadt Eisenach hat und in welcher Intensität die Stadt Ziel- bzw. Quellort der Menschen ist, die zur Arbeit, zum Einkaufen, für Freizeitaktivitäten, für Verwaltungsangelegenheiten, zur medizinischen Versorgung etc. die Stadt Eisenach besuchen. Südlich der Stadt bildet der Thüringer Wald eine gewisse Zäsur bei der Nutzung des Busses, der bedeutende Teil der Verkehre von Eisenach in Richtung Süden wird durch den schienengebundenen Nahverkehr bedient. Im südlichen Wartburgkreis ist Bad Salzungen der wichtigste Knotenpunkt, allerdings in einem deutlich abgeschwächten Maße.

Die Fahrplanleistungen im Stadtverkehr Eisenach konnten in den letzten Jahren trotz des Kostendrucks konstant gehalten werden. Problematischer stellt sich die Situation im Regionalverkehr dar. Nur durch Leistungsreduktion bei schwach nachgefragten Verbindungen in der Region insbesondere in Tagesrandzeiten und an Wochenenden und durch eine Fahrpreiserhöhung ab 2016 konnte die Situation stabilisiert werden.

Durch definierte Projekte des Nahverkehrsplans wird seitens der VUW versucht, die Fahrgastzahlen zu erhöhen. So wird Marketing für das Schülerferienticket, für die Fahrradmitnahme, für die Anbindung zum Gewerbegebiet Krauthausen und für die landesbedeutsame Linie Eisenach – Mühlhausen betrieben.

Zusammenarbeit im Bereich des Tourismus

Die Eisenach-Wartburgregiontouristik GmbH (EWT)⁷³ wurde 1996 gegründet und ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt. Sie erfüllt die tourismusfördernden Aufgaben der Stadt Eisenach und ist über die Stadtgrenzen hinaus auch für die Region tätig. Die Tourist-Information im Stadtschloss am Markt ist Anlaufstelle für Besucher der Stadt und des Umlandes. Durch verschiedene Marketingkanäle und durch den Auftritt auf Messen werden sowohl die Stadt als auch die Destination der Wartburgregion beworben.

Die EWT arbeitet mit der Welterberegion Wartburg Hainich zusammen, etwa in der Vermarktung der touristischen Destinationen, wenngleich jedoch noch Potenzial bei der Ausgestaltung der Kooperationen besteht. In den vergangenen Jahren wurde auf Initiative und mit Steuerung über die Landesebene der Thüringer Wald als touristische Destination bzw. als Naturerbe in besonderer Weise in den Fokus genommen. Um die Aspekte des Tourismus, der Regionalentwicklung, des Landschaftsschutzes, der Kultur und der Wirtschaft durch ein stärkeres Miteinander der Akteure und durch eine verbesserte regionale Zusammenarbeit zu befördern, wurde der Regionalverbund Thüringer Wald e.V. gegründet. Ziel ist insbesondere die Image-Gestaltung und die Markenbildung „Thüringer Wald“. Neben der Stadt Eisenach, die als Anfangs- bzw. Endpunkt des für den Thüringer Wald so wichtigen Rennsteigs fungiert, ist aus dem Wartburgkreis auch die Stadt Ruhla vertreten. Die Mitarbeit im Regionalverbund hat für Eisenach beispielsweise die Projekte „Wanderparkplatz Hohe Sonne“, „Spielplatz in Hörschel“ und „Ausbau des Rennsteigweges im Bereich des Rennsteighauses“ ermöglicht. Auch Ruhla hat bereits profitiert: Der Rennsteig-Skiwanderweg beginnt in Ruhla-Ascherbrück. Die Qualitätsverbesserung der Skilanglaufanlagen hat zu einer Zertifizierung geführt, die auch als Marketinginstrument für die Anwerbung von sportbegeisterten Wintertouristen führt.

Die Sportbad Eisenach GmbH (SEG) ist ebenfalls eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Eisenach. Sie betreibt das Aquaplex, ein Frei- und Hallenbad mit Saunalandschaft und ein Blockheizkraftwerk.

73 Stadt Eisenach: Beteiligungsbericht, 2016.

Jährlich nutzen ca. 150.000 Menschen das Angebot des AquaPlex. Hierzu zählen nicht nur Bewohner der Stadt, sondern in großer Zahl auch Gäste aus den umliegenden Gemeinden.

Neben dem UNSECO-Weltkulturerbe Wartburg und der Stadt Eisenach mit ihren touristischen Highlights und der Ausrichtung auf Bildungs- und Städtetourismus wartet das Umland der Stadt insbesondere mit seinen landschaftsbezogenen Attraktionen auf. Der Schwerpunkt „Natur und Aktiv“ umfasst neben dem Wassertourismus (Kanuklub, Anlegestellen in den Ortsteilen an der Werra) insbesondere das Wandern und das Radfahren, darunter auch das Mountainbiken. Deshalb ist das Netz an Wander- und Radwegen und deren Qualität von hoher Bedeutung. In Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den Umlandgemeinden ist in den vergangenen Jahren ein umfangreiches Radwegenetz entstanden.

Bestehende Radfernwege⁷⁴:

- Radfernweg D 4: ... Dankmarshausen – Eisenach – Gotha ...
- Werratal-Radweg: ... Berka/Werra – Eisenach (Hörschel) – Mihla ...
- Thüringer Städtekette-Radweg: Eisenach – Gotha ...
- Rennsteig-Radwanderweg: Eisenach – Brotterode ...

Weitere Radhauptwege:

- Lerchenbergradweg (Eisenach – Berka v. d. Hainich)
- Herkules-Wartburg-Radweg (Wartburg – Eisenach – Creuzburg ...)
- Tannhäuseradweg
- Nesselradweg

Geplante Radwege

- Iron Curtain Trail, Europa-Radweg entlang des ehemaligen Eisernen Vorhangs (im Stadtgebiet Eisenach verläuft die Führung identisch mit dem Werratal-Radweg)
- Thüringer Waldrandroute

Neben dem Rennsteig-Radweg gibt es ein zusätzliches Angebot in Form des Rennsteig-Mountainbike-Radwegs mit einem Streckenprofil, das extremere Anstiege und Abfahrten bereithält.

Neben den Rennsteig-Stecken, die mit dem Fahrrad befahrbar sind, ist mit dem Begriff Rennsteig jedoch in erster Linie die Funktion des Wanderwegs verknüpft. Abgesehen von den Wanderwegen ausschließlich auf Eisenacher Stadtgebiet ist die Stadt neben dem Rennsteig an weitere regionale und überregionale Wanderwege unterschiedlicher Länge und Schwierigkeitsgrade angeschlossen.

Laut LEP Thüringen 2025 ist der Schwerpunkt „Natur und Aktiv“ einer von drei Schwerpunkten, die im Vordergrund der Tourismusstrategie Thüringens stehen. Gerade die Verknüpfung von „Kultur und Städte“ und „Natur und Aktiv“ soll für eine weitere Profilierung Thüringens als touristische Destination genutzt werden. Die Stadt Eisenach und ihre Umlandgemeinden sind für diese thematische Verknüpfung prädestiniert.

74 laut Regionalplan Südwestthüringen 2012

Zusammenarbeit beim Ausbau des übergeordneten Straßennetzes

Die Nordverlegung der Bundesautobahn A 4, die sogenannte Hörselberg-Umfahrung, konnte nur gelingen, weil die Stadt Eisenach und ihre östlichen und nördlichen Umlandgemeinden in der Gebietskörperschaft des Wartburgkreises zusammengearbeitet haben. Die Autobahnanschlussstellen Eisenach-West und Eisenach-Ost sind in gleicher Weise bedeutsam für Verkehrsteilnehmer aus der Stadt wie auch aus dem Landkreis. Kooperation über Gemeindegrenzen hinweg ist auch bei Sanierung und Ausbau der Bundesstraßen 19 und 84 erforderlich gewesen und wird es im Hinblick auf zukünftige Projekte weiterhin sein – insbesondere bei der Ortsumgehung Wutha-Farnroda als „weiterer Bedarf mit Planungsrecht“ und die Verlegung der B 19 im Stadtgebiet Eisenach (d.h. Ausbau der Strecke Wilhelmsthal – Eisenach) als „weiterer Bedarf“ im Bundesverkehrswegeplan 2030.

Zusammenarbeit im Bereich Trinkwasser, Abwasser und Abfall

Der Trink- und AbwasserVerband Eisenach-Erbstromtal (TAV) mit Sitz in Eisenach-Stedtfeld wurde 2003 gegründet. Neben Eisenach sind auch die Stadt Creuzburg, die Gemeinden Ifta, Krauthausen, die Städte Ruhla und Treffurt, die Gemeinden Seebach und Wutha-Farnroda sowie Hörselberg-Hainich vertreten.⁷⁵ Die Abwässer werden im Klärwerk Stedtfeld und in 13 weiteren Kläranlagen (Treffurt, Großenlupnitz, Creuzburg, Ettenhausen, Kahlenberg, Gewerbegebiet Stockhausen, Mosbach, Beuernfeld, Madelungen, Deubach, Ifta) gereinigt. Das Trinkwasser wird in sechs Wasseraufbereitungsanlagen (Sondra, Mosbach, zweimal in Ruhla, Bolleroda, Treffurt) gewonnen und aufbereitet.⁷⁶

Der 1998 gegründete Abfallwirtschaftszweckverband Wartburgkreis – Stadt Eisenach (AZV) entsorgt die Abfälle von rund 177.000 Einwohnern im Verbandsgebiet (Kreis und Stadt) sowie zahlreicher Gewerbebetriebe. Der AZV betreibt zudem die Deponie Mihla-Buchenau sowie die Wertstoffhöfe Großenlupnitz und Merkers.

Zusammenarbeit im Bereich Wirtschaft und wirtschaftsbezogene Infrastruktur

Das Netzwerk Wirtschaftsförderung Wartburgregion hat sich zum Ziel gesetzt, die Kompetenzen der Wirtschaftsförderungen der Region zu bündeln, um die guten Voraussetzungen für unternehmerisches Handeln dauerhaft zu sichern und die Wartburgregion im Standortwettbewerb weiter erfolgreich aufzustellen.⁷⁷ Das Netzwerk versteht sich seit Ende der 1990er Jahre als Kompetenzzentrum für die Anliegen der Wirtschaft und der Wirtschaftsakteure in Eisenach und Wartburgkreis. Kern des Netzwerks ist die Kommunale Arbeitsgemeinschaft für Wirtschaftsförderung. Jährlich findet der Unternehmertag statt, der sich jeweils einer bestimmten Thematik widmet. Neben der Stadt Eisenach und dem Wartburgkreis gehören zu den Netzwerk-Partnern die Städte Bad Salzungen und Bad Liebenstein sowie weiterer regional aktiver Institutionen (Jobcenter, Agentur für Arbeit, Industrie- und Handelskammer, Kreishandwerkerschaften, Sparkasse, Thüringer Aufbaubank, Thüringer Landesentwicklungsgesellschaft, GIS Stedtfeld etc.).

Das Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH (GIS), eine Gesellschaft unter Beteiligung der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach und der Stadt Eisenach, verfolgt das Ziel, die wirtschaftsbezogene Infrastruktur zu verbessern und Innovationen und Technologietransfers zu unterstützen. Dabei hat die GIS nicht nur die Stadt Eisenach, sondern auch den Wartburgkreis im Blick.

75 Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bezieht sich nicht auf das gesamte Gebiet der Zweckverbandsgemeinden. Die östlichen Ortsteile der Gemeinde Hörselberg-Hainich (Raum Behringen) werden nicht durch den TAV ver- und entsorgt.

76 Quellen: Beteiligungsbericht der Stadt Eisenach, 2016; Beteiligungsbericht des Wartburgkreises, 2016

77 <https://www.wirtschaft-wartburgregion.de/> (Abruf am 17.10.2018)

Die bereits vollzogene Entwicklung der Konversionsbrache Eisenach-Kindel (ehemaliger Truppenübungsplatz des sowjetischen Militärs) durch das Management der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen zu einer Industriegroßfläche war möglich geworden, weil sich die Kommunen der Region auf diesen Standort verständigt haben. Die weitere Vermarktung der 112 ha großen Gesamtfläche⁷⁸ (Industriegebiets- und Sondergebietsflächen ohne die Fläche des Flugplatzes) setzt bewusst auf die Nähe zur Stadt Eisenach mit ihrer Attraktivität als Wohnort, auf die Nähe zu zahlreichen Firmen in Stadt und Region und auf die herausragende verkehrstechnische Erschließung. Hierzu gehört auch der unmittelbar benachbarte Verkehrslandeplatz Eisenach-Kindel.

Die Flugplatzgesellschaft Eisenach-Kindel mbH betreibt und entwickelt den Verkehrslandeplatz. Der Flugplatz befindet sich im Gemeindegebiet Hörselberg-Hainich. Die drei Gesellschafter VUW - Verkehrsunternehmen Wartburgmobil mit 54 % Gesellschaftsanteil, die Stadt Eisenach (36 %) und die Gemeinde Hörselberg-Hainich (10 %) verfolgen das Ziel, die Infrastruktur des Verkehrslandeplatzes zu erhalten und zu verbessern. Der Verkehrslandeplatz wird als ein Baustein gesehen, um die Wirtschaftsregion attraktiv zu gestalten. Der Flugplatz wird sowohl für den Personenverkehr als auch zur Realisierung wichtiger, zeitlich fixierter Transporte genutzt. Die etwa 12.000 Flugbewegungen im Jahr 2016 weisen einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr aus, was insbesondere der Ansiedlung einer Ultraleicht-Flugschule zuzurechnen ist.

Die Gesellschaft zur Arbeitsförderung, Beschäftigung und Strukturentwicklung (ABS) Wartburg-Wermland mbH mit zwei Standorten sowohl in Eisenach als auch in Bad Salzungen ist ein gemeinsames Unternehmen der Stadt Eisenach (45 %) und des Wartburgkreises (55 %). Im Mittelpunkt der Tätigkeit der Gesellschaft steht die Förderung von Maßnahmen und Hilfen für Arbeitnehmer, wobei alle zur Verfügung stehenden förderrechtlichen Möglichkeiten genutzt werden. Da der sogenannte zweite Arbeitsmarkt durch eine stetig besser werdende Beschäftigungssituation erheblich an Bedeutung verloren hat, hat sich der inhaltliche Schwerpunkt der ABS hin zur Integration, Qualifizierung und auch zur Armutsprävention verlagert. Seit 2016 stehen zudem Flüchtlingsintegrationsmaßnahmen im Fokus. Im Rahmen der öffentlich geförderten Beschäftigungsprojekte werden Maßnahmen in den Bereichen Tourismusförderung, Natur- und Umweltschutz, Grünpflege und gemeinwohlorientierte Arbeit durchgeführt. Die Maßnahmen finden im Stadtgebiet Eisenach wie auch in den Gemeinden des Wartburgkreises statt.⁷⁹

Die Wartburg-Sparkasse ist eine Anstalt öffentlichen Rechts. Ihr Geschäftsgebiet umfasst die Stadt Eisenach und den Wartburgkreis gleichermaßen. Sie ein wichtiger Partner der klein- und mittelständischen Gewerbetreibenden der Region. Die Wartburg-Sparkasse „fühlt sich als regional agierender öffentlich-rechtlicher Finanzdienstleister der Wartburgregion und ihrem wirtschaftlichen und kulturellen Wohlergehen verpflichtet.“⁸⁰ Daher fördert die Sparkassenstiftung Projekte des ehrenamtlichen Engagements und unterstützt Vereine, Stiftungen und Einrichtungen in der Wartburgregion.

Zusammenarbeit im Bereich der sozialen und Bildungsinfrastrukturangebote

Die GFG Gesellschaft zur Förderung des Gesundheits- und Sozialwesens in der Wartburgregion GmbH als gemeinsame Gesellschaft des Wartburgkreises (60 % der Gesellschaftsanteile) und der Stadt

78 Quelle: <https://www.standortmanagement-thueringen.de/ueber-uns/referenzprojekte/eisenach-kindel/> (Abruf am 18.07.2019)

79 Quellen: Beteiligungsbericht der Stadt Eisenach, 2017; Beteiligungsbericht des Wartburgkreises, 2016

80 Quelle: <https://www.wartburg-sparkasse.de/de/home/ihre-sparkasse/ihre-sparkasse-vor-ort.html?n=true&stref=hnav> / Abruf am 23.10.2018

Eisenach (40 %) ⁸¹ besteht seit 1995 und widmet sich dem öffentlichen Gesundheits- und Sozialwesen, der Jugend- und Altenhilfe, dem Wohlfahrtswesen und der Förderung des Sports. Dies geschieht durch die Beschaffung von Geld- und Sachmitteln (Fördermitteln), durch die Nutzungsüberlassung von Immobilien, durch die Unterstützung des Ehrenamts und der Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern in den genannten Bereichen. Die GFG ist darüber hinaus mit 50 % Anteilseignerin des St. Georg Klinikums Eisenach gGmbH.

Das St. Georg Klinikum Eisenach gGmbH – die wichtigste Einrichtung der medizinischen Grund- und Regelversorgung der Stadt Eisenach und der nördlichen Wartburgregion – hat neben der GFG als zweiten Gesellschafter das Christliche Krankenhaus Eisenach gGmbH (ebenfalls 50 % der Gesellschaftsanteile). Dem St. Georg Klinikum seinerseits gehören das Medizinische Versorgungszentrum Eisenach GmbH und die St. Georg Servicegesellschaft mbH sowie Anteile am Diakonischen Bildungsinstitut Johannes Falk gGmbH. Mit über 930 Arbeitnehmern (2016; inkl. Schüler und Freiwilligendienstleistende) ist das St. Georg Klinikum einer der wichtigsten Arbeitgeber für Stadt und Region.

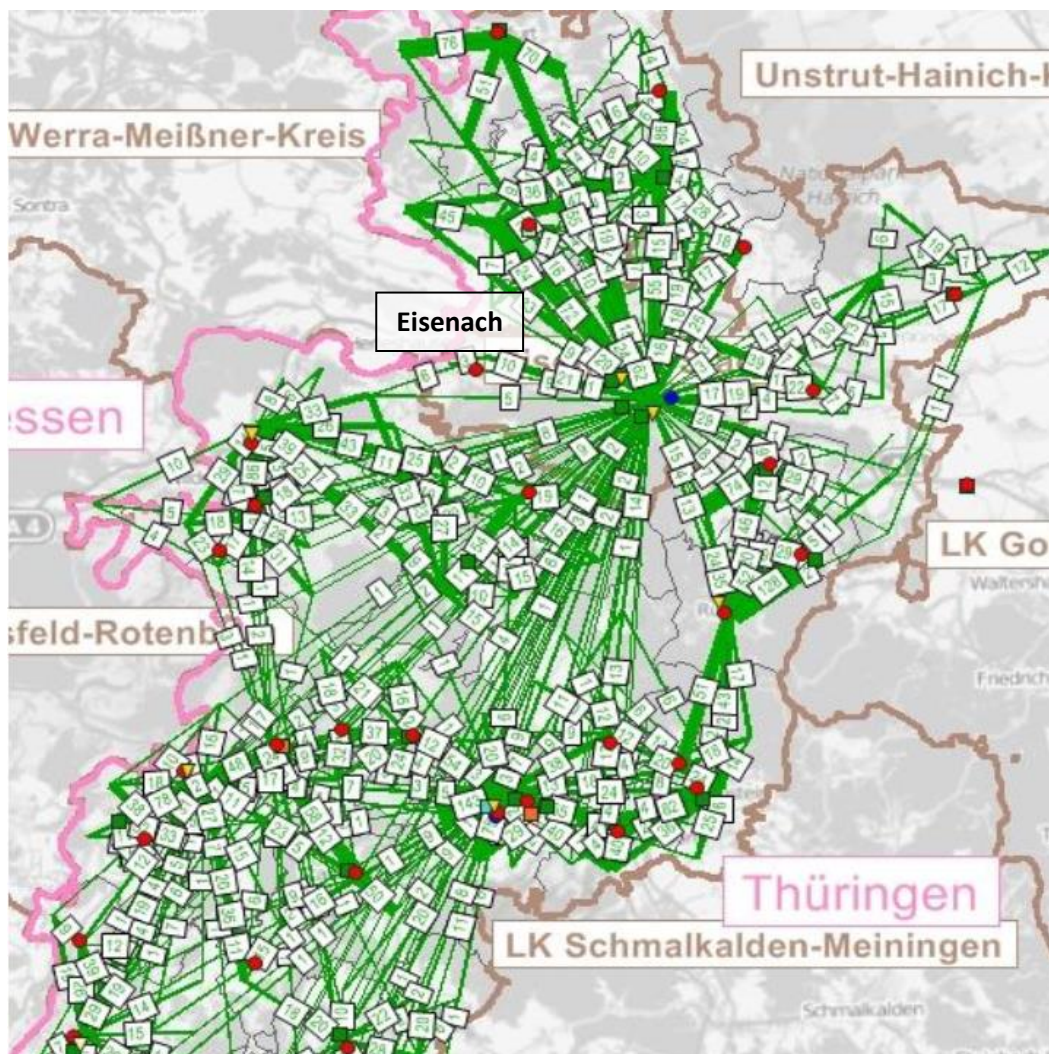


Abbildung 122 Quell-Ziel-Beziehungen im Schüler-Verkehr im Wartburgkreis und Stadt Eisenach 2016 für einen mittleren Werktag (Fahrgäste pro Tag)

Quelle: Nahverkehrsplan 2017-2022

81 Beteiligungsbericht des Wartburgkreises gemäß § 75a Thüringer Kommunalordnung, 2016

Auch für die Schulbildung und die berufliche Ausbildung hat die Stadt einen hohen regionalen Stellenwert. Das Angebot wird in erheblichem Umfang auch aus den Umlandgemeinden wahrgenommen, was die Abbildung 122 des Quell-Ziel-Verkehrs von Schülern in Eisenach und dem Umland veranschaulicht. Alle Eisenacher Schultypen werden von Schülern besucht, die ihren Wohnort im Wartburgkreis haben und – vor allem aus dem näheren Umland – zum Schulbesuch in die Stadt pendeln. Unter den staatlichen Schulen betrifft dies in größerem Umfang insbesondere die Gymnasien (über ein Viertel der Schüler leben im Wartburgkreis) sowie die Berufsschule (ein Drittel).

Eisenach in seiner Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilaufgaben hält über die oben genannten Aufgabenfelder hinaus noch weitere Leistungen im Freizeit- und Kulturbereich, bei Verwaltung und Gerichten, bei der Altenpflege, etc. für Stadt und Umland vor. Diese größtenteils öffentlichen Dienstleistungen bedeuten aber auch eine enorme finanzielle Belastung für die Stadt. Letztlich ist die Initiative zur Rückkreisung der Stadt auch mit dem Ziel verbunden, die mit den vielfältigen Aufgaben entstehenden Kosten auf „breitere Schultern“ zu verteilen.

Interkommunale Kooperation – ein Ausblick

Interkommunale Kooperation zwischen der Stadt Eisenach und ihren Umlandgemeinden bzw. mit dem Wartburgkreis gibt es bereits in vielen Bereichen des Gemeinwesens, oftmals mit grundlegender Bedeutung für das Funktionieren des Alltagslebens. Interkommunale Zusammenarbeit bedeutet aber nicht nur, die Notwendigkeiten und drängenden Probleme hinsichtlich der Koexistenz von Stadt und Umland zu lösen. Bei einer weiterreichenden vertrauensvollen Zusammenarbeit von Stadt und Umlandgemeinden könnten auch innovative Projekte angestoßen werden, die nicht zu den Pflichtaufgaben der Kommunen gehören. Hier liegen noch viele Potenziale brach, zumal sich die Stadt mit ihren Stärken und die ländlichen Gemeinden mit ihren Stärken gut ergänzen können.

Die Vorstudie zum Stadt-Umland-Konzept aus dem Jahr 2008 und die gerade fertiggestellten Arbeiten an der Modellregion Wartburgregion bilden gute Grundlagen für einen Neustart der Stadt-Umland-Partnerschaft – insbesondere vor dem Hintergrund der nunmehr anstehenden Wiedereingliederung Eisenachs in den Wartburgkreis. Die bisherigen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Rückkreisung haben den Einstieg in eine neue Phase der Zusammenarbeit bisher verhindert. Mit dem konkreten Ziel der Rückkreisung Eisenachs zum 1. Januar 2022 vor Augen können nun die brachliegenden Themen einer verstärkten interkommunalen Kooperation unter intensiver Einbindung der Bürgerinnen und Bürger angegangen werden.

7 Thematische Vertiefungskonzepte

Neben den räumlichen Vertiefungskonzepten werden im Folgenden auch zu einigen Fachthemen vertiefende Leitlinien und Handlungskonzepte aufgestellt. Die Auswahl der Vertiefungsthemen erfolgt dabei anhand von praktischen Gesichtspunkten. Zu vielen Fachthemen, die Gegenstand der strategischen Ziele und Handlungsfelder der Stadt Eisenach (siehe Kapitel 5) sind, liegen bereits sektorale Fachplanungen und Konzepte der Stadt Eisenach vor bzw. werden solche Fachplanungen und Konzepte gegenwärtig erarbeitet. Dies betrifft beispielsweise die Themen Wohnen, Bildung, Kultur, Verkehr oder Tourismus. Auf die Erarbeitung eines eigenständigen Vertiefungskonzepts im ISEK wird in diesen Fällen verzichtet, um eine ineffiziente Doppel- und Parallelarbeit zu vermeiden. Die Ergebnisse dieser Fachplanungen und Konzepte sind allerdings in die Bestandsanalyse und die Aufstellung der Strategischen Ziele und Handlungsfelder eingeflossen. Gleichzeitig sollen die Strategischen Ziele und Handlungsfelder im ISEK auch bei der zukünftigen Erarbeitung von Fachplanungen, Konzepten und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die nun folgenden thematischen Vertiefungskonzepte befassen sich stattdessen entweder mit Themen, für die keine eigenständige Fachplanung existiert und die sinnvollerweise im ISEK vertieft behandelt werden können (betrifft das Thema Leerstand und Brachflächen und die räumlichen Vertiefungskonzepte zu den Ortsteilen, den Stadtumbaugebieten und den Stadt-Umland-Beziehungen), oder mit Themen, bei denen das ISEK eine konzeptionelle Vorarbeit für die mögliche Aufstellung von Fachplanungen bzw. eigenständigen Konzepten darstellen soll (betrifft die Themen Einzelhandelsentwicklung und Klimaschutz). Die ausgewählten Themen der Vertiefungskonzepte decken daher bei weitem nicht alle Themenfelder der Stadtentwicklung ab und stellen auch keine Priorisierung der Themen im engeren Sinne dar. Die Schwerpunktsetzungen für die Stadtentwicklung der Stadt Eisenach ergeben sich vielmehr aus im vorangegangenen Kapitel erläuterten gesamtstädtischen Entwicklungszielen und Handlungsfeldern.

7.1 Einzelhandelsentwicklung

Allgemeine Trends und Herausforderungen für Eisenach

Mit der relativ stabilen Einwohnerentwicklung der letzten Jahre und der damit verbundenen, stabilen Kaufkraft bestanden zunächst gute wirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Einzelhandel.

Andererseits verstärken sich im Einzelhandel bestimmte Trends, die die Bedingungen für die angestammten Einzelhandelsbetriebe verschlechtern. Auf der einen Seite vollzieht sich im Handel bereits seit Jahrzehnten auch vor dem Hintergrund stagnierender oder nur leicht steigender Umsätze ein Konzentrationsprozess bei den Anbietern: Der nicht filialisierte Einzelhandel verliert Marktanteile und Umsätze zugunsten der Filialisten. Inhabergeführte Geschäfte waren vor der Jahrtausendwende der vorherrschende Betriebstyp in der Eisenacher Altstadt, heute sind nur noch wenige vorhanden und das Bild in der 1a-Lage Karlstraße wird vorrangig geprägt von bekannten Filialen. Auf der anderen Seite gewinnen Discounter und Fachmärkte Marktanteile hinzu. Diese Betriebstypen, die vornehmlich auf Pkw-Kunden orientiert sind, befinden sich bestenfalls in Randlagen der Altstadt (z.B. Alte Spinnerei), aber überwiegend in nicht integrierten Lagen am Stadtrand bzw. in Ortsteilen.

Dieser bereits mehr als zwei Jahrzehnte anhaltende Konzentrationsprozess im Einzelhandel führt gerade in der kleinteilig strukturierten Altstadt mit ihren kleinen Ladeneinheiten zu zahlreichen Leerständen (vgl. Kap. 2 Bestandsanalyse). Ein weiterer Effekt sind erste Ansätze von Trading-Down-Effekten abseits der 1a-Lage. In Ansätzen zu beobachten sind folgende Entwicklungen: Das Angebotssortiment bei einigen Einzelhändlern dünnt sich aus, die Warenpräsentation verliert an Attraktivität, es kommt zu Ladenleerstand bzw. wird zuvor hochwertiger Einzelhandel ersetzt durch Billiganbieter (z.B. Ein-Euro-Läden). Mit der Ausbreitung der Läden von Filialisten verschwinden identitätsstiftende Händler und Angebote aus der Stadt und damit letztendlich auch aus der Region. Eisenach als Einkaufsstandort trifft auf regionaler Ebene auf keine überbordende Konkurrenz, auch das nächste Oberzentrum Erfurt liegt in einiger Entfernung. Dennoch fällt es gerade den Klein- und Mittelstädten zunehmend schwer, ein attraktives Einzelhandelsangebot vorzuhalten, da in den nächstgrößeren Mittel- oder Oberzentren aufgrund der weitaus größeren Kaufkraft ein deutlich besseres Angebotsspektrum, insbesondere in Bezug auf die Sortimentstiefe (große Artikelvielfalt im Angebot) vorzufinden ist. Dennoch kann Eisenach sich im regionalen Wettbewerb der Mittelstädte hinsichtlich der Attraktivität der Einzelhandelslandschaft einigermaßen gut behaupten.

Seit 10 bis 15 Jahren wächst mit dem Internethandel der größte Konkurrent für den stationären Handel kontinuierlich. Gleichwohl die Marktanteile des Online-Handels branchenspezifisch unterschiedlich stark ausgeprägt sind und es keine branchenübergreifend einheitliche Wachstumsprognose gibt, ist grundsätzlich von einer weiteren deutlichen Zunahme dieser Form des Einkaufens auszugehen.⁸² Neben dem Kaufkraftentzug für die stationären Händler (z.B. in der Innenstadt) kommt als Nebeneffekt im Stadtraum noch das vermehrte Logistikaufkommen durch Paketdienste hinzu. Bereits zwischen 1999 und 2013 hat sich die Anzahl der versandten Pakete bundesweit verdoppelt. Die Folgen des zunehmenden Online-Handels sind für Kleinstädte und kleinere Mittelstädte ambivalent: einerseits verzichten international und national agierende Marken langfristig auf flächendeckende Präsenz und dünnen das Filialnetz weiter aus. Andererseits sind die Perspektiven für viele Händler in Klein- und

⁸² Siehe BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017 „Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren.“

Mittelstädten dennoch gut, weil sich mit einer reduzierten Wettbewerbsdichte auch neue Chancen in den lokalen Märkten ergeben.

Die Aussichten der Einzelhandelsentwicklung für die kleineren Mittelstädte Deutschlands werden von Experten sehr unterschiedlich bewertet. Es lassen sich jedoch wichtige Faktoren identifizieren, die für eine dauerhafte Stabilisierung von Innenstädten als Einkaufsstandorte maßgeblich sind:⁸³

- eine überdurchschnittliche Kaufkraft von Stadt und Umland
- eine hohe Tourismusintensität (anders als bei den Bewohnern fließt die einzelhandelsrelevante Nachfrage der Touristen fast vollständig in den stationären Handel am Besuchsort)
- eine möglichst hohe und steigende Einwohnerzahl in Stadt und Umland
- vorhandene Multi-Channel-Ansätze bei den Händlern
- aktive Managementstrukturen für den Einzelhandelsstandort (z.B. Stadtmarketing bzw. City-Management)
- ein hoher Filialisierungsgrad der Geschäfte

Eisenachs Stärken liegen hier bei der Tourismusintensität und dem Filialisierungsgrad, bei allen weiteren Punkten bestehen Defizite. Ein hoher Filialisierungsgrad birgt zwar auch die vielfach kritisierte Gefahr der Uniformität der Städte. Es hat sich dennoch gezeigt, dass Städte mit hohen Anteilen inhabergeführter Geschäfte in den letzten Jahren zu den Verlierern gehörten. Selbst inhabergeführte Geschäfte mit guter Umsatzentwicklung sind damit konfrontiert, geeignetes Personal und zu gegebener Zeit Geschäftsnachfolger zu finden.

Die Einzelhändler und die Stadtgesellschaft insgesamt stehen vor der Herausforderung, sich den oben genannten Trends anzupassen und Strategien zu entwickeln, um auch im nächsten Jahrzehnt eine attraktive und lebendige Versorgungslandschaft in Eisenach aufrechtzuerhalten. Dieses geht maßgeblich einher mit der Frage nach der zukünftigen Gestaltung der Innenstadt über die hier bisher dominierende Einkaufsfunktion hinaus. Verändertes Konsumentenverhalten erfordert Anpassungen und dynamische, sich wandelnde Handelskonzepte. Der Revitalisierungsdruck wird zunehmen, weil sich die Lebenszyklen von Geschäftskonzepten deutlich verkürzen. Die Umstellung auf Omnichannel-Selling⁸⁴ wird für viele Einzelhändler alternativlos sein. Grundsätzlich gilt: Wer als Einzelhändler für den Kunden relevante Angebote schafft, ihn emotional anspricht sowie freundlich und kompetent berät, wird auch weiterhin seine Marktbedeutung behalten.⁸⁵ Zu beobachten sind Trends wie z.B. sharing economy oder nachhaltiger Konsum, die – sollte ihre bisher eher geringe gesellschaftliche Durchdringung zukünftig zunehmen – das Einkaufsverhalten noch einmal stark verändern können.

Die Stadtentwicklung hat weder Anteil an der Art der Ausgestaltung von Geschäftskonzepten oder Angeboten des Einzelhandels noch am sich wandelnden Konsumentenverhalten, beeinflusst jedoch die räumlichen-strukturellen Rahmenbedingungen für künftige Einzelhandelsentwicklungen.

83 ebenda

84 Verknüpfung aus dem klassischen Verkauf im Geschäft mit Online-Information, Online-Bestellung und Online-Kauf und Lieferung nach Hause. Es werden also die verschiedenen „Kanäle“ (engl.: channel) zwischen Verkäufer und Kunden genutzt.

85 Zusammengefasst aus: GMA Städteranking Einzelhandel 2017 – die attraktivsten deutschen Mittelstädte, GMA und Deutsche Immobilien Gruppe.

Leitlinien für Eisenach

Die Stadt Eisenach hat sich daher zum Ziel gesetzt

- die mittel- und oberzentrale Funktion Eisenachs im Bereich des Einzelhandels für die Stadt und die Region zu erhalten und auszubauen und etwaigen Entwicklungsabsichten für Einzelhandelsgroßprojekte im Umland entschlossen entgegenzutreten.
- die Innenstadt als wichtigsten Einzelhandelsstandort und als Markenkern der urbanen Identität Eisenachs zu schützen und hierfür das verfügbare Steuerungsinstrumentarium konsequent zu nutzen.
- eine für die Innenstadt schädliche Konkurrenz durch dezentrale Einzelhandelsstandorte zu vermeiden und stattdessen die Funktion der dezentralen Standorte auf Nahversorgung und Versorgung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auszurichten.
- die Nahversorgung in den Stadtteilen mit Rücksicht auf die Menschen ohne Pkw zu sichern und zugleich dem Trend zur Errichtung von Nahversorgern an Hauptverkehrsstraßen mit geringem gebietsbezogenen Einzugsbereich entgegenzuwirken.
- geeignete Strukturen aufzubauen und Unterstützung zu geben für gemeinschaftliches Engagement der Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Hoteliers und der weiteren Akteure für eine attraktive, lebendige und authentische Eisenacher Altstadt (z.B. Stadtmarketing, Citymanagement).
- das Potenzial der zahlreichen Touristen und Tagesbesucher der Wartburgstadt Eisenach verstärkt als Kunden für die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote der Altstadt zu nutzen.
- eine stärkere Kundenbindung durch den Verkauf von regionalen Produkten zu erzielen und so regionale Verwertungsketten aufzubauen bzw. zu unterstützen.
- darüber hinaus nachhaltigen Konsum- und Einkaufstrends zu folgen und diese zu fördern, soweit sie einen Mehrwert für die Stadtentwicklung mit sich bringen (z.B. lokales Kaffeebecher-Mehrwegsystem zur Müllreduzierung, ressourcenschonende Tausch- und Sharing-Projekte).
- Stadtfeste und Events zu nutzen, um die Altstadt als Ort für Erlebniseinkauf und als Kommunikationsort der gesamten Region zu positionieren und zu stärken.

Vom Zentrenkonzept zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Das Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche, kurz: Zentrenkonzept, aus dem Jahr 2013 diene insbesondere der räumlichen Ausweisung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Eisenach. Unter Zentralen Versorgungsbereichen versteht man in der Regel klar abgrenzbare, zumeist innerstädtische Bereiche, die aufgrund ihrer baulichen Nutzungen, ihrer räumlichen Zuordnung und der verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale städtebauliche Funktionen erfüllen. Entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung sind solche Zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, weil sie wichtige Versorgungsaufgaben für Stadt und auch das Umland übernehmen und zugleich Identifikationsorte mit oft hoher städtebaulich-stadtgestalterischer Bedeutung sind.

In Klein- und Mittelstädten wird in der Regel von zwei unterschiedlichen Stufen „Zentraler Versorgungsbereiche“ ausgegangen: das Innenstadtzentrum (meist die Altstadt bzw. der Altstadtkern) und die Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen. Diese Untergliederung spiegelt sich

auch im Eisenacher Zentrenkonzept wider: Die Innenstadt wurde als gesamtstädtischer zentraler Versorgungsbereich mit überörtlicher Bedeutung festgelegt, parallel dazu gebietsbedienende zentrale Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren „Nord“, „Karlskuppe“, „Altstadtstraße“ und „Petersberg“) und ergänzend solitäre Nahversorgungsstandorte (einzelne Supermärkte bzw. Lebensmittel-Discounter).

Neben der gebietskonkreten Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hat das Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013 auch eine Sortimentsliste mit der Definition von nahversorgungsrelevanten, von zentrenrelevanten und von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten für Eisenach vorgenommen.

Obwohl das Zentrenkonzept durch einen Selbstbindungsbeschluss des Stadtrates vom 27.11.2013 als relevantes Abwägungsmaterial in der Bauleitplanung einzustufen ist,⁸⁶ weist das Eisenacher Zentrenkonzept einige Defizite auf, die zeitnah im Rahmen einer Ergänzung und Neubearbeitung behoben werden sollten. Die inhaltlichen Ansprüche an ein umfassendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept leiten sich aus den Vorschriften des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2, § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3), der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3), dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (Abschnitt 2.6 mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung) sowie aus zahlreichen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte ab. Die nachfolgend aufgeführten Punkte sind unabdingbar Bestandteile eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:⁸⁷

- eine umfassende und detaillierte städtebauliche und einzelhandelsrelevante Analyse aller Bereiche der Stadt
- eine Beschreibung der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche
 - nach ihrer grundstückskonkreten räumlichen Lage und Ausdehnung,
 - nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion,
 - mit einer Darstellung der möglichen Weiterentwicklungen (räumlich, städtebaulich, funktional)
- die Entwicklung eines räumlichen Standortstrukturmodells mit Darstellung der unterschiedlichen Einzelhandelsstandortkategorien und ihrer Verteilung im Stadtgebiet
- eine Darstellung sonstiger Einzelhandelsagglomerationen, die keine umfassende Versorgungsfunktion aufweisen
- die Überprüfung der Sortimentsliste, bei Bedarf Überarbeitung und Weiterentwicklung zu einer ortstypischen Sortimentsliste

Damit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu einer von vielen Akteursgruppen und der Stadtgesellschaft akzeptierten Leitschnur für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt wird, muss bereits in der Konzepterarbeitungsphase an die Umsetzung und die tägliche Verwaltungspraxis im Zusammenhang mit dem Konzept gedacht werden. Nur wenn das Konzept in einem breit angelegten Dialogprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern, den Einzelhändlern und Dienstleistern, mit Politik und Verwaltung erstellt wird, kann davon ausgegangen werden, dass das Konzept auch von vielen mitgetragen und gegen Verwässerungsversuche hinsichtlich einzelner Ziele und Inhalte verteidigt wird.

⁸⁶ Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch sind die Ergebnisse des Konzepts (in dem Fall das Zentrenkonzept) bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

⁸⁷ nach Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007.

Folgende Aspekte bzw. Themen sollten im neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzept beachtet, aktualisiert bzw. ergänzt werden:

Teil „Analyse“

- Übernahme der standortrelevanten Rahmenbedingungen aus dem Analyseteil des ISEK 2030
- kurzfristiger Bearbeitungsbeginn des Konzepts, um die „Gunst der Stunde“ zu nutzen und den aktuellen Erhebungsstand zur Einzelhandelsituation (Erhebung Oktober 2017 bis April 2018 im Auftrag der Landesregierung) als Datenbasis für das Konzept zu verwenden, soweit sich die Daten für die Zwecke des Einzelhandelskonzepts als verwendbar erweisen
- ergänzende Erhebung zum Dienstleistungsbesatz in der Altstadt (über aktuellen zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt hinausgehend)
- Analyse der Nachfragesituation der Stadt und des Umlands zur Einschätzung der Ausstrahlungskraft des Eisenacher Handels und zur Ermittlung von ggf. vorhandenen zusätzlichen externen Nachfragepotenzialen, ggf. zusätzlich Durchführung einer Kundenherkunftserhebung in Zusammenarbeit mit ausgewählten Händlern möglichst vieler Branchen, um das Einzugsgebiet besser einschätzen zu können
- Ermittlung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (einzelhandelsbezogene Umsätze, Kaufkraft und Zentralität nach Warengruppen)
- Ermittlung und Beurteilung der Einzugsbereiche der Nahversorgungszentren
- Erarbeitung und Beurteilung von städtebaulichen und qualitativen Aspekten der Einzelhandelsbereiche (alle Zentralen Versorgungsbereiche, alle ergänzenden Einzelhandelsstandorte)
- interkommunale Vergleiche mit Einzelhandelsstandortprofilen vergleichbarer Städte (z.B. Gotha, Bad Hersfeld), um Stärken und Schwächen Eisenachs identifizieren zu können
- Bewertung der einzelhandelsbezogenen Versorgungsfunktion Eisenachs als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in quantitativer und qualitativer Hinsicht und Gegenüberstellung zur Option „Oberzentrum“⁸⁸
- Betrachtung und Einschätzungen zu Entwicklungstrends im Einzelhandel und im Konsumverhalten bis 2030 (z.B. branchenspezifische Verbrauchsausgaben, Verschiebungen stationär / online)

Teil „Entwicklungskonzept“

- Übernahme bzw. Konkretisierung von Perspektiven und Leitlinien für den Einzelhandel aus dem ISEK 2030
- Erarbeitung eines übergeordneten, räumlichen Entwicklungsleitbilds für den Einzelhandel, das sich in das Leitbild des ISEK einbettet, ggf. zusätzlich Darstellung eines Alternativszenarios „ohne Steuerung laufen lassen“, um Gefährdungspotenziale zu verdeutlichen
- Definition der angestrebten regionalen Kaufkraftabschöpfung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums (z.B. mittels Annahmen in Bezug auf Zielzentralitäten für die

⁸⁸ Im Rahmen der Rückkreisung Eisenachs und des Verlustes der Kreisfreiheit steht die Option im Raum, sich auf Ebene der Landesentwicklungsplanung um den Statuswechsel Eisenachs zu einem Oberzentrum zu engagieren.

Grundversorgung, den mittelfristigen und den langfristigen Bedarf als Orientierungsgrundlage) – und Gegenüberstellung zur Option „Oberzentrum“⁸⁹

- Festlegung und Abgrenzung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur ausgehend von der bestehenden Struktur der schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche (Heranziehen von funktionalen und städtebaulichen Kriterien) sowie unter Berücksichtigung von Entwicklungsperspektiven bzw. Potenzialflächen (u.a. des Projekts „Tor zur Stadt“)
- Überprüfung und ggf. Überarbeitung der Eisenacher Sortimentsliste

Teil „Empfehlungen zur Umsetzung“

- Erarbeitung und intensive Abstimmung eines Entscheidungsrahmens für die Neuansiedlung, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsbetrieben
 - im Sinne einer Selbstbindung für Politik und Verwaltung, aber auch als transparente Information für die ortsansässigen Gewerbetreibenden und potenzielle zukünftige Investoren
 - in Form von Grundsätzen und konkreten Fallkonstellationen mit einem Prüfschema als Entscheidungsgrundlage für Ausschuss und Stadtrat
- Aussagen zum passiven Bestandsschutz für Betriebe, die den Regelungen des Konzepts zwar widersprechen, aber Bestandsschutz genießen
- Empfehlung zur Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB
- notwendige Voruntersuchungen und entsprechende Empfehlung zur Erforderlichkeit eines strategischen Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB für den unbeplanten Innenbereich (§ 34) und für die Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne (§ 30)

Das Leitbild der europäischen Stadt mit einer kompakten, kleinteilig gemischten, belebten und baulich attraktiven Innenstadt, die Aushängeschild und Identifikationsort für ihre Bewohner ist, wird vom Gesetzgeber in besonderer Weise wertgeschätzt. Nur so ist erklärbar, warum im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung so nachdrücklich die sogenannten Zentralen Versorgungsbereiche als zu schützendes Gut eingestuft werden. Die planungsrechtlichen Instrumente zum Erhalt und zur Stärkung der Innenstadt und den Nahversorgungszentren in den Wohngebieten sind durch Bundesgesetze und die Landesplanung Thüringens vorhanden. Es liegt in den Händen der Kommunen, diese Instrumente zu nutzen und in der alltäglichen Praxis mit Leben zu erfüllen.

Um die Zentralen Versorgungsbereiche wirksam schützen zu können, bedarf es zwingend eines umfassenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, das auch etwaigen juristischen Prüfungen standhält. In der aktuellen Phase der demografischen Stabilisierung steigen die Begehrlichkeiten von Investoren, neue Einzelhandelsprojekte zu realisieren. Um diese Projekte auf die für die Stadt richtigen Standorte mit den richtigen Sortimenten lenken zu können, sollte unverzüglich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Nutzung der aktuell vorliegenden Datengrundlagen zur Einzelhandelssituation erarbeitet werden. Nach Fertigstellung und Beschlussfassung zum Konzept sollte – entsprechend der Ergeb-

⁸⁹ siehe vorangegangene Fußnote

nisse der Vorprüfungen – die Erstellung eines strategischen Bebauungsplans zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in Angriff genommen werden.

Strategischer Bebauungsplan zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche

Gleichwohl das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nach Beschlussfassung durch den Stadtrat eine wichtige Richtschnur für die Einzelhandelsentwicklung sein wird, ist es zunächst nur eine informelle Planung mit verwaltungsinterner Bindungswirkung. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (FNP und B-Pläne) sind die Aussagen des Konzepts im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Das bedeutet aber nicht, dass diese Aussagen zwingend zu befolgen sind. Sie können im Rahmen der Abwägung zum Bauleitplan aufgrund entgegenstehender anderer Belange, die höher gewichtet werden, weggewogen werden.

Weiterhin besteht kein ausreichender bauplanungsrechtlicher Schutz – hier bezüglich der Ziele für die Standortentwicklung des Einzelhandels – für jene Bereiche, die außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen von Bebauungsplänen liegen. Hier bemisst sich die Zulässigkeit von Vorhaben und die Nutzbarkeit der Grundstücke nach den Festlegungen der §§ 34 und 35 BauGB.

Zudem ist die Schutzwelle für die Zentralen Versorgungsbereiche durch den Begriff „schädliche Auswirkungen“ (§ 34 Abs. 3 BauGB) interpretationsbedürftig: Ab welcher zusätzlichen Verkaufsflächengröße an anderer Stelle der Stadt ist eine Funktionsstörung eines Zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen? Die Praxis zeigt, dass die vielen kleineren Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der ZVB jede für sich genommen keine funktionale Störung des ZVB nach sich ziehen und deshalb in der Regel zu genehmigen sind. In der Summe der Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der ZVB ist hingegen schließlich doch eine substantielle Schwächung des Zentralen Versorgungsbereichs die Folge.

Um für die beiden Flächenkategorien in bestehenden Bebauungsplänen und im Innenbereich, der gemäß § 34 BauGB beurteilt wird, die Einzelhandelsentwicklung mit Rechtswirkung wirksam steuern zu können, offeriert das Baugesetzbuch mit dem § 9 Absatz 2a eine effektive Schutzmöglichkeit, die von vielen Städten mit wertvollen, aber vom Funktionsverlust bedrohten Altstädten bzw. Innenstädten bereits genutzt wird. Es handelt sich neben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept um den zweiten Schritt zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche mittels Bebauungsplans. Nur die Städte, die konsequent auch diesen zweiten Schritt gehen, sind letztlich in der Lage, den Einzelhandel der Zentralen Versorgungsbereiche – im Einklang mit bundesgesetzlichen Regelungen – wirkungsvoll zu schützen.

Für Eisenach ist in diesem Zusammenhang von Interesse, dass der Gesetzgeber im BauGB nicht nur die Sicherung des gegenwärtigen Bestands des Einzelhandels im ZVB vorsieht, sondern auch den Schutz der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs. Sollte im neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zum Beispiel der Bereich des Projekts „Tor zur Stadt“ Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt werden, würden auch die hier vorhandenen und geplanten Einzelhandelsstrukturen zum Schutzobjekt des Zentralen Versorgungsbereichs hinzugehören.

Der verfolgte Zweck zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt kann entsprechend § 9 Abs. 2a in einem einfachen Bebauungsplan umgesetzt werden. Inhaltlich geht es um Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und insbesondere von Einzelhandelsbetrieben⁹⁰. Es handelt sich um einen reinen Textbebauungsplan mit einem Geltungsbereichs-Plan, in dem die Teilflächen mit ggf. differenzierten Festsetzungen abgegrenzt sind.

⁹⁰ Es kann aber auch die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von anderen, den Zentralen Versorgungsbereich schädigenden Nutzungen festgesetzt werden (z.B. Vergnügungstätten, Gaststätten).

Die konkreten Festsetzungsmöglichkeiten sind dabei eng an die Möglichkeiten der Feinststeuerung nach § 1 Abs. 5, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO angelehnt und im Wesentlichen auch auf diese beschränkt. Die Festsetzungen können sich einerseits auf Flächen im unbeplanten Innenbereich und andererseits auf Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne beziehen. Wichtig ist hierbei insbesondere eine belastbare Abgrenzung des Innenbereichs im Geltungsbereich-Plan. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne, die zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen, sind im Plan jeweils als Teilflächen mit eigenen Festsetzungen zu versehen. Zwingender Bestandteil des B-Plans nach § 9 Abs. 2a BauGB ist die Festsetzung einer abschließenden Sortimentsliste (zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente), die sich aus der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ergibt. Bei den Festsetzungen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Nutzungen sind zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche folgende Varianten möglich:

- Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente
- Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente
- Zulassung im Wege der Ausnahme (Nahversorger, Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben, Tankstellenshops, „Tante-Emma-Läden“)
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbe- und Industriegebiet

Der strategische Bebauungsplan zur Einzelhandelssteuerung benötigt als Basis zwingend ein vom Stadtrat beschlossenes umfassendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Der B-Plan zur Einzelhandelssteuerung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden, sofern der Geltungsbereich keine bereits rechtskräftigen B-Pläne einschließt. Für den Fall der Beschränkung des Geltungsbereichs auf den unbeplanten Innenbereich wäre folglich eine konzentrierte, einstufige Öffentlichkeitsbeteiligung möglich und es bestünde kein Erfordernis zur förmlichen Umweltprüfung. Bei allen Festsetzungen und der Wahl der Geltungsbereiche ist zu beachten, dass eine reine – und somit unzulässige – Verhinderungsplanung ausgeschlossen ist.

Der Bebauungsplan zu den Zentralen Versorgungsbereichen erscheint mit Blick auf die Ziele des aktuellen Zentrenkonzepts (2013) als ein sinnvolles Instrument zur Umsetzung. Inwiefern der Bebauungsplan zudem geeignet ist, die Ziele eines qualifizierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umzusetzen, soll im Rahmen der Erarbeitung dieses Konzepts noch detailliert und abschließend gutachterlich untersucht werden.

Stadtmarketing und City-Management als Instrumente zur Stärkung des Einkaufsinnenstadt

Die Einzelhändler sind als Akteure gefragt

Der Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche durch Eindämmung bzw. Unterbindung schädlicher Entwicklungen im sonstigen Stadtgebiet (und in den Nachbarkommunen) ist ein möglicher Ansatz seitens der Stadt, um Eisenachs Innenstadt funktionsfähig zu halten. Maßgebliche Verantwortung liegt in erster Linie bei den Wirtschaftsakteuren der Innenstadt, die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote so attraktiv zu gestalten, dass möglichst viele Kunden diese gern in Anspruch nehmen. Die unternehmerische Verantwortung jedes einzelnen Akteurs und die konsequente Ausrichtung des Geschäftsbetriebs an sich ändernde Kundenwünsche ist das Kernelement für eine positive Entwicklung. Über diese individuelle Verantwortung der einzelnen Betriebe und Geschäfte hinaus gibt es jedoch insbesondere in einer Innenstadt zahlreiche weitergehende Möglichkeiten, die Besucherfrequenz, die Verweildauer und das Interesse der Menschen an den vorhandenen Angeboten zu erhöhen. Die Einzelhändler der Innenstadt können im Verbund mit den übrigen innerstädtischen Anbietern – von administrativen,

kulturellen Angeboten über gastronomische, sonstige Dienstleistungen bis hin zu Stadt-Events – eine besondere urbane Erlebnisqualität erzeugen. Der Standort Innenstadt als Ganzes gewinnt an Attraktivität, wenn nicht nur das Angebot eines einzelnen Ladens anziehend ist, sondern wenn es eine Vielzahl attraktiver und geöffneter Geschäfte gibt, wenn Cafés und Gaststätten zum Verweilen einladen, wenn die öffentlichen Plätze und Straßen sowie die Gebäudeensembles ein angenehmes Ambiente bilden.

Gegen das Einkaufen im Fachmarkt am Stadtrand, aber auch gegen das Online-Shopping kann sich der Innenstadt-Einzelhandel nur dann durchsetzen und seine Marktanteile halten, wenn das Besondere des City-Einkaufs – das Einkaufserlebnis Innenstadt – bewusst herausgestellt wird. Dies kann nur funktionieren, wenn die Einzelhändler trotz ihrer jeweils individuellen Verantwortung für ihr Geschäft miteinander kooperieren und gemeinsam ihre Innenstadt bewerben, wenn sie ihre Aktivitäten managen und den Standort in Szene setzen.

Gemeinsam kann der Standort Innenstadt vorangebracht werden

Es hat sich in den vergangenen drei Jahrzehnten in den deutschen Städten gezeigt, dass diejenigen Städte mit guten Kooperationsstrukturen zwischen den Innenstadtakteuren hohe Besucherfrequenzen und in der Folge gute Umsätze erzielen konnten. Stadtmarketing gilt dabei als das geeignete Kooperations- und Kommunikationsinstrument. So nennen in einer Umfrage des Deutschen Städtetages die befragten Kommunen „Stadtmarketing und Citymanagement“ als wichtigste Instrumente, um den Herausforderungen aus dem Strukturwandel im Handel zu begegnen. Ein intaktes und gut moderiertes Stadt- bzw. Citymarketing, das nicht nur die Finanzierung der nächsten Weihnachtsbeleuchtung im Blick hat, sondern sich als Dachmarketing versteht und die Stärken einer Stadt und des lokalen Einzelhandels herausstellt, hat zentrale Bedeutung.⁹¹

Zu den wichtigsten Erfolgen werden im Stadtmarketing vor allem die Förderung der Kommunikation zwischen den verschiedenen Gruppen und das Entwickeln realisierbarer Maßnahmen gezählt. Die Erfahrungen zeigen aber auch: Oft fehlen nach einer Anlaufphase die Finanzmittel für weitere Aktivitäten. Daher ist es elementar, das Verständnis von und die Erwartungen an Stadtmarketing und City-Management zwischen den beteiligten Akteuren zu klären: Soll es ein „umfassendes“ Marketing sein, oder geht es eher um eine „Eventisierung“ und „Festivalisierung“ von Stadt? Gerade in kleineren und mittleren Städten besteht eine Herausforderung darin, die Öffnungszeiten und Serviceleistungen der Läden zu koordinieren und Kommunikation zwischen den Händlern zu institutionalisieren. Weiterhin kann ein Schwerpunkt der Aktivitäten darin bestehen, die Eigentümer von Immobilien für einen verantwortungsvollen Umgang mit den Objekten, mit Nutzungen und dem Umfeld – im Sinne des Standorts Innenstadt – zu bewegen. In einigen Städten wird inzwischen die digitale Präsenz z.B. durch eine Stadt-App gestützt. Einige Städte haben Online-Plattformen mit begleitendem Coaching für den lokalen Handel entwickelt oder treiben gemeinsame Lieferservices voran. Vor allem kleine, nicht filialisierte Einzelhändler können so besser (oder überhaupt erst) im Internet gefunden werden und versuchen, stationäres Geschäft und Online-Handel zu verknüpfen.

Empfehlungen und Ansätze für Eisenach

Stabile Basis von kooperationswilligen Akteuren schaffen bzw. ausbauen

Mit dem Gewerbeverein Eisenach 1991 e.V. besteht eine Kooperationsstruktur in der Organisationsform eines eingetragenen Vereins. Der Gewerbeverein in Eisenach ist ein von Dienstleistern geprägter Verein, gegenwärtig sind hier nur wenige Einzelhändler organisiert. Der Verein widmet sich

91 BBSR, 2017.

entsprechend eher dem Wirtschaftsstandort Eisenach insgesamt und nicht dezidiert der Einkaufsinnenstadt. Dies erklärt auch, warum zahlreiche Autohändler im Verein organisiert sind. Die untergewichtete Präsenz von Einzelhändlern und die breite Ausrichtung auf den Wirtschaftsstandort Eisenach insgesamt bedeuten ein erhebliches Manko, wenn gemeinschaftliche Aktivitäten der Innenstadtakteure auf ein höheres Niveau geführt werden sollen. Ungeachtet des sichtbaren Anteils an Franchise-Niederlassungen in der Innenstadt, die tendenziell ein geringeres Interesse am Standort haben als der inhabergeführte Einzelhandel, sollte vorurteilsfrei geprüft werden, weshalb die Einzelhändler sich in so geringer Zahl im Verein engagieren und welche Schritte notwendig sind, um eine höhere Mitwirkungsbereitschaft und einen höheren Organisationsgrad zu erreichen. Dies wäre – zumindest im Hinblick auf das Ziel einer positiven Entwicklung der Einkaufsinnenstadt – ein möglicher Weg, um den Gewerbeverein als einen der wichtigsten Partner der Stadt für die Innenstadtentwicklung zu stärken.

Aufgrund des hohen Filialisierungsgrades in 1a-Lagen und der damit verbundenen eingeschränkten Handlungsfähigkeit der leitenden Mitarbeiter dieser Läden bilden in vielen anderen Städten zumeist die Händler der 1b-Lagen den Grundstock der Organisationsstruktur, die zum Beispiel ein City-Management tragen. In Eisenach wäre es eine Überlegung wert, das Management des bereits im Gewerbeverein organisierten Forums Eisenach am Bleichrasen, den alteingesessenen Anbieter Schwager (Kaufhaus) und das Management des künftigen Fachmarktzentrum „Tor zur Stadt“ etwa im Rahmen einer moderierten Arbeitsgruppe für eine Zusammenarbeit zugunsten des Einzelhandelsstandorts Innenstadt zu gewinnen. Mit diesem Dreigestirn könnte die erforderliche Schubkraft entstehen, die viele andere Händler mitziehen lässt.

Aufgaben und Trägerschaft für ein City-Management klären und eine(n) City-Manager/in installieren

Die Aufgabenklärung für das City-Management sollte parallel mit der Klärung zur Trägerschaftsstruktur und zur Finanzierung erfolgen. Die Stadt kann diesen Prozess zwar initiieren und moderieren, sollte aber in keinem Fall die Hauptarbeit im Vorbereitungsprozess übernehmen. Wenn die eigentlichen Profiteure des City-Managements – die Einzelhändler und Dienstleister der Innenstadt bzw. des Zentralen Versorgungsbereichs – kein Engagement zeigen, sollte von einem City-Management Abstand genommen werden. Zahlreiche Beispiele in anderen Städten, in denen das City-Management von Seiten der Verwaltung durchgesetzt, dadurch zum Teil aufgedrängt und quasi ausschließlich mit öffentlichen Geldern finanziert wurde, sind innerhalb weniger Jahre gescheitert. Eine ausreichende Unterstützerbasis in der Stadt ist die Voraussetzung für das Gelingen von City-Management.

Denkbare Aufgaben und Themenschwerpunkte eines City-Managements

- Stadtmarketing: Wartburgstadt Eisenach auch als Einkaufsstandort vermarkten, z.B. mittels verknüpfender Angebote zwischen Hotels, Gaststätten und Einzelhändlern mit besonderem Fokus auf die Wartburgbesucher (Tagestouristen von der Burg in die Stadt bringen)
- Zukunftsthemen zur Profilierung des Eisenacher Einzelhandels bzw. der Innenstadt identifizieren und kommunizieren, z.B. Erweiterung des Angebots regionaler Produkte und Verkauf in stationären Geschäften der Innenstadt oder fußgänger-/fahrradfreundliche Stadt
- Vorbereitung und Durchführung von Festen und Events (Veranstaltungsmanagement)
- einheitliche Öffnungszeiten, verkaufsoffene Sonntage
- Einführung von gemeinschaftlichen Bonussystemen für die Kundenbindung⁹²

92 Vgl. GüstrowCard: guestrowcard.de / 2003 gegründet und heute mit 26.000 Kunden / über Bonuspunktsystem (ca. 3 % des Warenwerts) Möglichkeit des Sammelns und Einlösens der Punkte in 150 Geschäften / bei Dienstleistern, auch zur Zahlung von Parkgebühren

- Online-Präsenz herstellen, um das Handels- und Dienstleistungsangebot der Innenstadt abzubilden, etwa Aufbau und Pflege einer gemeinsamen Website oder koordinierte Nutzung von Social Media (gemeinsames „Schaufenster“ der Eisenacher Innenstadt)
- Schulung und Verbreitung von Multichannel-Fähigkeiten bei den Einzelhändlern der Stadt
- Unterstützung, Beratung und Coaching der Einzelhändler für ein ansprechendes Erscheinungsbild (Außenwerbung inkl. Fassadenwerbung, Schaufenstergestaltung)
- innerstädtisches Leerstandsmanagement (Ansprache von Eigentümern und Investoren von leerstehenden Gebäuden bzw. von Baulücken sowie die Identifizierung von Nutzeransprüchen, Initiierung von maßgeschneiderten Zwischennutzungen)
- Begleitung von größeren innerstädtischen Baumaßnahmen

Der Rahmen für eine erfolgreiche Umsetzung⁹³

Zur Umsetzung eines solchen Aufgabenspektrums ist – im Sinne größtmöglicher Flexibilität – eine institutionelle Anbindung direkt in der Stadtverwaltung tendenziell nicht geeignet. Denkbar sind dagegen z.B. die Verankerung innerhalb einer der städtischen Gesellschaften (Wirtschaftsförderung, Tourismus) oder die Neugründung eines Vereins. Hierbei ist der souveräne und großzügige Umgang seitens der Stadt mit Einzelprojekten des Citymanagements, die den Intentionen der Stadtverwaltung nicht in vollem Umfang entsprechen, ein wichtiger Baustein für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wichtig zur erfolgreichen Aufgabenerfüllung ist zudem die direkte Erreichbarkeit des Citymanagements: mit einem Präsenzbüro direkt in der Innenstadt, das an mindestens drei Tagen in der Woche besetzt ist, und niedrigschwelliges Arbeiten des City-Managers. Letzteres umfasst: das aktive Aufsuchen von Geschäften und ihren Inhabern bzw. Filialleitern, um Interessenslagen aufzuspüren und zu bündeln, Stolpersteine zu erkennen, zur Mitarbeit an konsensfähigen Projekten zu motivieren sowie Gelder für gemeinsame Projekte und Aktivitäten einzuwerben.

Bei der Auswahl des City-Managers ist weniger auf formale Voraussetzungen (Ausbildung, Hochschulabschluss) zu achten, als vielmehr auf kommunikative und Netzwerker-Fähigkeiten. Eine Anstellung für einen Zeitraum kürzer als drei Jahre ist angesichts des hohen Anteils an Netzwerkarbeit im Citymanagement nicht sinnvoll.

Fördermöglichkeiten können im Rahmen der Städtebauförderung genutzt werden, etwa für den Aufbau eines breiten Akteurskreises durch die Finanzierung von nicht-investiven Kleinprojekten. Darüber hinaus benennt die Städtebauförderrichtlinie Thüringens im Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ dezidiert den Fördergegenstand „Citymanagement“.

93 Weitere Hinweise erhältlich bei der Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.: www.bcsd.de oder im Regionalverband City-Management-Verband Ost e.V.: www.cmvo.de

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Eisenach hat in den vergangenen zehn Jahren bereits unterschiedliche Anstrengungen für den Klimaschutz und zur Klimaanpassung unternommen (vgl. Bestandsanalyse, u.a. „Modellkommune Klimaschutz“ 2008-2011, Bürgersolarpark, „Klimaaktionsplan 2010“, Windpark Neukirchen, Hochwasserschutzmaßnahmen an der Hörssel). Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept bestimmt als eines von insgesamt elf gesamtstädtischen Entwicklungszielen, dass Eisenach seine Aktivitäten für den Klimaschutz und im Rahmen notwendiger Maßnahmen zur Klimaanpassung verstärken will. Diesem Entwicklungsziel sind verschiedene Handlungsfelder zugeordnet, die sich u.a. auf die Nutzung erneuerbarer Energien, auf bessere Energieeffizienz und auf die wichtigen Sektoren für Klimaschutzaktivitäten wie Mobilität, Hochwasserschutz und Flächennutzung beziehen.

Bislang fehlt jedoch ein umfassendes und mit den unterschiedlichen Akteuren und den Bürgern abgestimmtes Klimaschutzkonzept, in dem eine sektorenübergreifende Analyse durchgeführt wird und verbindliche Ziele und Maßnahmen festgelegt sind. Zudem haben in den letzten Jahren insbesondere die Klimaschutzaktivitäten der Stadt an Intensität verloren. Klimaschutz meint hierbei einerseits die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie andererseits die Notwendigkeit, den Energieverbrauch insgesamt zu reduzieren (in Wohngebäuden und Gemeinbedarfseinrichtungen, bei der Mobilität, in Produktionsprozessen etc.). Darüber hinaus umfasst Klimaanpassung die Planung und Umsetzung von Maßnahmen, mit denen auf zu erwartende oder bereits spürbare Klimaveränderungen reagiert wird (z.B. mehr Hitzetage, Starkregen- und Hochwasserereignisse). Klimaschutz und Klimaanpassung auf kommunaler Ebene sind nicht nur komplexe und notwendige Aufgaben, die Personal und finanzielle Ressourcen erfordern, vielmehr bieten Klimaaktivitäten auch Chancen. Es können dauerhaft Strom- und Wärmeenergiekosten gespart werden und damit der finanzielle Spielraum der Kommune erhöht werden. Unternehmen der Region, die energieeffiziente Lösungen anbieten oder die sich im Bereich erneuerbarer Energien engagieren, können ihren Beitrag zur regionalen Wertschöpfung leisten. Zudem bedeuten Maßnahmen zur Reduzierung der Treibhausgase auch eine Erhöhung der Lebensqualität dar.

Klimaaktivitäten sind ein lokaler Beitrag zum globalen Thema Klimaschutz und CO₂-Reduzierung und werden – über bestimmte Altersgruppen und Sozialmilieus hinausgehend – tendenziell zunehmend als gesamtgesellschaftliche Notwendigkeit erkannt. Nicht zuletzt könnte Klimaschutz, der aktiv seitens der Stadt betrieben und transparent kommuniziert wird, zu einem Imagegewinn für Eisenach beitragen. Die Erstellung eines abgestimmten Klimaschutzkonzeptes ist die Grundlage hierfür.

Akteure des Klimaschutzes

Klassischerweise sind im Rahmen der Erarbeitung und insbesondere der Umsetzung eines umfassenden Klimaschutzkonzeptes folgende Akteure bzw. Akteursgruppen zu beteiligen:

- Bürgerinnen und Bürger / Bürgerinitiativen,
- Vereine, Verbände (Bereiche Umwelt, Nachhaltigkeit, Mobilität, Stadtsanierung, Wirtschaft)
- Gewerbe, Handel und Dienstleistungen,
- Industrie,
- große Wohnungsunternehmen,
- Land- und Forstwirtschaft,

- Kirchen / Religionsgemeinschaften,
- Parteien / Fraktionen,
- Bildungseinrichtungen,
- Energieproduzenten und -versorger aus Stadt und Region (ausdrücklich auch Kleinproduzenten erneuerbarer Energien),
- Wasserversorger und Abwasserentsorger,
- Abfallentsorger und Recycler,
- Träger des ÖPNV in Stadt und Region,
- Kommunale Unternehmen,
- Ämter der Stadt- und Landkreisverwaltungen, insbesondere Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt, Tiefbau, Gebäudebewirtschaftung und Liegenschaftsmanagement, Brand- und Katastrophenschutz, Bildung, Wirtschaftsförderung und Soziales.

Zu Beginn des Jahres 2019 wurden im Rahmen der ISEK-Erarbeitung insgesamt 50 Personen bzw. Institutionen in der Stadt Eisenach und teils im Wartburgkreis angeschrieben und per Fragebogen um Ihre Einschätzungen, Hinweise und ggf. eigene Vorschläge bzw. Beiträge für den Klimaschutz und die Klimaanpassung gebeten.⁹⁴ Die Antworten werden im weiteren Prozess der Aktivierung der Klimaschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Eine Frage des Fragebogens bezog sich auf die Einschätzung, welchen Stand bzw. welche Qualität die Aktivitäten und die erreichten Ergebnisse im Bereich Klimaschutz in Eisenach im Vergleich zu anderen Städten in Deutschland aus Sicht der Befragten erreicht hat. Von den drei vorgegebenen Antwortmöglichkeiten (hohe Qualität / mittlere Qualität / geringe Qualität) wurde fünf Mal die niedrigste Qualitätsstufe und sechs Mal die mittlere Qualitätsstufe gewählt. Diese Einschätzung und die geringe Rücklaufquote von ca. 20 Prozent der Fragebögen sind ein Fingerzeig dafür, dass in Eisenach für das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung aktuell teilweise noch nicht das notwendige Bewusstsein vorhanden ist. Die Aktivitäten verschiedener Akteure in den vergangenen Jahren, wie etwa der vom Stadtrat 2010 verabschiedete Klimaaktionsplan, sind jedoch erste gute Ansätze für weitergehende Klimaschutzaktivitäten.

Konzeptionelle Vorarbeiten und Grundlagen für ein Klimaschutzkonzept

Im Verlauf der letzten zehn Jahre sind in Eisenach die nachfolgend aufgelisteten Vorarbeiten und Grundlagen erarbeitet worden, die für ein Klimaschutzkonzept aufgegriffen werden können. Weiterhin sind nachfolgend Konzeptgrundlagen auf regionaler Ebene zum Klimaschutz benannt:

- Energiebericht 2014 der Stadt Eisenach mit den Inhalten
 - Analysearbeiten für ein Energiekataster städtischer Liegenschaften und Immobilien

⁹⁴ Der dreiseitige Fragebogen bezieht sich auf Aktivitäten und Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung im jeweiligen Verantwortungsbereich sowie in Stadt / Region, auf geplante oder wünschenswerte klimaschutzbezogene Maßnahmen, auf Wünsche im Hinblick auf das zu erstellende Klimaschutzkonzept und auf Maßnahmen, um sich an das geänderte Klima besser anpassen zu können. Der Adressatenkreis entspricht weitgehend der obigen Auflistung.

- Verbrauchsanalysen für Wasser, Strom und Wärme (d.h. Erdgas- und Fernwärmeheizung, untergeordnet auch Ölheizungen) für den Zeitraum 2011-2013 in Schulen, Kitas, Verwaltung, Sportstätten, Parkhäusern, Museen
- CO₂-Emissionen städtischer Liegenschaften und Immobilien 2011-2013
- Energiebericht 2019 für städtische Immobilien ist aktuell in Erarbeitung; nach Abschluss einer energetischen Zertifizierung der Stadt durch die Thüringer Energie- und GreenTech Agentur (TheGA) bis zum Frühjahr 2020 sind zukünftig jährliche Energieberichte geplant
- CO₂-Bilanz der Stadt Eisenach, erarbeitet im Rahmen des Modellprojekts „Klimaschutz in Kommunen“ 2010, mit den Inhalten
 - Energieverbräuche nach Energieträgern (Strom, Heizöl, Benzin, Diesel, Kerosin, Erdgas, Fernwärme, Holz, Kohle, Umweltwärme, Sonnenkollektoren, Biogas, Abfall, Flüssiggas, Pflanzenöl, Biodiesel, Braunkohle, Steinkohle) für die Jahre 2000 bis 2008 (mit dem Programm ECORegion berechnet)
 - Startbilanz CO₂ (auf Basis der Grunddaten und entsprechender Verbrauchskennwerte; nach LCA-Methode95) – in 2008 ca. 490.000 t / Jahr CO₂-Gesamtemissionen; entspricht 11,5 t pro Jahr und Einwohner
 - Endbilanz CO₂ (aufbauend auf Startbilanz, mit realen lokalen Daten verfeinert) – 2008 ca. 470.000 t / Jahr CO₂-Gesamtemissionen; entspricht 10,9 t pro Jahr und Einwohner
 - Analyse der Entwicklung der CO₂-Emissionen nach Energieträgern und Sektoren im Zeitverlauf 2000 bis 2008
 - Handlungsfelder für CO₂-Reduzierungen
 - fortschreibungsfähige CO₂-Bilanz
 - verwendete Datenquellen: Statistisches Landesamt, Regionaldatenbank Deutschland, R. Bosch GmbH, Opel Eisenach GmbH, Einwohnermeldeamt und Kfz-Zulassungsstelle der Stadt, Eisenacher Versorgungsbetriebe, Arbeitsagentur
- Stadtratsbeschluss zur Erstellung eines Klima-Aktionsplans (Beschluss vom 26.11.2010, Realisierung aufgrund fehlender Kontinuität bei der Personalstelle für Klimaschutz nicht erfolgt) zur Umsetzung der Handlungsziele möglicher CO₂-Reduzierung aus der CO₂-Bilanz der Stadt Eisenach sowie unter Einbeziehung der Ziele des Klimabündnisses der Europäischen Städte in den Bereichen:
 - kommunale Immobilien und Fuhrpark
 - Wohnungsbau und Bestand
 - Verkehrssektor
 - Wirtschaft
 - erneuerbare Energien

95 Life Cycle Assessment – sämtliche Umweltwirkungen der Energiewirtschaft werden systematisch während des gesamten Lebensweges betrachtet; Emissionen für die Energieproduktion auch außerhalb des Betrachtungsraums werden mit analysiert.

- Stärkung eigener Energieerzeugung
- Ausbau Nah- und Fernwärme
- Mitgliedschaft der Stadt Eisenach im Klimabündnis der Europäischen Städte seit 1995 (505 Städte aus Deutschland; aus Thüringen lediglich noch Gera, Gotha und Ilmenau)
- Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen: Eisenach Nord-West, Teil Energiekonzept, 2013, erarbeitet durch die Ingenieurgesellschaft für Bauplanung & Haustechnik, mit den Inhalten
 - Analyse der Fernwärmeversorgung und der Gas-Heiz-Zentralen
 - Zielaussagen zur künftigen Fernwärmenutzung, Dämmmaßnahmen und zu Thermo-solaranlagen
 - Zielaussagen zu Energieeinsparpotenzialen
- Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen: Regionales Energie- und Klimakonzept Südwestthüringen, Teil I – Energiekonzept, 2011
- Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen: Regionales Energie- und Klimakonzept Südwestthüringen, Teil II – Klimakonzept Raumentwicklungsstrategie Klimawandel, 2015
- Klimagutachten zum Hochwasserschutzkonzept Eisenach, 2012, beauftragt von der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie (heute Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz)

Vorgehen zur Konzepterstellung für Eisenach

Zunächst muss sich die Stadt – unter Einbezug der Öffentlichkeit, darunter insbesondere der Jugendlichen – dem Thema Klimaschutz weiter annähern. Es ist zu klären, welche Art eines Klimaschutzkonzepts angesichts der bestehenden Rahmenbedingungen in Eisenach sinnvoll und zielführend ist. Das Deutsche Institut für Urbanistik, welches als bundesweites Service- und Kompetenzzentrum für den Kommunalen Klimaschutz seit vielen Jahren tätig ist, hat im Rahmen eines Leitfadens für den Kommunalen Klimaschutz eine Entscheidungshilfe für die Wahl der richtigen Konzeptart entwickelt.⁹⁶ Dabei wird deutlich, dass die Motivation bei den entscheidenden Akteuren, die Vorerfahrungen und auch die vorhandenen oder erwartbaren Kapazitäten finanzieller und personeller Art für die Erarbeitung eines Klimaschutzkonzepts maßgeblich sind.

In Bezug auf die Motivationslage der Eisenacher Akteure, ein integriertes und umfassendes Klimaschutzkonzept für die Stadt zu erarbeiten, kann angesichts der Antworten im Rahmen der o. g. Fragebogenaktion und aufgrund der geringen Rücklaufquote angenommen werden, dass sich ein Erarbeitungsprozess aktuell nur auf wenige aktiv Mitwirkende stützen könnte. Dies – so lässt sich vermuten – steht durchaus im Zusammenhang mit dem derzeitigen Mangel an finanziellen und personellen Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung für das Themenfeld Klimaschutz. Eine durchaus aufwändige Konzepterarbeitung ist nur dann zu rechtfertigen, wenn die im Konzept vereinbarten Maßnahmen im Anschluss auch zu einem großen Teil umgesetzt werden können. Sowohl für die Konzepterarbeitung als auch für die Maßnahmenumsetzung sind jedoch zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen, auch zur Kofinanzierung von Fördermitteln, erforderlich.

⁹⁶ Vgl. difu: Klimaschutz in Kommunen, S. 165

Wie kann der Spagat gelingen, einerseits die Klimaschutzaktivitäten wieder zu verstärken und andererseits die begrenzten Ressourcen der Stadt nicht über Gebühr zu strapazieren? Die Stadt sollte sich auf das Machbare konzentrieren und dabei folgende Aspekte in den Blick nehmen:

- **Kosteneffizienz:** Klimaschutz-Maßnahmen, die wenig finanzielle und personelle Ressourcen erfordern bzw. mit hohen Förderquoten finanzierbar sind – bei einem gleichzeitig hohen Kosteneinspareffekt für den städtischen Haushalt
- **Klimaschutzeffekt:** Klimaschutz-Maßnahmen, die mit akzeptablem Aufwand den CO₂-Ausstoß bzw. den Ausstoß von Treibhausgasen in relevanter Größenordnung reduzieren
- **stadtweites Klimaschutzbündnis:** Klimaschutzaktivitäten auf mehr und breitere Schultern verteilen, verfügbare Ressourcen von Akteuren aus der privaten Wirtschaft, der Bürgerinnen und Bürger, der Genossenschaften und anderer möglicher Partner aktivieren

Empfehlungen zu den inhaltlichen Schwerpunkten

Ungeachtet der Frage, inwiefern es kurz- oder mittelfristig bei eingeschränkten Ressourcen gelingen mag, ein umfassendes integriertes Klimaschutzkonzept für Eisenach zu erarbeiten, können dennoch Schwerpunkte benannt werden, auf die sich erste Klimaschutzmaßnahmen konzentrieren können.

Energieeinsparung bei städtischen Immobilien fortsetzen

Die in der Stadt bereits seit vielen Jahren laufenden Bemühungen zur Energieeinsparung bei städtischen Gebäuden und Liegenschaften durch energetische Erneuerung von Heizanlagen, durch Heizungssteuerung, durch Dämmung bzw. Isolation und durch PV-Anlagen auf entsprechend geeigneten Gebäuden sollten konsequent fortgeführt werden. In diesem Rahmen ist auch das aktuelle Projekt für LED-Beleuchtung von Schul- und Sportgebäuden und für die Straßenbeleuchtung als weiterer Baustein positiv zu bewerten. Als Effekte sind sowohl Kosteneinsparungen als auch eine Reduzierung der CO₂-Emissionen als Klimaschutzbeitrag zu erwarten.

Wenn es um die Reduzierung der CO₂-Emissionen geht, muss bedacht werden, dass kommunale Gebäude und die kommunale Kraftfahrzeugflotte nur einen Anteil von 1,33 % (6.260 t; Stand 2008) an den CO₂-Emissionen in Eisenach ausmachen.⁹⁷ Der Klimaschutzeffekt einer Reduzierung der Treibhausgase ist in diesem Bereich demzufolge marginal. Dem gegenüber steht der Vorbildcharakter, der von der öffentlichen Verwaltung ausgeht, wenn diese im eigenen Wirkungskreis aktiv Klimaschutz betreibt. Weiterhin kann die Stadt zum Multiplikator werden, wenn die erfolgreiche Umsetzung von Maßnahmen zudem gezielt kommuniziert wird.

Klimaschutzmaßnahmen aus dem Verkehrssektor im Rahmen des VEP 2035 entwickeln

Der Verkehrssektor in der Stadt Eisenach war im Jahr 2008, dem Zeitpunkt der letzten Analyse der CO₂-Bilanz, mit über 119.000 t CO₂ an den Emissionen beteiligt. Das entsprach etwa einem Viertel des Gesamtausstoßes. Zudem ist der absolute Betrag des Ausstoßes im Verkehrssektor seit Anfang des Jahrtausends in Eisenach bis 2008 um etwa 10.000 t gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Wert im Verkehrssektor bis heute noch weiter erhöht hat: Die Statistik des Kfz-Bestands belegt, dass heute mehr und stärker motorisierte Kraftfahrzeuge in Eisenach zugelassen sind (2008: 23.115 25.496 Kfz im

⁹⁷ vgl. CO₂-Bilanz der Stadt Eisenach, erarbeitet im Rahmen des Modellprojekts „Klimaschutz in Kommunen“ 2010, Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Jahr 2018). Zudem hat der Waren- und Gütertransport auf der Straße (u.a. Paket- und Lieferdienste durch Online-Shopping) sichtbar zugenommen.⁹⁸

Die Stadt Eisenach möchte gemäß Leitbild des VEP: Ziel 1, „die emissionsarme Mobilität fördern“. In einem Radius von 5 km (ausgehend vom Markt) wird der Großteil des Stadtgebietes erschlossen. Gerade für diese Kurzstrecken stellen emissionsarme Verkehrsmittel des Umweltverbunds (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) oder Elektromobilität eine gute Alternative gegenüber dem eigenen Kfz dar.

Im Rahmen der laufenden Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplans 2035 der Stadt Eisenach ist als eines von zehn Zielen formuliert worden: „Die Stadt Eisenach bemüht sich um eine größtmögliche Umweltverträglichkeit des Verkehrs zur Erreichung von Zielen des Klimaschutzes, der Luftreinhaltung und der Lärminderung“ (Ziel 5). Bei der anstehenden Maßnahmenplanung im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans ist zu erwarten, dass Maßnahmen zur Stärkung des ÖPNV, zur Schnittstellenoptimierung zwischen den Verkehrsträgern und zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs ausgearbeitet werden. Angesichts der stetigen Zunahme der Paket- und Lieferdienste könnte ein Projekt zum Beispiel darin bestehen, den Kurierdiensten am Rand der Innenstadt eine eigens eingerichtete Stellfläche mit Depot einzurichten. Von dort aus könnte die Belieferung der End- und Kleinkunden insbesondere der Innenstadt durch Lastenfahrradkurierere erfolgen.

Auch im ISEK 2030 wird die Förderung des Umweltverbundes als Maßnahme aufgenommen, die weitere Ausgestaltung obliegt jedoch dem parallel erarbeiteten Verkehrsentwicklungsplan. Außerdem wird der Aufbau einer Netz- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität eine wichtige Aufgabe darstellen. Klimaschutzrelevante Investitionen im Bereich Mobilität sind im Rahmen der sogenannten Kommunalrichtlinie (s.u.) förderfähig.⁹⁹

Klimaanpassungsmaßnahmen für verbessertes Mikroklima und Grünflächengestaltung konzipieren

Die Stadt Eisenach ist durch ihre Tallage im Zusammenhang mit dem Klimawandel in zweierlei Hinsicht spezifischen Gefahren ausgesetzt. Bei den häufiger werdenden Starkregenereignissen, ggf. im Zusammenspiel mit Schneeschmelzen, kann es zu Überschwemmungen in bestimmten Stadtgebieten kommen. Um diese Gefahr einzudämmen, wird schon seit einigen Jahren in Zusammenarbeit mit dem Land an der Umsetzung eines umfassenden Hochwasserschutzprogramms gearbeitet. Der Klimawandel führt aber auch zu Hitze- und Trockenperioden. Die Hitze staut sich in der Tallage und beeinträchtigt die Lebensqualität der Menschen. In diesem Zusammenhang ist es wichtig, Durchlüftungszonen in der Stadt zu erhalten bzw. auszugestalten und durch eine verbesserte Durchgrünung der Stadt die kleinklimatischen Verhältnisse in den Quartieren zu verbessern. Weiterhin ist es für die Bewohner der dicht bebauten Altstadt für ihre Erholung wichtig, wohnortnahe Freiräume mit schattenspendenden Bäumen zum Verweilen zu haben und einen attraktiven Stadtpark nutzen zu können.

Vor diesem Hintergrund und auch im Vorgriff auf eine eventuelle Bewerbung der Stadt um die Ausrichtung einer Landesgartenschau sollten Maßnahmen zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und zur Park- und Grünflächengestaltung konzeptionell vorbereitet und einzelne Maßnahmen auch schon umgesetzt werden. Die im Jahr 2019 beginnende Pflanzaktion von Obstbäumen in Kindertagesstätten ist nicht nur aufgrund der kleinklimatischen Verbesserungen, sondern auch wegen der Wirkung für die Umweltbildung der Kinder begrüßenswert.

98 Ebenda

99 Ziffer 2.11 der Kommunalrichtlinie: z.B. Förderung von Mobilitätsstationen (Radabstellanlagen) und von Radinfrastruktur.

Die folgenden Maßnahmen sind im Rahmen eines Konzepts zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und zur Park- und Grünflächengestaltung denkbar:

- Stadtpark gestalten und aufwerten
- Wege- und Grünverbindungen zwischen Stadtpark und Altstadt sowie Bahnhofsvorstadt gestalten und aufwerten
- Biotopverbunde des Siedlungsbereichs mit angrenzenden Teilen von Natur und Landschaft herstellen und verbessern
- städtische Freiräume unter Beachtung kleinklimatischer Anforderungen gestalten
- Kommunalwald nach ökologischen Grundsätzen erhalten und bewirtschaften; bei der Auswahl von Gehölzen Kompromisse zwischen heimischen und klimaresistenten Gehölzarten finden; rasche Entnahme von Schadholz und Ersatzpflanzungen
- zügige Entnahme von kranken oder geschädigten Bäumen im Stadtgebiet, Ersatzpflanzungen durch standortgerechte Gehölze zeitnah und konsequent durchführen
- Kaltluftschneisen von Bebauung und Bepflanzung freihalten, um den Warm-/Kaltluftaustausch zu gewährleisten
- keine weiteren großflächigen Versiegelungen im Innenstadtbereich; vorhandene großflächige Versiegelungen durch Nachpflanzungen von Bäumen stärker verschatten, um Überhitzung entgegen zu wirken

Der Titel für das Konzept zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas und zur Park- und Freiflächengestaltung – alternativ: Stadtentwicklungsplan Frei- und Erholungsflächen – sollte mit Blick auf das Fördermittelprogramm gewählt werden, mit dem das Konzept kofinanziert wird.

Zu Beginn des Planungs- und Erarbeitungsprozesses sollte ein Beschluss des Stadtrates zur Erarbeitung des Konzeptes stehen. Ein solcher Beschluss signalisiert, dass Klimaschutz einen hohen Stellenwert auf der politischen Ebene besitzt. Das im ISEK formulierte gesamtstädtische Entwicklungsziel zur Verstärkung der Aktivitäten für den Klimaschutz und die Klimaanpassung kann so noch einmal in den Vordergrund gerückt werden.

Fördermöglichkeiten und Beratung

Die Aktivitäten in den Kommunen im Bereich des Klimaschutzes werden von Bundesseite finanziell unterstützt. Maßgeblich ist die Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld.¹⁰⁰ Es werden sowohl strategische und konzeptionelle Maßnahmen gefördert als auch investive Maßnahmen zur Reduzierung der Emission von Treibhausgasen. Zentrale Fördergegenstände sind:

- Einstiegsberatung und Klimaschutzkonzepte
- Klimaschutzmanagement und Energiesparmodelle
- investive Klimaschutzmaßnahmen

¹⁰⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit: Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld – „Kommunalrichtlinie“ vom 1. Oktober 2018. Beantragungsfrist ist der 31. März 2019. Das Förderprogramm „Kommunalrichtlinie“ wird, ggf. mit Änderungen, in 2020 fortgeführt.

- Klimaschutzinvestitionen in Kitas, Schulen, Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe, Sportstätten

Ziffer 2.7 der Kommunalrichtlinie regelt die Förderbestimmungen für die Konzepterarbeitung und den Einsatz eines/r Klimaschutzmanagers/in. Die Ausarbeitung eines Klimaschutzkonzepts mit der thematischen Ausrichtung auf Mikroklima und Grünflächengestaltung ist in der Richtlinie nicht ausdrücklich benannt. Wenn eine Beantragung von Fördermitteln für dieses Konzept erwogen wird, sollte zunächst eine Förderberatung in Anspruch genommen werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen, z.B. wenn die Kommune ein Haushaltssicherungskonzept aufgelegt hat, ist eine Erhöhung der Förderquote möglich. Abhängig vom Fördergegenstand ist eine Anhebung der Förderquote auf bis zu 90 % möglich.

Auch auf Landesebene wird den Kommunen Unterstützung für Klimaschutzmaßnahmen gegeben. So unterstützt und initiiert die Thüringer Energie- und GreenTech-Agentur (ThEGA) das kommunale Energiemanagement. Durch energetische Optimierung kommunaler Verbrauchsstellen (Schulgebäude, Kitas, etc.) kann der Energieverbrauch reduziert und damit der CO₂-Ausstoß vermindert werden.

Empfehlungen zur Steuerung der Klimaschutzaktivitäten

Arbeitskreis Klimaschutz

Klimaschutz ist eine freiwillige Aufgabe einer Stadt und gehört somit nicht zu den sogenannten Pflichtaufgaben einer Gemeinde. Darüber hinaus hat der Klimaschutz fachübergreifenden Charakter und bedeutet in der Konsequenz neben der fachlichen Arbeit auch einen hohen Koordinationsaufwand über Ämter und Sachgebiete hinweg bis hin zur Kooperation mit externen Partnern. Zusätzlich sind die wichtigsten Themen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und mit dem Energieversorger zu managen.

In der Stadt sollte ein Ansprechpartner festgelegt werden, bei dem die „Fäden zusammenlaufen“. Um den personellen Aufwand in Grenzen zu halten (s.o.), könnte ein Arbeitskreis Klimaschutz gebildet werden, der sich zu zwei bis drei Besprechungen im Jahr trifft und der gemeinsam das Thema Klimaschutz voranbringt.

Klimaschutzmanager

Die Förderkonditionen für die Finanzierung eines Klimaschutzmanagers sind über die Kommunalrichtlinie gegeben. Ein solcher Personaleinsatz sollte als Instrument jedoch nur in Betracht gezogen werden, wenn für ein zuvor abgestimmtes Aufgabengebiet auch die weiteren finanziellen und personellen Kapazitäten oder entsprechende Ressourcen bzw. Partner außerhalb der Verwaltung vorhanden sind. Dies betrifft insbesondere die Finanzierung und Umsetzung der festgelegten Einzelmaßnahmen.

Begleitung der Aktivitäten von Partnern außerhalb der Verwaltung

Wenn die Stadtverwaltung selbst nur in begrenztem Maß als Motor in Erscheinung treten kann, sollten umso mehr Initiativen und Projekte, die durch Dritte getragen werden, wohlwollend begleitet werden. Einige Akteure sind auf dem Gebiet bereits gut aufgestellt, inhaltliche Ansatzpunkte bestehen bereits:

- Wohnungsunternehmen: energetische Sanierung, Fernwärme, Kraft-Wärme-Kopplung, PV-Anlagen
- Strom- und Wärmeversorger: Energieeffizienz, SolarLokal Eisenach-Strom, Standorte für Anlagen der Elektroenergie, Einsatz von Elektroenergie-Fahrzeugen, Förderprogramme der evb

mit Umstellboni für Heizungsanlagen, Solarthermie, Wärmepumpe, Mikro-Blockheizkraftwerk

- Trink- und Abwasserverband: Faulgas der Kläranlagen für Energieproduktion, Energiemanagement
- Verkehrsunternehmen Wartburgmobil: anschlussicherer ÖPNV, Elektrobusse, Ladeinfrastruktur
- Bürgerinitiativen/-genossenschaften für Erzeugung erneuerbarer Energie: PV-Park der Bürgergenossenschaft

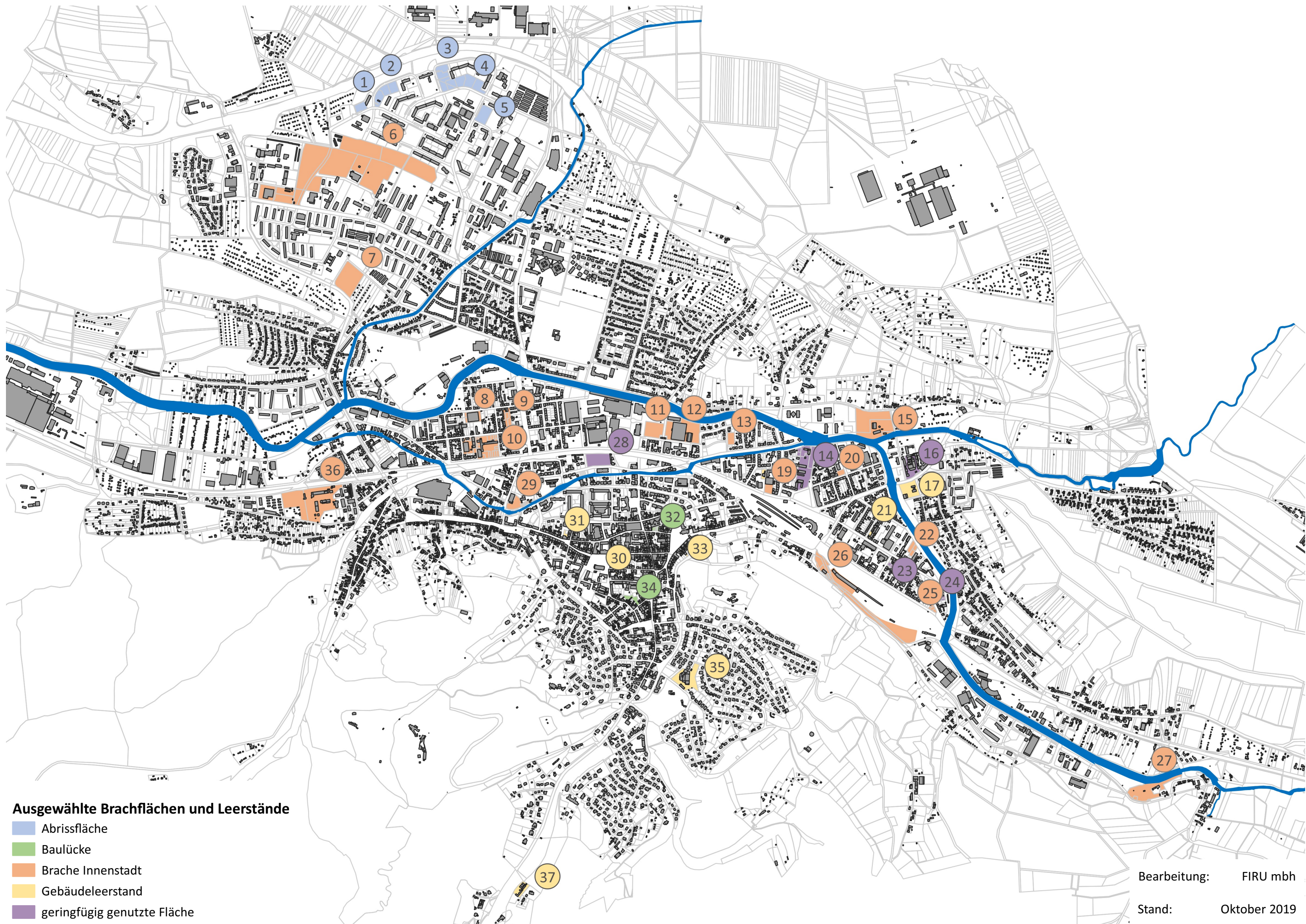
7.3 Brachflächen und Leerstände

Brachflächen und Leerstände beeinträchtigen das Stadtbild negativ und stellen gleichzeitig wichtige Innenentwicklungspotenziale einer Stadt dar. Wie bereits in der Bestandsanalyse festgestellt, sind Brachflächen und Leerstände in Eisenach trotz zahlreicher Erfolge bei der Brachflächenrevitalisierung weiterhin ein erhebliches städtebauliches Problem, das eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung bis 2030 bleiben wird. Im Rahmen des ISEK wird mit diesem Vertiefungskonzept ein Überblick über die relevanten Flächen gegeben, gleichzeitig werden Entwicklungsperspektiven aufgezeigt.

Eine detaillierte planerische Betrachtung einzelner Flächen erfolgt aus verschiedenen Gründen (u.a. komplexe Planungshistorie einzelner Flächen und fehlende Datengrundlagen) bewusst nicht. Stattdessen werden hier für mehrere Teilräume bzw. Quartiere der Stadt übergreifende Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere bezüglich der Nutzungen und der städtebaulichen Typologien benannt. Zudem werden allgemeine planerische Handlungsansätze für die Schwerpunkträume dargestellt.

Grundlage für dieses Vertiefungskonzept ist eine Auflistung von Brachflächen und Leerständen, die im Folgenden als Plan und als Tabelle dargestellt sind. Die dort aufgeführten Flächen sind nicht abschließend. Plan und Tabelle sind auf Grundlage von Unterlagen der Stadtverwaltung und Beobachtungen im Rahmen der Vor-Ort-Begehung erstellt worden und erheben ausdrücklich keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sollen vielmehr einen Überblick über die Problemlage geben und können als Grundlage für zukünftige vertiefende Planungen dienen. Insbesondere kann dieses Vertiefungskonzept als Ausgangspunkt für die Erstellung eines umfassenden Baulücken-, Leerstands- oder Brachflächenkatasters dienen.

In Plan und Tabelle sind keine Flächen enthalten, für die bereits konkrete und verfestigte Planungsabsichten bestehen. So wird die Brachfläche gegenüber dem Bahnhof bereits im Rahmen des Projekts „Tor zur Stadt“ bebaut. Im Gesamtüberblick ist erkennbar, dass Brachflächen und Leerstände in fast allen Teilen der Stadt vorhanden sind. Dabei sind die Brachflächen und Leerstände in den Quartieren südlich der Bahnstrecke eher kleinteilig, das heißt es handelt sich vielfach um kleine Flächen oder Teil-leerstände. Im Gegensatz dazu befinden sich in den Quartieren nördlich der Bahnstrecke vielfach auch großflächige Industriebrachen, die das Stadtbild erheblich stärker beeinträchtigen.





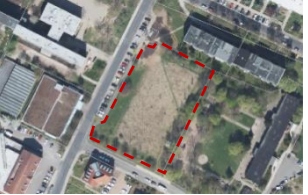









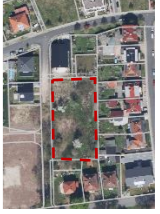
Ausgewählte Brachflächen und Leerstände






- Abrissfläche
- Baulücke
- Brache Innenstadt
- Gebäudeleerstand
- geringfügig genutzte Fläche






Bearbeitung: FIRU mbh







Stand: Oktober 2019





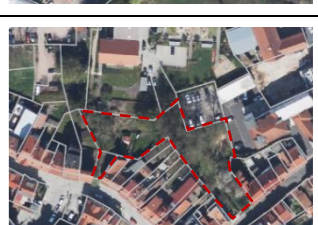

Nr.	Planungsbezirk	Lage / Adresse	Vornutzung	Fläche (m ²)	Kategorie	Darstellung im FNP (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 2017)	Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0))
1	Nord	Am Gebräun 48-54c (Flur 7, Flurstück 40/1)	aufgegebene Wohngebäude	ca. 2.360	Abrissfläche	Wohnbaufläche	
2	Nord	Mosewaldstr. 18-29	aufgegebene Wohngebäude	ca. 7.779	Abrissfläche	Wohnbaufläche	
3	Nord	Am Schleierborn 38-45	aufgegebene Wohngebäude	ca. 6.878	Abrissfläche	Wohnbaufläche	
4	Nord	An der Tongrube	aufgegebene Wohngebäude	ca. 11.470	Abrissfläche	Wohnbaufläche	
5	Nord	Stregdaer Allee 49a und b	aufgegebene Wohngebäude	ca. 5.422	Abrissfläche	Wohnbaufläche	
6	Thälmannstr.	Ernst-Thälmann-Str.	Flächen des ehemaligen Kasernengeländes	ca. 98.827	Brachfläche, Gebäudeleerstände (Sanierungsbedarf), Konversionsfläche	Gewerbegebiet / Fläche für Gemeinbedarf	
7	Thälmannstr.	Kasseler Str.	Sportstätte des Friedens	ca. 15.421	Brachfläche	Sonderbaufläche (Sport)	


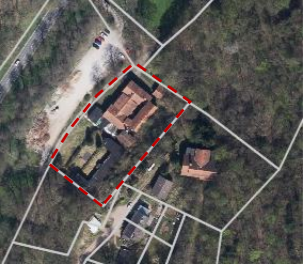
Nr.	Planungsbezirk	Lage / Adresse	Vornutzung	Fläche (m ²)	Kategorie	Darstellung im FNP (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 2017)	Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0))
8	Oppenheimstraße	Amrastraße 91	ehemaliger FER-Standort	ca. 3.985	Brachfläche, ruinöse Gebäude	Wohnbaufläche	
9	Oppenheimstraße	Amrastraße 61, Oppenheimstraße 16 und 18	ehemalige Konsumbäckerei	ca. 5.136	Brachfläche, ruinöse Gebäude	Gemischte Baufläche	
10	Oppenheimstraße	Oppenheimstraße, Rennbahn	ehemaliger FER-Standort	ca. 16.703	Brachfläche, ruinöse Gebäude	Gemischte Baufläche	
11	Oppenheimstraße	Friedrich-Naumann-Straße	Gewerbe	ca. 7.206	Brachfläche	Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel / Möbel	
12	Oppenheimstraße	Friedrich-Naumann-Straße 8, Willi-Enders-Straße 2	Gewerbe	ca. 18.226	Brachfläche	Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel / Möbel und Sonderbaufläche Kultur	
13	Oppenheimstraße	Moritz-von-Schwind-Straße	Grünfläche	ca. 2.246	Brachfläche	Wohnbaufläche	

Nr.	Planungsbezirk	Lage / Adresse	Vornutzung	Fläche (m ²)	Kategorie	Darstellung im FNP (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 2017)	Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0))
14	Oststadt	Bauhofstraße 22, Am Wehr 6, Heinrichstraße 11	Gewerbe	ca. 15.981	geringfügig genutzte Fläche, teilweise Brachfläche	Gemischte Baufläche	
15	Wartenberg	Palmental 24 / Schlachthofstraße	Gewerbe	ca. 25.210	Brachfläche	Grünfläche	
16	Oststadt	Langensalzaer Straße 43	Schlachthof Teilfläche	ca. 12.952	teilweise geringfügige Nutzungen bzw. Leerstand	Gemischte Baufläche	
17	Oststadt	Langensalzaer Straße 44	Schule	ca. 6.986	Gebäudeleerstand	Wohnbaufläche	
18	Oststadt	Dresdener Straße 8		ca. 1.123	Gebäudeleerstand	Gemischte Baufläche	

Nr.	Planungsbezirk	Lage / Adresse	Vornutzung	Fläche (m ²)	Kategorie	Darstellung im FNP (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 2017)	Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0))
19	Oststadt	Clemensstraße 21 und 23	Parkplatz	ca. 3.545	Brachfläche	Wohnbaufläche	
20	Oststadt	Heinrichstraße 37a	leeres Grundstück	ca. 1.105	Brachfläche	Gemischte Baufläche	
21	Oststadt	Georg-Eucken-Straße 28	ehemalige ETE Elektrotechnik Eisenach	ca. 2.055	Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf	Gemischte Baufläche	
22	Oststadt	Am Köpping, Altstadtstraße 65a	Gewerbe	ca. 3.794	Brachfläche	Gemischte Baufläche	
23	Oststadt	Schulstraße	Gewerbe	ca. 1.041	geringfügig genutzte Fläche	Gemischte Baufläche	

Nr.	Planungsbezirk	Lage / Adresse	Vornutzung	Fläche (m ²)	Kategorie	Darstellung im FNP (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 2017)	Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0))
24	Oststadt	Weimarische Straße 19 und 21, Am Köpping	Gewerbe	ca. 1.247	geringfügig genutzte Fläche	Gemischte Baufläche	
25	Oststadt	Weimarische Straße 36 und 38, Friedensstraße	Grünfläche / Parkplatz	ca. 1.008	Brachfläche	Straßenverkehrsfläche	
26	Oststadt	Eichrodter Weg	ehemaliger Güterbahnhof Eisenach / Kraftverkehr	ca. 55.000	Brachfläche, entbehrliche Bahnfläche	Gewerbegebiet / Bahnanlage / Grünfläche	
27	Oststadt	Güldene Aue / Am Mühlgraben	Bleiweißmühle	ca. 12.849	Brachfläche, ruinöse Gebäude	Gemischte Baufläche	
28	Stadtzentrum	Karl-Marx-Straße	ehemalige Lehrwerkstatt AWE	ca. 7.852	geringfügig genutzte Fläche	Gemischte Baufläche	
29	Stadtzentrum	Fischerstadt 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26	Parkplatz	ca. 4.101	geringfügig genutzte Fläche	Wohnbaufläche	

Nr.	Planungsbezirk	Lage / Adresse	Vornutzung	Fläche (m ²)	Kategorie	Darstellung im FNP (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 2017)	Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0))
30	Stadtzentrum	Goldschmiedenstraße 8 und 10	ehemaliges Kaufhaus „Steppe“	ca. 482	Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf	Fläche für Gemeinbedarf / gemischte Baufläche	
31	Stadtzentrum	Georgenstraße 26	ehemalige kaufmännische Berufsschule	ca. 875	Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf	Wohnbaufläche	
32	Stadtzentrum	Alexanderstraße	Parkplatz	ca. 941	Baulücke	Wohnbaufläche	
33	Stadtzentrum	Wartburgallee 12	ehemaliges Verwaltungsgebäude	ca. 389	Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf	Gemischte Baufläche	
34	Stadtzentrum	Lutherstraße 21 / Lauchergasse	leeres Grundstück	ca. 1.844	Baulücke	Wohnbaufläche	
35	Südstadt	Luisenstraße 11	ehemaliges Hotel „Fürstenhof“	ca. 12.424	Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf und ruinöse Gebäude	Wohnbaufläche	

Nr.	Planungsbezirk	Lage / Adresse	Vornutzung	Fläche (m ²)	Kategorie	Darstellung im FNP (in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Juni 2017)	Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation (dl-de/by-2-0))
36	Stadtrandsiedlung West	Gaswerkstraße	ehemaliges Gaswerk	ca. 69.256	Brachfläche, ruinöse Gebäude	Gewerbegebiet	
37	Südstadt	Mariental 33	ehemals Gaststätte „Phantasie“	ca. 3.625	Gebäudeleerstand, Sanierungsbedarf	Grünfläche	

Schwerpunktbereich I: ehemalige Kasernenflächen und Abrissbrachen in Eisenach-Nord

Der in der untenstehenden Karte dargestellte Schwerpunktbereich I umfasst die Brachflächen im Norden Eisenachs, die durch Nutzungsaufgabe (ehemaliges Kasernengelände) und durch Abriss von Wohnungen im Rahmen des Stadtumbaus entstanden sind. Die Flächen befinden sich vollständig im Stadtumbaugebiet Nord-West (siehe auch Kapitel 6.1.1). In Anbetracht in Teilen fortbestehender Wohnungsleerstände und der prognostizierten Wohnungsmarktentwicklung ist eine vollständige (Wieder)bebauung der Brachflächen im Norden Eisenachs nicht realistisch und wird nicht angestrebt.

Im Unterschied zu Brachflächen in anderen Teilen der Stadt sind die Brachflächen im Norden Eisenachs überwiegend frei von Restriktionen. So bestehen insbesondere keine größeren Belastungen durch Altlasten. Die in der Karte dargestellten Flächen befinden sich zudem überwiegend im öffentlichen Eigentum bzw. im Eigentum städtischer Gesellschaften, so dass die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf die Entwicklung der Flächen relativ groß sind.



Abbildung 123 ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich I

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklungsperspektiven

- Anlage von gestalteten öffentlichen Grünflächen: Schaffung eines Stadtteilparks zwischen Nord und Thälmannstraße
- Bewohnergärten oder private Grünflächen (ggf. auch als Zwischennutzung)
- Anlage von Spiel-, Sport- und Freizeitflächen für alle Generationen

- Wohnungsbau in bisher mangelnden Marktsegmenten (barrierefreie oder barrierearme Wohnungen, familiengerechte Wohnungen) oder mit neuen Typologien (z. B. Reihenhäuser, Stadthäuser)

Grundsätzliches Ziel ist es, mit den unterschiedlichen Nachnutzungsoptionen zu einer hohen Qualität des Wohnumfeldes sowohl in Eisenach-Nord als auch dem Quartier Thälmannstraße beizutragen.

Schwerpunktbereich II: Industrie- und Gewerbebrachen in den Gründerzeitquartieren

Die innerstädtischen Gründerzeitquartiere Eisenachs sind durchsetzt von einigen Industriebrachen, die aufgrund ihrer Größe, Lage und Sichtbarkeit das Stadtbild in besonderem Maße beeinträchtigen. Die Brachflächen im Schwerpunktbereich II sind in besonderem Maße von alten, teilweise ruinösen, aber auch denkmalgeschützten Industriebauten geprägt und weisen häufig Altlasten auf, teilweise in massivem Ausmaß. Die Entwicklung dieser Flächen wird damit in besonderem Maße von Restriktionen und Hemmnissen gebremst, die es in Zukunft abzubauen gilt.

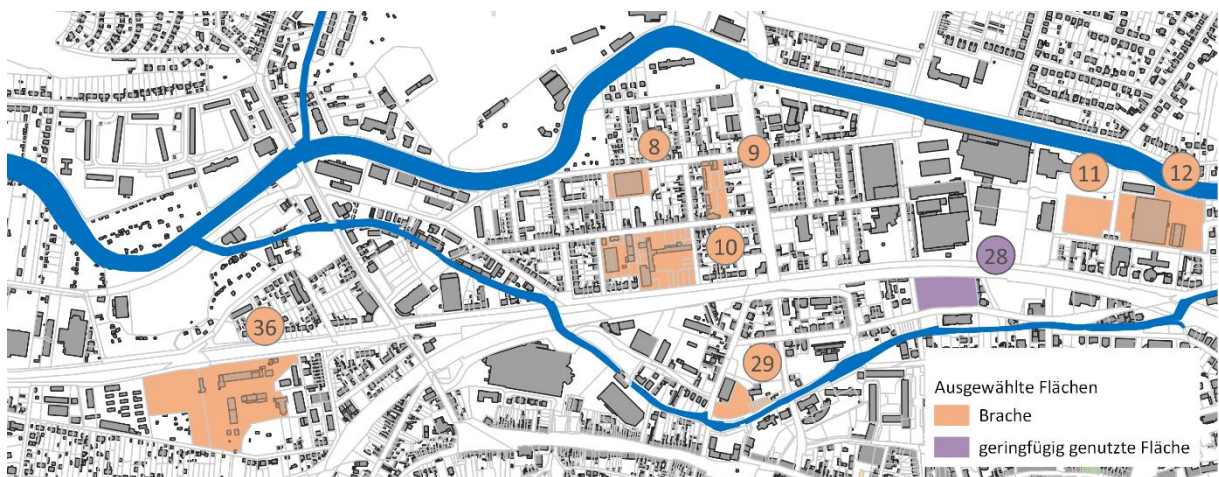


Abbildung 124 ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich II

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Entwicklungsperspektiven

- Abbau von Entwicklungshemmnissen (z.B. Altlastensanierung, Beräumung, Abriss, Hochwasserschutz, Lärmschutz), ggf. auch durch Fördermitteleinsatz
- offene Entwicklung ermöglichen
- keine neuen planerischen Entwicklungshemmnisse aufbauen
- Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen in Betracht ziehen (z.B. Bildungseinrichtungen)
- Beratung, Unterstützung und Aktivierung von privaten Eigentümern
- (Teil)Begrünung auch bei der Bebauung von Grundstücken ermöglichen
- Zwischennutzungen in Betracht ziehen
- Nachnutzungen konfliktfrei in Bezug auf die Bestandsnutzungen gestalten

Schwerpunktbereich III: Baulücken und Leerstände in der Innenstadt

Bei den Flächen im Schwerpunktbereich III handelt es sich überwiegend um Baulücken und Leerstände. Größere zusammenhängende Brachflächen bestehen hier nicht mehr. Hingegen befindet sich ein Großteil der Ladenleerstände in der Innenstadt. Eine Erhebung der Ladenleerstände erfolgte 2017/2018 im Rahmen einer landesweiten Erfassung zum Einzelhandel. Gleichwohl eine solche Erhebung stets nur eine Momentaufnahme darstellt (siehe auch Kapitel 2.5), sind die räumlichen Schwerpunkte des Leerstands im Bereich Alexanderstraße, Sophienstraße und Georgenstraße deutlich erkennbar. Die Leerstände am südlichen Ende des Karlsplatzes sind überwiegend nur kurzzeitig im Verlauf der Erhebung vorhanden gewesen.



Abbildung 125 ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich III inklusive Ladenleerstände aus der landesweiten Erfassung 2017/2018

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) / Quelle Ladenleerstände: TMIL Referat Raumordnung und Landesplanung/GMA 2018¹⁰¹

Entwicklungsperspektiven

- urbane Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen
- Potenzial für kreative und innovative Nutzungsideen
- Schließung von Baulücken durch private Investitionen
- Beibehaltung bzw. Schließung der Baufuchten

¹⁰¹ Weitere Details zur Einzelhandelserfassung siehe Kapitel 2.5

- Freihaltung der Blockinnenbereiche
- Zwischennutzungen insbesondere für Ladenleerstände
- Fortführung bestehender Initiativen (v.a. Zentral Genial)

Schwerpunktbereich IV: heterogene Brachen und Leerstände im Osten Eisenachs

Die Flächen im Schwerpunktbereich IV im Osten Eisenachs umfassen Brachflächen und Leerstände, die hinsichtlich der Größe, der Vornutzung, der städtebaulichen Situation und möglicher Nachnutzungen sehr heterogen sind.

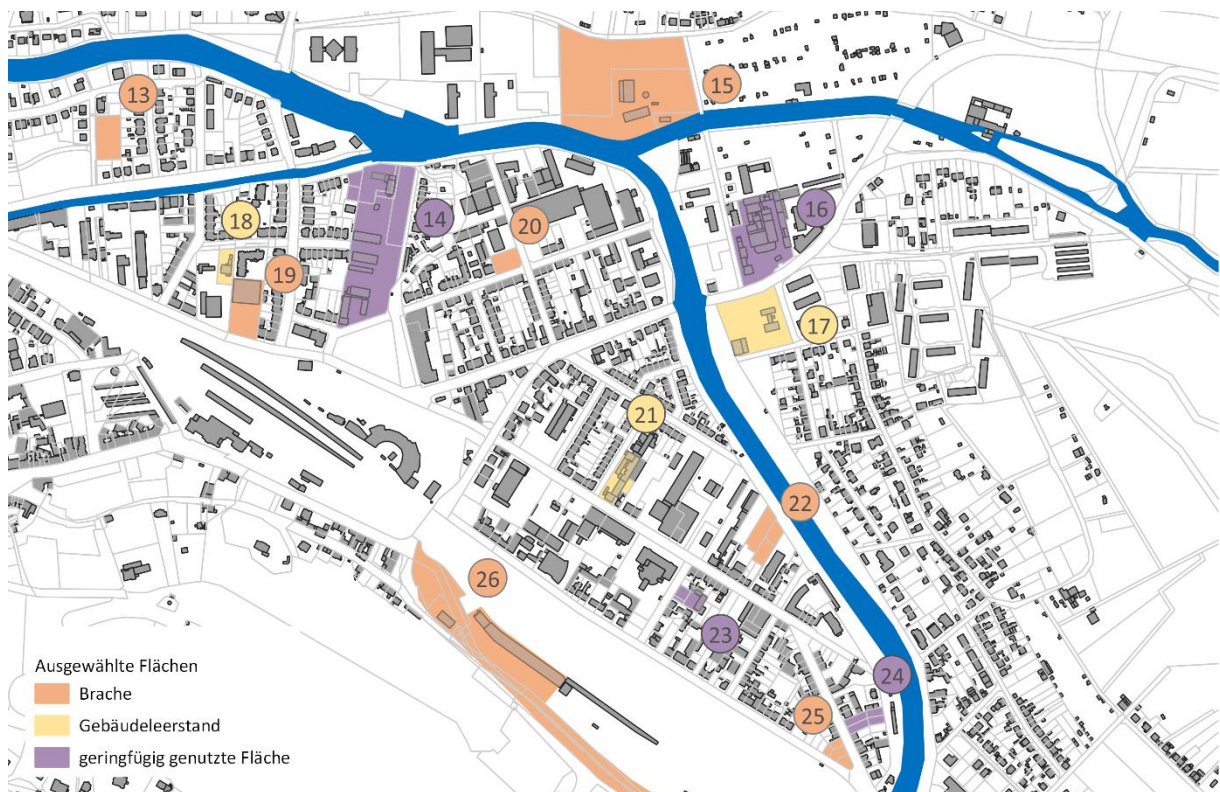


Abbildung 126 ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich IV

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Thüringer Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Datenlizenz „dl-de/by-2-0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>) / Quelle
Ladenleerstände: TMIL Referat Raumordnung und Landesplanung/GMA 2018

Entwicklungsperspektiven

- Abbau von Entwicklungshemmnissen (z.B. Altlastensanierung, Beräumung, Abriss, Hochwasserschutz, Lärmschutz), ggf. auch durch Fördermitteleinsatz
- offene Entwicklung ermöglichen
- Beratung, Unterstützung und Aktivierung von privaten Eigentümern
- (Teil)Begrünung auch bei der Bebauung von Grundstücken ermöglichen
- Zwischennutzungen in Betracht ziehen
- Nachnutzungen konfliktfrei in Bezug auf die Bestandsnutzungen gestalten

8 Umsetzungsstrategie

Das ISEK Eisenach 2030 versteht sich als umsetzungsorientiertes Instrument. Im Folgenden werden daher Maßnahmen benannt, mit denen die gesamtstädtischen Entwicklungsziele erreicht werden sollen.

Gesamtstädtische Entwicklungsziele (siehe Kapitel 5.1)

- 1 Eisenach ist das Bildungs- und Innovationszentrum für die Region
- 2 Eisenach nutzt seine Stärken als Industriestandort, um die wirtschaftliche und innovative Basis der Stadt zu erweitern und die Wirtschaftsentwicklung zu stärken
- 3 Eisenach baut seine Stärken als kulturelles Zentrum, touristisches Ziel und Sportstadt weiter aus
- 4 Eisenach führt die Stadtreparatur konsequent fort
- 5 Eisenach positioniert sich als familienfreundliche und sozial integrierende Stadt
- 6 Eisenach erhält und stärkt seine Funktion als Wohnstandort und baut seine Wohnraumangebote für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen aus
- 7 Eisenach verfolgt eine stadtverträgliche Mobilitätsstrategie und reduziert die Belastungen für Mensch und Natur durch den Verkehr
- 8 Eisenach gewährleistet eine lebendige Entwicklung der Kernstadt und der Ortsteile, die auf die jeweiligen Stärken und Funktionen ausgerichtet ist
- 9 Eisenach verstärkt seine Aktivitäten für Klimaschutz und Klimaanpassung
- 10 Eisenach gewährleistet eine funktionierende und bedarfsgerechte technische Infrastruktur und verstärkt die Anstrengungen zu deren Modernisierung und Digitalisierung
- 11 Eisenach steigert seine Attraktivität für Kinder und Jugendliche als wichtigen Teil der Stadtgesellschaft und baut die Angebote zur Beteiligung und Mitgestaltung aus

8.1 Maßnahmenplanung

Gesamtstädtische Maßnahmen – Planungs- und Beteiligungsverfahren			
Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
1	<p>Strategische Steuerung des Einzelhandels</p> <p>Das Eisenacher Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013 legt im Wesentlichen eine Eisenacher Sortimentsliste, zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte fest. Ausgehend von der vorliegenden aktuellen Erhebung zur Einzelhandelsituation Eisenachs soll nunmehr eine Qualifizierung und Fortschreibung zu einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgen. Hierbei soll auf Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels eingegangen sowie den inhaltlichen Ansprüchen an ein umfassendes Konzept entsprechend der Vorschriften des BauGB, der BauNVO und dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Rechnung getragen werden. Das Einzelhandelskonzept sollte auch die Notwendigkeit eines Bebauungsplans zur strategischen Steuerung der Zentralen Versorgungsbereiche (gemäß § 2a BauGB) überprüfen. Weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 7.1 Einzelhandelsentwicklung.</p>	Stadt Eisenach	8
2	<p>Klimaschutz(teil)konzepte</p> <p>Um die Aktivitäten der Stadt Eisenach zum Klimaschutz zu verstärken, ist eine Bündelung der Klimaschutzaktivitäten erforderlich. Dazu soll insbesondere die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes oder von Teilkonzepten beitragen, mit denen die Grundlage für konkrete Maßnahmen in der Stadt Eisenach gelegt werden sollen. Mögliche Themen für Teilkonzepte können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz bei städtischen Immobilien • klimafreundliche Mobilität (erfolgt bereits im Rahmen des VEP) • Mikroklima, Grün- und Freiflächen (siehe auch gesamtstädtische Maßnahme Nr. 4) <p>Weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 7.2 Klimaschutz.</p>	Stadt Eisenach	9
3	<p>Gemeindliche Entwicklungskonzepte für alle Ortsteile</p> <p>Für die Ortsteile Wartha-Göringen, Neuenhof-Hörschel und Neukirchen liegen bereits gemeindliche Entwicklungskonzepte aus den Jahren 2017/18 vor. Auch für die übrigen Ortsteile sollen Gemeindliche Entwicklungskonzepte mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Ortsteile zusammen erarbeitet – bzw. nach Bedarf anderweitige Fördermöglichkeiten zur Dorfentwicklung in Betracht gezogen werden. Aufbauend auf den</p>	Stadt Eisenach Ortsteile Ortsteilräte und -bürgermeister	8

Konzepten können dann (geförderte) Dorferneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden. Ggf. ist in der zweiten Hälfte des Planungszeitraums des ISEK eine Fortschreibung der Gemeindlichen Entwicklungskonzepte erforderlich.

4 Stadtentwicklungsplan Grün Stadt Eisenach 3 5

9

Es soll ein integrierter Stadtentwicklungsplan erstellt werden, der sich mit den innerstädtischen und stadtnahen Grün-, Frei- und Erholungsflächen befasst (Grünordnungskonzept). Ziel ist es, aufbauend auf dem ISEK, dem FNP, dem Landschaftsplan und der Spiel- und Sportstättenleitplanung der Stadt, ein Konzept mit detaillierten qualitativen Aussagen zur Funktion und Maßnahmen zur Entwicklung der Flächen zu erstellen. Dies kann insbesondere im Vorfeld einer möglichen Bewerbung zur Landesgartenschau eine zentrale Rolle spielen. Der Stadtentwicklungsplan Grün kann zudem die Funktion eines Klimaschutzteilkonzepts übernehmen (siehe gesamtstädtische Maßnahme Nr. 3). In einem solchen Plan können ergänzend die gesamtstädtischen Maßnahmen Nr. 8, 9 und 10, die Maßnahme Nord-West Nr. 1 und 8, Oppenheimstraße Nr. 4 und Innenstadt Nr. 5 aufgegriffen werden.

5 Zielgruppengerechte Beteiligungsverfahren entwickeln Stadt Eisenach 5 11

Die Stadt Eisenach entwickelt ihre bestehenden Ansätze zur Beteiligung verschiedener Bevölkerungs- bzw. Zielgruppen bei Stadtentwicklungsfragen weiter und fasst diese in einem „Handlungsleitfaden Partizipation“ zusammen. Ein Schwerpunkt soll dabei die Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen sein, für die spezielle Formate erforderlich sind, z.B. Spielleitplanung. Darüber hinaus soll eine onlinebasierte Beteiligungsplattform für Stadtentwicklungsprojekte geschaffen werden, damit auch Bevölkerungsgruppen, die nicht persönlich bei Partizipationsveranstaltungen anwesend sein können (z.B. Familien, Menschen mit eingeschränkter Mobilität oder Behinderungen etc.), angesprochen werden. Hier kann an die Erfahrungen der Website zum ISEK www.eisenach-mitmachen.de angeknüpft werden.

Gesamtstädtische Maßnahmen – Öffentlicher Raum und Verkehr			
Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
6	Barrierefreies Eisenach – Leitlinien und Maßnahmenkatalog	Stadt Eisenach	5
	In einem Dialog mit allen stadtgesellschaftlichen Akteuren sollen Leitlinien für ein barrierefreies Eisenach erarbeitet werden. Anschließend soll ein Maßnahmenkatalog mit Prioritäten, Kostenschätzungen und Verantwortlichkeiten erstellt werden. Themenfelder sind beispielsweise „inklusive Sozialraum und	Behindertenbeauftragte	

Wohnen“, „Barrierefreiheit und Mobilität“, „Bewusstseinsbildung, Partizipation und Interessenvertretung“ und „Baukultur und Barrierefreiheit“.

- | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|----|--|
| <p>7 Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes</p> <p>Parallel zur Erarbeitung des ISEKs wird ein neuer Verkehrsentwicklungsplan (VEP) für die Stadt Eisenach erarbeitet. Die Ziele und Maßnahmen beider Planungen sind aufeinander abgestimmt. Die Maßnahmen des VEPs haben vorrangig die Stärkung des Umweltverbundes zum Ziel. Dies ist auch für die Stadtentwicklung wesentlich. Eine detaillierte Auflistung der Einzelmaßnahmen erfolgt im VEP.</p> | <p>Stadt Eisenach</p> <p>Wartburgmobil</p> | <table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">7</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">9</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">10</td> <td></td> </tr> </table> | 7 | 9 | 10 | |
| 7 | 9 | | | | | |
| 10 | | | | | | |
| <p>8 Gewässer und Uferbereiche aufwerten</p> <p>Der Mühlgraben und der Michelsbach sollen im Stadtraum erlebbarer und zugänglicher gemacht werden. Beide Gewässer mit ihren anliegenden Grünstreifen sollen als Grün- und Freiflächen positive Wirkung insbesondere für die anliegenden Wohnquartiere entfalten. Dazu sollen Mühlgraben und Michelsbach sowie die angrenzenden Uferbereiche umgestaltet werden. Dies kann auch abschnittsweise erfolgen. Mit der Maßnahme kann an die Stadtumbaumaßnahmen in den Gebieten Nord-West, Oppenheimstraße und Innenstadt sowie an die laufende Umgestaltung der Hörsel und ihrer Uferbereiche im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen angeknüpft werden. Auch die anderen Gewässer der Stadt (Siebenbornteiche, Prinzenteich, Mariental) weisen zum Teil Gestaltungsmängel auf und sollen soweit erforderlich aufgewertet werden.</p> | <p>Stadtverwaltung</p> | <table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">6</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">9</td> </tr> </table> | 6 | 9 | | |
| 6 | 9 | | | | | |
| <p>9 Verbindung zwischen Stadt und Wartburg aufwerten</p> <p>Die Wartburg als Wahrzeichen der Stadt Eisenach soll wieder besser mit der Stadt verknüpft werden und in der Stadt wahrnehmbarer und erlebbarer werden. Gleichzeitig soll die Stadt stärker von der Strahlkraft der Wartburg profitieren. Dies soll beispielsweise durch folgende Teilmaßnahmen erreicht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der Wegeführung zwischen Innenstadt und Wartburg (Gestaltung, Wegeleitung etc.) • Wiederherstellung bzw. Erhalt von Sichtachsen zur Wartburg von verschiedenen Orten in der Stadt • intensivere und aktivierende Information und Präsentation der Stadt Eisenach auf der Wartburg und der Wartburg in der Innenstadt für Touristen | <p>Stadt Eisenach</p> <p>Wartburg-Stiftung</p> <p>Tourismus-Marketing</p> | <table border="0"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">3</td> </tr> </table> | 3 | | | |
| 3 | | | | | | |

<p>10 Zielgruppenorientierte Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen schaffen bzw. ausbauen</p> <p>In Eisenach soll das Angebot an Spiel- und Freizeiteinrichtungen verbessert werden, indem die Maßnahmen der Spiel- und Sportstättenleitplanung aus dem Jahr 2018 bzw. aus deren Fortschreibung umgesetzt werden. Darüber hinaus sollen neue zielgruppenorientierte Angebote geschaffen werden – unter anderem für Jugendliche, Senioren und Touristen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden beispielsweise ein Abenteuerspielplatz, eine Sportkletterhalle und die Aufwertung von Mountainbike- und Wanderstrecken etc.) angeregt.</p>	<p>Stadt Eisenach</p>	<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">3</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">5</div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">11</div> </div>
---	-----------------------	--

Gesamtstädtische Maßnahmen – Bildung und Wirtschaft

Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
<p>11 Nachwuchsgewinnung für Wirtschaftsunternehmen</p> <p>Schülerinnen und Schüler sollen unterschiedliche Arbeitgeber und die Berufsfelder in diesen Firmen und Unternehmen durch Besuche in den Betrieben und durch Informationsveranstaltungen von Firmenvertretern in den Schulen kennenlernen. Besuche in den Unternehmen selbst, das selbstständige Ausprobieren im Rahmen von Kurzzeitpraktika sowie die Anleitung und Erläuterung in den Unternehmen durch bereits dort lernende Auszubildende haben in anderen Städten große Erfolge gezeitigt. Die entsprechenden Ansätze und Programme, die in Eisenach bereits vorhanden sind, sollen unter Einbeziehung der relevanten Akteure ausgebaut werden.</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Unternehmen</p> <p>IHK</p> <p>Duale Hochschule Gera-Eisenach</p> <p>Berufsschulzentrum</p>	<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">2</div> </div>	
<p>12 Ausbau und Vernetzung des Hochschulstandorts und der berufsbildenden Einrichtungen</p> <p>Die Duale Hochschule Gera-Eisenach mit ihrem Standort an der Tiefenbacher Allee soll ausgebaut und stärker mit anderen Bildungs- und Forschungseinrichtungen sowie der lokalen und regionalen Wirtschaft vernetzt werden, umso den Hochschulstandort zu stärken und die lokale und regionale Wirkung zu vergrößern. Dazu setzt sich die Stadt Eisenach auch für die Stärkung des Standortes beim Land Thüringen ein. Insbesondere soll die Duale Hochschule mit anderen Einrichtungen der Berufsbildung stärker vernetzt werden. Dazu soll auch die größere räumliche Nähe von Bildungseinrichtungen beitragen (siehe Oppenheimstraße Maßnahme Nr. 1).</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Duale Hochschule Gera-Eisenach</p> <p>Berufsschulzentrum</p>	<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px;">2</div> </div>	
<p>13 Breitere Tourismus-Vermarktung</p> <p>Eisenachs Stadtgebiet bietet noch erhebliche Potenziale, durch deren Nutzung und Aktivierung sich das touristische Angebot der Stadt auf ein breiteres Fundament stellen ließe. Dazu soll die Ausrichtung der Vermarktung neben den</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Tourismusverbände</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; width: 20px; text-align: center;">3</div>	

Leuchttürmen Wartburg, Luther und Bach zusätzlich stärker auf folgende Segmente ausgerichtet werden:

- Natur- und Aktivtourismus, Sport
- Tagungen und Kongresse
- Kulturtourismus (Theater, Museen, Stadttourismus)

Es sollen Maßnahmen entwickelt werden, mit denen das touristische Angebot in den genannten Bereichen erweitert werden kann. (siehe auch gesamtstädtische Maßnahmen Nr. 9 und 10 sowie Innenstadt Nr. 2)

<p>14 Breitbandversorgung ausbauen</p> <p>Auf Initiative der Wirtschaftsförderung hin ist bereits damit begonnen worden, die Versorgung mit schnellen Datenverbindungen in Eisenach flächendeckend auszubauen. Die entsprechenden Maßnahmen sollen fortgesetzt und ggf. an die technologische Entwicklung angepasst werden.</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Leitungsträger</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">1</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">2</div> </div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px; margin-top: 5px;">10</div>
<p>15 Landesbehörden ansiedeln</p> <p>Eisenach verfügt bisher anders als andere thüringische Städte vergleichbarer Größe kaum über Landesbehörden oder -verwaltungen und eine vergleichsweise geringe Zahl an Landesbeschäftigten. Aufgrund der Lage, Erreichbarkeit und Zentralität ist Eisenach ein geeigneter Standort für übergeordnete Behörden. Die Stadt Eisenach wird sich beim Land Thüringen dafür einsetzen, bei zukünftigen Standortentscheidungen oder Verwaltungsreformen berücksichtigt zu werden.</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Freistaat Thüringen</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">1</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">2</div> </div>

Gesamtstädtische Maßnahmen – Städtebau

Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
16	<p>Innenentwicklungsmanagement für Baulücken und Brachen</p> <p>Die Stadt Eisenach bündelt ihre Bemühungen, die Baulücken, Brachflächen und Leerstände in der Stadt neuen Nutzungen zuzuführen. Dazu sollen mehrere Handlungsansätze parallel verfolgt werden. Dies sind beispielweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einführung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters, zunächst mit Fokus auf die Innenstadt • Fortführung der Initiative „Zentral Genial“ • aktive Beratung der Grundstückseigentümer • Aktivierung des kommunalen Wohnungsunternehmens und der Wohnungsgenossenschaften für Innenentwicklungsprojekte • Investoren bei der Grundstücksentwicklung unterstützen (in den Sanierungsgebieten auch unter Einbezug des Sanierungsbetreibers) 	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Grundstückseigentümer</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">4</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px 5px;">6</div> </div>

- Prüfung der Durchführung einer Innenentwicklungsmaßnahme, sofern dieses Instrument in das BauGB aufgenommen wird

17 Lärmaktionsplan umsetzen Stadt Eisenach 6

Die Stadt Eisenach hat sich mit dem Lärmaktionsplan im Dezember 2018 ein umfassendes Programm für zukünftige Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Ziel ist es nunmehr, die dort festgelegten Maßnahmen im Planungszeitraum des ISEKs soweit wie möglich umzusetzen.

Stadtumbaugebiet Nord-West			
Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
1	<p>Schaffung eines Stadtteilparks</p> <p>Auf Teilflächen des ehemaligen Kasernengeländes soll ein neuer Stadtteilpark angelegt werden, mit dem zum einen das Thälmannquartier und das Wohngebiet Eisenach-Nord besser miteinander verknüpft werden und zum anderen neue Wohnumfeld-Qualität geschaffen wird. Der Stadtteilpark soll auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet werden und ergänzende Funktionen wie etwa Spielflächen umfassen. Der Stadtteilpark kann auch Teil weiterer gesamtstädtischer Initiativen zur Verbesserung der Qualität der Grünflächen sein und wäre zudem als dezentraler Standort für eine Landesgartenschau geeignet.</p>	Stadt Eisenach	<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">8</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;">9</div>
2	<p>Quartiersmanagement</p> <p>Die soziale und demografische Situation im Stadtumbaugebiet erfordert neben weiteren baulichen Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes auch die direkte Interaktion mit Bewohnerinnen und Bewohnern. Das Quartiersmanagement ist ein bewährtes Instrument im Stadtumbau und der Stadterneuerung, mit denen durch Vor-Ort-Präsenz und direkte Ansprache Bewohnerinnen und Bewohner in die Entwicklung des Quartiers eingebunden werden können. Ziel ist es, vor allem gesellschaftlichen Benachteiligungen und einer negativen Entwicklung der Sozialstruktur entgegenzuwirken. Dazu können bestehende Kooperationen und Netzwerkstrukturen genutzt und unterstützt werden. Das Quartiersmanagement sollte bevorzugt in den Quartierszentren Nord (siehe auch Maßnahme Nord-West Nr. 5) und / oder Thälmannstraße (siehe Maßnahme Nord-West Nr. 4) ihre Vor-Ort-Präsenz einrichten.</p>	Stadt Eisenach Quartiersmanagement	<div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</div> </div>
3	<p>Fuß- und Radwegeverbindungen ausbauen und aufwerten</p> <p>Ziel der Maßnahme ist es, Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr herzustellen bzw. vorhandene Wege aufzuwerten (Oberflächen, Beleuchtung, Barrierefreiheit etc.) und damit</p>	Stadt Eisenach	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 20px; text-align: center;">7</div>

allgemein die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr in den Quartieren Eisenach-Nord und Thälmannstraße zu verbessern. Das geplante Radverkehrskonzept für Eisenach wird diese Thematik voraussichtlich ab 2020 aufgreifen. Die Maßnahme umfasst unter anderem die Schaffung oder Aufwertung folgender Wegeverbindungen:

- zwischen Ernst-Thälmann-Straße und dem neuen Stadtteilpark (siehe Maßnahme Nord-West Nr. 1) bzw. Eisenach Nord in Verbindung mit der Herstellung der noch fehlenden Straßenverbindungen gemäß Bebauungsplan durch das Quartier Thälmannstraße parallel zur Clara-Zetkin- bzw. Fritz-Heckert-Straße und weiter entlang der Storckstraße zur Ulrich-von-Hutten-Straße (in Planung)
- entlang der Kasseler Straße

<p>4 Neue Mitte für das Quartier Thälmannstraße</p> <p>Mit der Maßnahme soll das Quartier Thälmannstraße ein eigenes Quartierszentrum erhalten, in dem Stadtteil- und Versorgungsfunktionen wohnortnah gebündelt werden. Die Nutzungen können insbesondere Nahversorgung, Gastronomie, Arztpraxen und wohnbezogene Dienstleistungen umfassen. Die Gestaltung des Quartierszentrums kann verbunden sein mit Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums und zur Schaffung von Freiräumen mit Aufenthaltsqualität.</p>	<p>Stadt Eisenach SWG</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; background-color: #0070C0; color: white; margin-bottom: 5px;">5</div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; background-color: #0070C0; color: white; margin-left: 10px;">8</div>
<p>5 Quartierszentrum Nord stabilisieren und aufwerten</p> <p>Das Quartierszentrum am Nordplatz nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das Quartier Eisenach-Nord wahr, die unbedingt erhalten werden soll. Durch Aufwertung des öffentlichen Raums und gezielte Etablierung öffentlicher Funktionen (siehe unter anderem Maßnahme Nord-West Nr. 2 und 6) soll das Zentrum als zentraler Kommunikations- und Begegnungsort gestärkt werden. Eine Abwanderung der bestehenden Versorgungsfunktionen sollte, soweit dies möglich ist, verhindert werden.</p>	<p>Stadt Eisenach</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; background-color: #0070C0; color: white; margin-bottom: 5px;">5</div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; background-color: #0070C0; color: white; margin-left: 10px;">8</div>
<p>6 Schaffung eines Stadtteilhauses / Begegnungszentrums</p> <p>Im Stadtumbaugebiet soll ein multifunktionales Bürgerzentrum bzw. eine Begegnungsstätte geschaffen werden, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers für Veranstaltungen genutzt werden kann. Als Standorte kommen die beiden Quartierszentren (siehe Maßnahme Nord-West 4 und 5) in Frage. Dabei ist zudem eine enge Verknüpfung mit den Angeboten des Quartiersmanagements anzustreben. Im Quartierszentrum Nord bietet sich zudem eine Kooperation mit der Mosewaldschule an. Ggf. können dazu die Räumlichkeiten der Mosewaldschule außerhalb der Schulzeiten mitgenutzt werden. Darüber hinaus sollte das Bürgerzentrum als</p>	<p>Stadt Eisenach Mosewaldschule Wohnungsunternehmen Soziale Dienstleister</p>	<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; background-color: #0070C0; color: white; margin-bottom: 5px;">5</div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; background-color: #0070C0; color: white; margin-left: 10px;">6</div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; background-color: #0070C0; color: white; margin-left: 10px;">8</div>

Begegnungsstätte im Sinne des neuen Bundesteilhabegesetzes (BTHG) genutzt werden und damit auch der Inklusion von Menschen mit Behinderung dienen.

- | | | |
|--|--|--|
| <p>7 Neuen Wohnraum für Familien und Senioren schaffen</p> <p>Im Stadtumbaugebiet Nord-West sollen punktuell an geeigneten Standorten neue Wohnungen errichtet werden, die insbesondere an die Bedürfnisse von Familien und Senioren angepasst sind. Diese Wohnungen sollen das bestehende Wohnungsangebot qualitativ ergänzen. Insbesondere besteht Bedarf an barrierefreien- oder barrierearmen Wohnungen. Im Quartier Thälmannstraße soll der Generationswechsel gestaltet und neue, junge Mietergruppen gewonnen werden. Dies kann beispielsweise durch Aufbrechen der homogenen Bestandsstruktur erfolgen (neue Wohnungsangebote und -qualitäten durch Wohnraumzusammenlegungen und Grundrissänderungen, z.B. im Hinblick auf Familienwohnen). Als Neubaulandstandorte kommen – soweit vorhanden – insbesondere Abrissflächen in Frage.</p> | <p>Stadt Eisenach</p> <p>Wohnungsbau-
gesellschaften
(insb. SWG)</p> | <div style="display: flex; justify-content: space-around; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 2px 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">5</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 2px 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">6</div> </div> |
| <p>8 Freiflächen sowie Spiel- und Sportplätze aufwerten</p> <p>Neben der Schaffung eines neuen Stadtteilparks (siehe Maßnahme Nord-West Nr. 1) sollen auch die bestehenden Freiflächen sowie die Spiel- und Sportflächen aufgewertet werden. Zudem sollen punktuell neue Angebote geschaffen werden, unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit durch verschiedene Altersgruppen und durch Menschen mit Behinderungen. Dies können beispielsweise folgende Flächen sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grünzug im Quartier Thälmannstraße • Sportstätte des Friedens • Spielplatz Ulrich-von-Hutten-Str. / Amsdorfstraße • generationenübergreifende Spielfläche an der Mosewaldschule / Stregdaer Allee | <p>Stadt Eisenach</p> | <div style="display: flex; justify-content: space-around; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 2px 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 2px 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">5</div> </div> <div style="margin-top: 10px; text-align: center;"> <div style="border: 1px solid black; background-color: #4a86e8; color: white; padding: 2px 5px; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">11</div> </div> |

Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße			
Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
1	<p>Bildungs- und Innovationscampus auf dem AWE-Gelände</p> <p>Ausgehend von den bestehenden Bildungseinrichtungen (Duale Hochschule, Technologie- und Berufsbildungszentrum) soll der Standort des ehemaligen AWE-Geländes zu einem zentralen Bildungs- und Innovationscampus in Eisenach entwickelt werden. Ein erster Schritt ist die Ansiedlung von Teilen des Berufsschulenzentrums. Darüber hinaus soll der Standort auch für weitere Bildungs- und Forschungseinrichtungen zur Verfügung stehen. Dieser Kern an Bildungseinrichtungen kann zudem in die umliegenden Quartiere ausstrahlen und die Ansiedlung und Vernetzung von innovativen Unternehmen oder Unternehmen aus der Kreativwirtschaft initiieren. Der Bildungs- und Innovationscampus leistet damit einen Beitrag zur Diversifizierung der wirtschaftlichen Struktur Eisenachs.</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Duale Hochschule Gera-Eisenach</p>	<p>1 2</p> <p>4</p>
2	<p>Bau einer Wettkampf-, Vereins- und Schulsporthalle</p> <p>Auf dem ehemaligen AWE-Gelände soll eine Wettkampf-, Vereins- und Schulsporthalle errichtet werden. Dazu soll das bestehende denkmalgeschützte Gebäude (Halle O1) genutzt werden. Nutzer sind unter anderem Sportvereine, umliegende Schulen (v.a. Duale Hochschule und Berufsschule) und die Handball-Bundesligamannschaft des ThSV Eisenach.</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Duale Hochschule Gera-Eisenach</p> <p>Sportvereine</p>	<p>3 4</p> <p>11</p>
3	<p>Bahnunterführungen umgestalten</p> <p>Die Bahnunterführungen weisen erhebliche Gestaltungsdefizite auf und sollen zu attraktiven Wegeverbindungen aufgewertet werden. Zudem soll die Situation für Radfahrer und Fußgänger als Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Mögliche Maßnahmen hierzu sind unter anderem eine Neugestaltung der Beleuchtung (Illumination) sowie räumlich-gestalterische und verkehrsorganisatorische Anpassungen an den Ampelanlagen. Die Anlage von neuen Fußgängerquerungen unter dem Bahndamm soll geprüft werden. (siehe auch Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt)</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Deutsche Bahn AG</p>	<p>4 7</p>
4	<p>Freiflächen anlegen und gestalten</p> <p>Das Stadtumbaugebiet weist bisher kaum Grün- und Freiflächen auf. Punktuell sollen daher geeignete Flächen als Grünflächen angelegt werden. Dies betrifft vor allem kleinere Flächen entlang der Hörsel, die zusammen mit der Umgestaltung des Flusses im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen aufgewertet werden können. Im Rahmen von Brachflächenrevitalisierung sollte die Möglichkeit der Anlage von Grünflächen auf den betreffenden Grundstücken geprüft werden. Darüber</p>	<p>Stadt Eisenach</p>	<p>9</p>

hinaus bietet auch der Mühlgraben, der teilweise durch das Stadtumbaugebiet verläuft, Potenzial für Aufwertungsmaßnahmen. (siehe auch gesamtstädtische Maßnahme Nr. 8)

5 FER-Gelände entwickeln

Das FER-Gelände soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu ist ein umsetzungsfähiges Nutzungskonzept abzustimmen. Die entwicklungshemmende Belastung der Grundstücke mit Altlasten ist hierbei zwingend zu berücksichtigen. Der Umfang der Altablagerungen mit umweltbelastenden Stoffen soll geklärt werden, ebenso der Umfang der notwendigen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Nutzung. Die Umsetzung einer Altlastensanierung ist in Abstimmung mit dem Eigentümer anzustreben.

Stadt Eisenach

4

Grundstückseigentümer

Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt			
Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
1	<p>Karlsplatz umgestalten</p> <p>Der Karlsplatz ist einer der zentralen Plätze der Eisenacher Innenstadt. Er ist das fußläufige Bindeglied zwischen dem Mobilitätsknoten Bahnhof mit ZOB, der Bahnhofstraße und der Einkaufsinnenstadt. Die jetzige Gestaltung weist erhebliche Defizite auf und spiegelt die stadträumlich-funktionale Bedeutung des Platzes nicht wider. Mit der Umgestaltung sollen die Aufenthaltsqualität und die Multifunktionalität sowie die Wegebeziehungen über den Platz deutlich verbessert werden. Die Fuß- und Radverkehrsführung soll attraktiver, die MIV-Verkehrsführung untergeordnet und angepasst werden.</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Anlieger / Einzelhändler / Gastronomie</p>	<p>4 7</p>
2	<p>City-Management</p> <p>Für die Eisenacher Einkaufsinnenstadt soll ein City-Management aufgebaut werden. Das City-Management soll vorrangig der Koordination und Vernetzung der verschiedenen Akteure (Händler, Gastronomie, Tourismus, Verwaltung, Kultureinrichtungen, etc.) dienen. Durch das City-Management können insbesondere Veranstaltungen und Events sowie Online-Aktivitäten der Eisenacher Händler organisiert und koordiniert werden. Mittels Schnittstelle zwischen Innenstadt-Management und Stadtgestaltung soll ein Mehrwert im Sinne einer attraktiven und lebendigen Innenstadt entstehen. (Weitere Empfehlungen zum City-Management siehe auch Kapitel 7.1 Einzelhandelsentwicklung)</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>City-Management</p> <p>Gewerbeverein</p> <p>Tourismus-marketing</p>	<p>3 8</p>
3	<p>Bahnunterführungen umgestalten</p> <p>Die Bahnunterführungen weisen erhebliche Gestaltungsdefizite auf und sollen aufgewertet werden. Zudem soll die Situation für Radfahrer und Fußgänger verbessert werden. Mögliche Maßnahmen hierzu sind unter anderem eine Verbesserung der Beleuchtung und Anpassungen an den Ampelanlagen. Die Anlage von neuen Fußgängerquerungen unter dem Bahndamm sollte geprüft werden. (siehe auch Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße)</p>	<p>Stadt Eisenach</p> <p>Deutsche Bahn AG</p>	<p>4 7</p>
4	<p>Plätze und Stadträume umgestalten</p> <p>Eine Reihe von Plätzen und Stadträumen weisen – neben dem Karlsplatz als einer der Hauptplätze der Stadt (siehe Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt Nr. 1) – nach wie vor erhebliche Mängel in der Gestaltung auf. Stadtplätze, die aufgewertet und umgestaltet werden können, sind z.B. Stiegker Platz, Frauenplan, Nikolaiplatz und der Bahnhofsvorplatz. Straßenräume, für die ein Umbau und eine Umgestaltung erfolgen</p>	<p>Stadt Eisenach</p>	<p>4 7</p>

können, sind beispielsweise die Georgenstraße, Karl-Marx-Straße und die Alexanderstraße. Bei der Priorisierung ist der Abschluss der Sanierungsgebiete Katharinenstraße und Innenstadt zu berücksichtigen: Es ist festzulegen, welche Plätze und Stadträume bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme mit Mitteln der Städtebauförderung umgestaltet werden sollen und welche nach deren Abschluss mit anderen Mitteln zu finanzieren sind.

- | | | |
|---|---|--------------------------|
| <p>5 Stadtpark aufwerten und an die Stadt anbinden</p> <p>Der Stadtpark soll besser mit den umliegenden Quartieren verknüpft und damit zugänglicher für eine intensivere und vielfältigere Nutzung vor allem durch die Quartiersbewohner werden. Dazu sind insbesondere die Übergänge vom Stadtpark zur Stadt neu zu gestalten bzw. anzulegen. Teile des Stadtparks sollten durch verbesserte Pflege und punktuelle Umgestaltung attraktiver gestaltet werden. Die Maßnahmen könnten auch Bestandteil der Vorbereitung zu einer möglichen Landesgartenschau sein. (siehe gesamtstädtische Maßnahme Nr. 4)</p> | <p>Stadt Eisenach</p> | <p>3 9</p> |
| <p>6 Soziales Wohnraumangebot ergänzen</p> <p>In Eisenach besteht weiterhin Bedarf an sozialen Wohnraumangeboten. Im Sinne einer Beibehaltung und Förderung der sozialen Vielfalt sind dazu in der Innenstadt punktuell Ergänzungen des sozialen Wohnraumangebots erforderlich, auch unter Berücksichtigung von barrierearmen/-freien Wohnungen.</p> | <p>Stadt Eisenach
Wohnungsbau-
gesellschaften</p> | <p>5 6</p> |
| <p>7 Volkshochschulstandort nachnutzen und neuen VHS-Bildungsstandort entwickeln</p> <p>Der Standort der Volkshochschule wird im Zuge der Rückkreierung Eisenachs aller Voraussicht nach verlegt. Vor diesem Hintergrund sollen neue Nutzungsideen für das Quartier „Goldschmiedenstraße-Schmelzerstraße“ entwickelt werden. Die Baulücken der Nachbargrundstücke sollen einbezogen werden. Zugleich soll ein neuer Standort für die Volkshochschule gefunden werden. Denkbar ist in diesem Zusammenhang auch der Ausbau der Angebote und Funktionen der Volkshochschule. Zudem ist denkbar, mittels Standortwechsel Synergien zwischen der VHS und anderen Angeboten im Bereich Bildung, Sport, Kultur etc. zu schaffen.</p> | <p>Stadt Eisenach
Wartburgkreis</p> | <p>1</p> |
| <p>8 Quartierskonzepte umsetzen</p> <p>Quartierskonzepte sind auf Grundstücksebene konkretisierte Teilkonzepte, die im Rahmen der Stadtsanierung erstellt wer-</p> | <p>Stadt Eisenach</p> | <p>4 6</p> |

den. Bisher sind unter anderem für die folgenden Quartiere Konzepte erstellt worden:

- Marienstraße/Barfüßerstraße/Wartburgallee
- Alexanderstraße Ost
- Goldschmiedenstraße/Schmelzerstraße/Johannisplatz

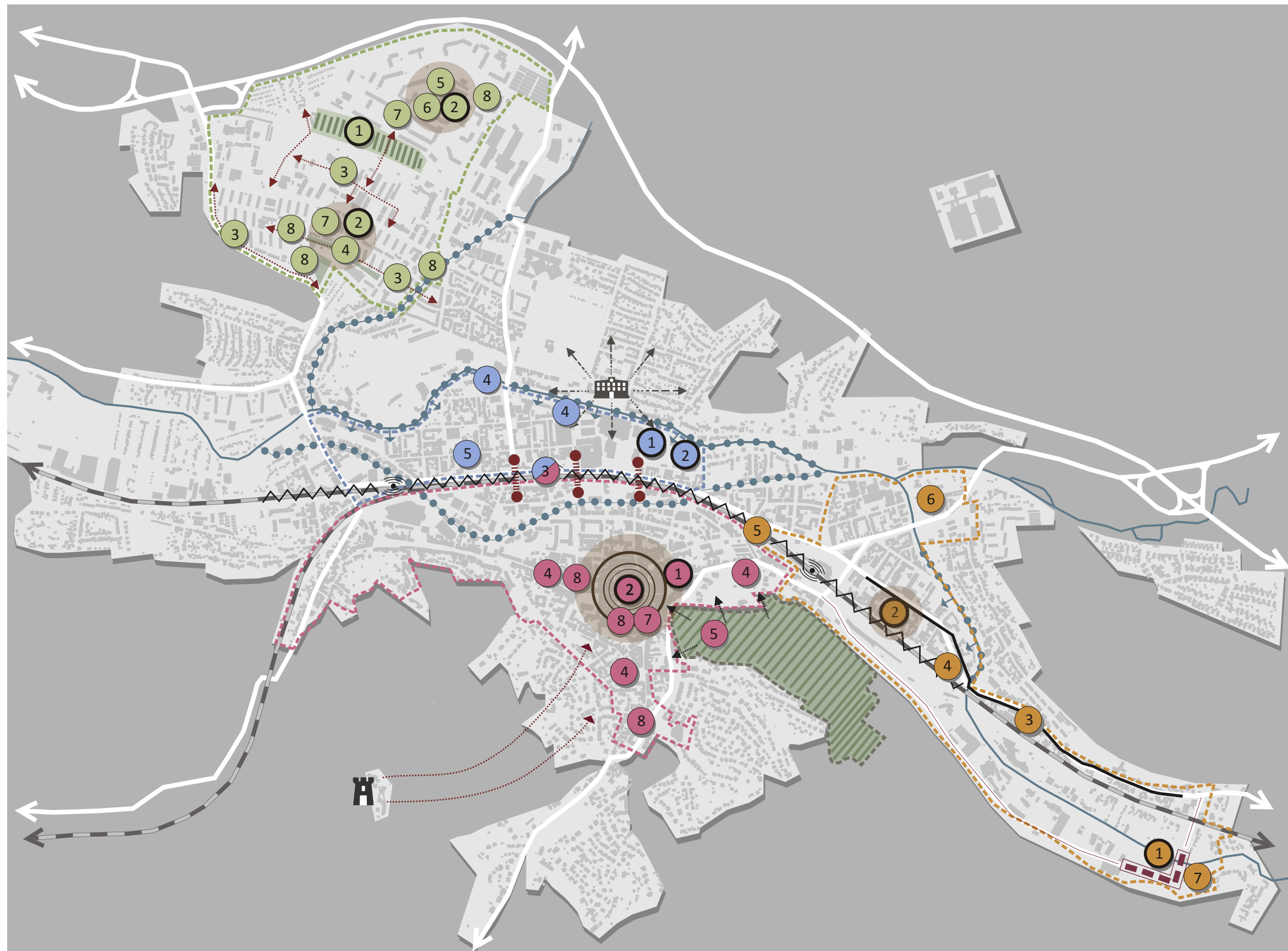
Auf Grundlage der Quartierskonzepte soll eine städtebauliche Umgestaltung in Form von Aufwertungsmaßnahmen und Rückbau nicht mehr benötigter Bausubstanz erfolgen. Dabei steht der Erhalt bzw. die Revitalisierung von erhaltenswerten Gebäuden durch Sicherung und Modernisierung, die Umnutzung von Gebäuden, die Schaffung neuer Durchwegungen durch die Quartiere und die Verbesserung innerstädtischer Fußwegeverbindungen im Vordergrund. Falls notwendig kann auch die Grundstücksregulierung Gegenstand der Umsetzung sein.

Stadtumbaugebiet Oststadt			
Nr.	Maßnahme	Akteure	Ziele
1	<p>Umfahrung der Oststadt</p> <p>Mit der Maßnahme soll eine Straßenverbindung zwischen dem Eichrodter Weg und dem Rothenhofer Weg hergestellt werden. Dazu ist der Bau einer neuen Hörselbrücke erforderlich. Durch die neue Verbindung kann der Verkehr von und nach Osten über die Achse Gothaer Straße-Rothenhofer Weg-Eichrodter Weg in Richtung Innenstadt umgelenkt werden. Entlang dieser Achse befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen. Dadurch können die Wohngebiete entlang der Gothaer Straße, der Weimarischen Straße und der Altstadtstraße vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Die starke Immissionsbelastung der Oststadt stellt bisher ein Entwicklungshemmnis dar, dass durch diese Maßnahme reduziert werden kann.</p>	Stadt Eisenach	7 10
2	<p>Oststadtschule zu Quartierszentrum ausbauen</p> <p>Die Oststadtschule soll sich über ihre Funktion als Schulstandort hinaus auch stärker für weitere Nutzungen und Funktionen für das Quartier öffnen und so zu einem Quartierszentrum ausgebaut werden. Dabei kann insbesondere auch die benachbarte Diakonie in das Konzept eingebunden werden. Die Konzeption für das neue Quartierszentrum sollte durch die Akteure des Quartiers selbst entwickelt werden. Dieser Prozess ist für sich genommen bereits ein entscheidender Schritt zur Netzwerkbildung im Quartier. Darüber hinaus kann das Quartierszentrum als Begegnungsstätte im Sinne des neuen Bundessteilhabegesetzes (BTHG) genutzt werden und damit auch der Inklusion von Menschen mit Behinderung dienen. Die Einrichtung eines Quartiersmanagements sollte geprüft werden.</p>	Stadt Eisenach Oststadtschule Diakonie	1 5
3	<p>Verkehrsberuhigung Gothaer Straße / Weimarische Straße / Altstadtstraße / Friedensstraße</p> <p>Nachdem die Umfahrung der Oststadt (Maßnahme Oststadt Nr. 1) fertig gestellt worden ist, soll der Straßenzug durch weitere ergänzende Maßnahmen vom Durchgangsverkehr entlastet werden. Dazu können etwa bauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung oder zugunsten des Fuß- und Radverkehrs (Querungshilfen, Radverkehrsanlagen etc.) beitragen.</p>	Stadt Eisenach	7
4	<p>Stadteingang Friedenstraße / Weimarische Straße aufwerten</p> <p>Der Bereich um die Hörselbrücke an der Gothaer bzw. Weimarischen Straße und an der Friedenstraße bzw. Am Köpping weist erhebliche gestalterische Defizite auf. Es soll ein städtebauliches Konzept für diesen Bereich entwickelt werden. Ziel</p>	Stadt Eisenach	4 7

ist es einerseits, eine Nachnutzung für die Brachfläche zu finden und andererseits die Gestaltung des öffentlichen Raums, der Verkehrsflächen und der Wegebeziehungen zu verbessern. Dazu soll auch die Hörsel als natürliches Gestaltungselement im Stadtraum besser miteinbezogen werden.

- | | | |
|---|--|--------------------------|
| <p>5 Nördlichen Eingangsbereich zum Bahnhof neugestalten</p> <p>Der nördliche Eingangsbereich zum Bahnhof und die unmittelbare Umgebung weisen Gestaltungsmängel auf. Der Bereich soll daher gestalterisch aufgewertet und zugleich funktional aufgewertet werden (Kiss & Ride-Zone). Gleichzeitig sollte die Verknüpfung des Bahnhofs mit dem Umfeld, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, verbessert werden.</p> | <p>Stadt Eisenach
Deutsche Bahn AG</p> | <p>4 7</p> |
| <p>6 Schlachthofgelände zu einem Kultur- und Kreativquartier weiterentwickeln</p> <p>Das ehemalige Schlachthofgelände an der Langensalzaer Straße hat sich zu einem lebendigen Quartier mit kulturellen, gastronomischen und gewerblichen Einrichtungen entwickelt. Diese Entwicklung soll weiter unterstützt werden. Darüber hinaus werden Teile des Areals und mehrere Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung nur unzureichend oder gar nicht genutzt. Die Potenziale für weitere, ergänzende Nutzungen sollen genutzt werden, um den Standort weiter zu stabilisieren. Dazu kann ggf. auch die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts erforderlich sein.</p> | <p>Stadt Eisenach</p> | <p>3 4</p> |
| <p>7 Altlastensanierung Bleiweißmühle</p> <p>Der Standort der Bleiweißmühle an der Hörsel bei Rothenhof ist aufgrund der Vornutzung erheblich mit Altlasten belastet. Eine bauliche Nachnutzung ist aufgrund der Überschwemmungsgefahr gegenwärtig nicht möglich. Gleichzeitig wird die Fläche teilweise für die Umfahrung der Oststadt (neue Hörselbrücke, siehe Maßnahme Oststadt Nr. 1) in Anspruch genommen. Für die Fläche muss daher eine Altlastensanierung erfolgen.</p> | <p>Stadt Eisenach</p> | <p>4</p> |

Fördergebietskulissen Stadtumbau Maßnahmenplan



Nord-West:

- 1 Schaffung eines Stadtteilpark
- 2 Quartiersmanagement
- 3 Fuß- und Radwegverbindungen ausbauen und aufwerten
- 4 Neue Mitte für das Quartier Thälmannstraße
- 5 Quartierszentrum Nord stabilisieren und aufwerten
- 6 Schaffung eines Stadtteilhauses / Begegnungszentrum
- 7 Neuen Wohnraum für Familien und Senioren schaffen
- 8 Freiflächen sowie Spiel- und Sportplätze aufwerten

Oppenheimstraße

- 1 Bildungs- und Innovationscampus auf dem ehem. AWE-Gelände
- 2 Bau einer Wettkampf-, Vereins-, und Schulsporthalle
- 3 Bahnunterführungen umgestalten
- 4 Freiflächen anlegen und gestalten
- 5 FER-Gelände entwickeln

Innenstadt / Georgenvorstadt:

- 1 Karlsplatz umgestalten
- 2 City-Management
- 3 Bahnunterführungen umgestalten
- 4 Plätze und Stadträume umgestalten
- 5 Stadtpark aufwerten und an die Stadt anbinden
- 6 Soziales Wohnraumangebot ergänzen
- 7 Volkshochschulstandort nachnutzen und neuen VHS-Bildungsstandort entwickeln
- 8 Quartierskonzepte

Oststadt:

- 1 Umfahrung der Oststadt
- 2 Oststadtschule zum Quartierszentrum ausbauen
- 3 Verkehrsberuhigung Gothaer Straße / Weimarische Straße / Altstadtstraße / Friedensstraße
- 4 Stadteingang Friedensstraße / Weimarische Straße aufwerten
- 5 Nördlichen Eingangsbereich zum Bahnhof neugestalten
- 6 Schlachthofgelände zu einem Kultur- und Kreativquartier weiterentwickeln
- 5 Altlastensanierung Bleiweißmühle

Bearbeitung:



Tel.: 030/ 2887750 www.firu-mbh.de
Oktober 2019

Stand:

8.2 Evaluierung und Fortschreibung

Das vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept hat einen Planungshorizont bis ungefähr zum Jahr 2030. Nach etwa der Hälfte dieses Planungszeitraums, etwa im Jahr 2025, soll eine Evaluierung des ISEKs erfolgen. Zu prüfen ist, inwieweit die Ziele des ISEKs bereits erreicht werden konnten und welche Maßnahmen bereits umgesetzt wurden, sich in Vorbereitung befinden oder Hemmnisse bzw. veränderte Rahmenbedingungen einer Umsetzung entgegenstehen. Neben der allgemeinen Erfolgskontrolle der Ziele und Maßnahmen des ISEKs haben sich aus der Erarbeitung auch einige besondere Prüfaufträge für eine Evaluierung oder ggf. eine Fortschreibung des ISEKs ergeben:

Demografische Entwicklung

In den letzten Jahren konnte Eisenach insbesondere durch den verstärkten Zuzug einen leichten Zuwachs der Einwohnerzahl verzeichnen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der ISEK-Bestandsaufnahme gingen die Prognosen von einer langfristig stabilen Einwohnerentwicklung mit einem höheren Anteil älterer Bevölkerungsgruppen aus. Die 2. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Thüringens, die Mitte 2019 erschien, prognostiziert Eisenach hingegen eine deutlich rückläufige Einwohnerentwicklung bis 2040. Einwohnerprognosen unterliegen – wie auch die stark auseinanderdriftenden Grundaussagen der im Abstand von fünf Jahren veröffentlichten Bevölkerungsvorausberechnungen für Eisenach – einer erheblichen Unsicherheit insbesondere in Bezug auf Wanderungsbewegungen. Daher soll die tatsächliche Einwohnerentwicklung regelmäßig mit den Prognosen abgeglichen werden, um gegebenenfalls auf veränderte Entwicklung auch in der Stadtentwicklung reagieren zu können. Wichtige Indikatoren sind dabei die Zahl der Geburten und der Sterbefälle sowie der Zu- und Fortzüge (siehe auch unten: Wohnungsmarkt).

Wohnungsmarkt

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose wurde für Eisenach eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes prognostiziert. Hierbei sind jedoch insbesondere die weitere Entwicklung von Mietpreisen und Leerständen zu beobachten und Veränderungen der demografischen Situation (Zuwanderungs- und Abwanderungsverhalten, Bevölkerungsprognosen des Landes Thüringen) zu berücksichtigen. Falls sich eine starke Zunahme der Mietpreise und ein deutlicher Rückgang der Leerstände abzeichnen, ist zu überprüfen, ob entsprechend neue Maßnahmen erforderlich werden. Dies betrifft unter anderem die Frage, inwiefern ein (qualifizierter) Mietspiegel für Eisenach aufgestellt werden sollte. Gleichermaßen wäre es erforderlich, bei erkennbarer Zunahme des Wohnungsleerstands, etwa aufgrund zutreffender Prognosen der 2. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes Thüringens, stabilisierende Maßnahmen (z.B. im Rahmen des Stadtumbaus) umzusetzen.

Stadtumbaugebiete

Im Rahmen der Evaluierung des ISEKs sollte die Abgrenzung der Stadtumbaugebiete erneut geprüft werden. Dabei ist insbesondere zu überprüfen, ob sich für das im ISEK dargestellte Beobachtungsgebiet Altes Gaswerk (siehe Kapitel 6.1.2) in der Zwischenzeit Handlungsbedarf im Sinne des Stadtumbaus ergeben hat. Insbesondere im Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt ist darüber hinaus zu prüfen, inwiefern Teile des Stadtumbaugebiets aus der Gebietskulisse entlassen werden können, wenn dort kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Initiierung und Durchführung von neuen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Eisenach nicht sinnvoll, da die Sanierungsgebiete in der Innenstadt bereits erhebliche finanzielle und organisatorische Ressourcen binden. Mitte der 2020er Jahre werden allerdings – nach jetzigem Stand – die Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt und in der Katharinenstraße abgeschlossen sein. Sofern im Rahmen der Evaluierung erkennbar ist, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in anderen Teilen der Stadt (insbesondere in den Quartieren Oststadt und Oppenheimstraße) nicht durch Stadtumbaumaßnahmen und private Investitionen behoben werden können, soll geprüft werden, inwiefern städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als geeignetes Instrument für die Problemlagen in diesen Gebieten zum Einsatz kommen können.

Brachflächenentwicklung

Seit der Aufstellung des ersten ISEKs im Jahr 2002 sind bereits zahlreiche Brachflächen im Stadtgebiet Eisenachs reaktiviert worden. Auch die Leerstände sind signifikant reduziert worden. Dennoch verbleiben zahlreiche Brachflächen (insbesondere ehemals industriell genutzte Flächen) und Leerstände. Auf Grundlage der Auflistung im vorliegenden Vertiefungskonzept sollte im Rahmen der Evaluierung des ISEK überprüft werden, inwieweit die bestehenden Brachflächen reaktiviert werden konnten und ob ggf. neue Brachflächen oder Leerstände hinzugekommen sind. Für den verbleibenden ISEK-Zeithorizont bis 2030 sollten anschließend – ausgehend vom Status Quo 2025 – konkrete Maßnahmen identifiziert werden, um die Revitalisierung der verbliebenen bzw. neuen Brachflächen vorzubereiten und zu befördern.

Auswirkungen der Fusion der Stadt Eisenach mit dem Wartburgkreis

Die Rückkreisung Eisenachs in den Wartburgkreis wird voraussichtlich signifikante Auswirkungen auf die Stadt, ihren Status, die Verwaltung und deren Aufgaben sowie auf den finanziellen und organisatorischen kommunalen Handlungsrahmen haben. Eine Prognose zur zukünftigen Finanzausstattung der Stadt Eisenach ist zum Zeitpunkt der Erstellung des ISEK 2030 noch nicht möglich. Bis zum Zeitpunkt der Evaluierung sollten sich erste Auswirkungen der Fusion für die integrierte Stadtentwicklung bereits ablesen bzw. Entwicklungstendenzen erkennen lassen. Daraus können sich ggf. veränderte oder neue Aufgaben für die Stadtentwicklung, auch in Hinblick auf die Stadt-Umland-Beziehungen, ergeben.

9 Quellen und Verzeichnisse

9.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 / 2	Auftaktveranstaltung am 14.06.2017	7
Abbildung 3 / 4	Öffentliche Planungswerkstatt am 15. November 2018.....	7
Abbildung 5 / 6	Eindrücke von den Jugendworkshops am 15. / 16. November 2018.....	8
Abbildung 7	Screenshot von der Beteiligungsplattform www.eisenach-mitmachen.de	8
Abbildung 8 / 9	Zahlenmäßige und prozentuale Veränderung der Bevölkerung von 2011 bis 2016 in den Planungsbezirken Eisenachs	12
Abbildung 10	Bisherige Bevölkerungsentwicklung und Prognose bis 2035	13
Abbildung 11	Prognostizierte Veränderung der Altersstruktur in Eisenach bis 2035	14
Abbildung 12	Altersstrukturen 2014 und Prognose 2035 für Eisenach sowie im Vergleich mit Wartburgkreis und Thüringen.....	15
Abbildung 13	Leerstandsquoten des Wohnungsbestands in den Planungsbezirken Eisenachs im Jahr 2011.....	18
Abbildung 14	Leerstandsquoten in Eisenach in den Jahren 2011 und 2016, differenziert nach Kernstadt und Ortsteilen	20
Abbildung 15	Marktsegmente im Mehrfamilienhausbereich in Eisenach	21
Abbildung 16 / 17	Veränderung der Struktur der Haushalte von 2016 bis 2035 in Eisenach (oben) und zusätzlicher Wohnungsbedarf von 2016 bis 2035 in Eisenach (unten).....	23
Abbildung 18	Arbeitslosenquoten bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahresdurchschnitt 2017 im Vergleich	26
Abbildung 19	Erwerbstätige in Wirtschaftsbereichen und Wirtschaftszweigen in Eisenach 2016.....	27
Abbildung 20	Bruttolöhne und -gehälter (in Euro) je Arbeitnehmer in Thüringer Kreisen im August 2016.....	28
Abbildung 21	Zahl der Einpendler und der Auspendler (sozialversicherungspflichtige Beschäftigte) nach bzw. aus Eisenach 1999 bis 2016.....	29
Abbildung 22	Ausgewählte Pendlerströme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt Eisenach am 30.06.2016.....	30
Abbildung 23	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Eisenach nach Wirtschaftszweigen des Dienstleistungsbereichs am 30. Juni 2017	33
Abbildung 24	Die Wartburg	34
Abbildung 25	Ankünfte der Besucher und Übernachtungen in Eisenach 2001 bis 2017	35
Abbildung 26	Gründer- und Innovationszentrum Stadtfeld.....	36

Abbildung 27	Gegenüberstellung von Zufriedenheit und Wichtigkeit der Standortfaktoren (Mittelwerte) in Eisenach aus Sicht der Wirtschaftsakteure.....	38
Abbildung 28	Vergleich der Flächennutzungen in Hektar: Eisenach und kreisfreie Städte in Thüringen im Jahr 2015.....	41
Abbildung 29	Bilanz der Flächendarstellungen im FNP der Stadt Eisenach in Hektar, 2015	42
Abbildung 30	Ortsteile von Eisenach und Stadtteile der Kernstadt	43
Abbildung 31 / 32	Bebauungsstruktur in der Altstadt	44
Abbildung 33 / 34	Typische Blockrandbebauung des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts.....	45
Abbildung 35 / 36	Villenartige Gebäude in der Südstadt	46
Abbildung 37 / 38	Plattenbauten an der Ernst-Thälmann-Straße (links) und in Eisenach-Nord (rechts)	47
Abbildung 39 / 40	Bebauungsstruktur am Wartenberg (links) und an der Karlskuppe (rechts)	48
Abbildung 41 / 42	Gemengelage an der Gothaer Straße.....	48
Abbildung 43 / 44	Dörfliche Siedlungsstruktur in Neuenhof (links) und Hötzelsroda (rechts)	49
Abbildung 45 / 46	Gewerbeflächen im Stadtteil Oppenheimstraße (links) und am Eichrodter Weg (rechts)	50
Abbildung 47 / 48	Verfallene Gebäude und Brachflächen im Stadtteil Oppenheimstraße.....	51
Abbildung 49 / 50	Gebäudeleerstand in der Alexanderstraße sowie Leerstand und Baulücke in der Lutherstraße.....	52
Abbildung 51	Ladenleerstände in Eisenach 2017/18	60
Abbildung 52	Einzelhandelsbezogene Leerstände im Altstadtbereich Eisenachs im Zeitraum 2017/18.....	61
Abbildung 53 / 54	Einzelhandel in der Innenstadt.....	62
Abbildung 55	Abgrenzung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich.....	63
Abbildung 56 / 57	Einzelhandelsstandorte Alte Spinnerei (links) und Hötzelsroda (rechts).....	64
Abbildung 58	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Nahversorger und Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in Eisenach.....	64
Abbildung 59 / 60	Die Hörsel im Westen von Eisenach (links) und Renaturierungsmaßnahme für den Hochwasserschutz bei Stedtfeld (rechts)	69
Abbildung 61	St. Georg-Klinikum in der Mühlhäuser Straße.....	81
Abbildung 62	Standorte der Grundschulen in Eisenach	84
Abbildung 63 / 64	Hörselschule (links) und Mosewaldschule (rechts).....	84

Abbildung 65	Standorte der weiterführenden Schulen (Regelschulen, Gemeinschaftsschule, Gymnasien und Förderschule)	85
Abbildung 66 / 67	Geschwister-Scholl-Schule (links) und Oststadtschule (rechts)	85
Abbildung 68 / 69	Elisabeth-Gymnasium (links) und Martin-Luther-Gymnasium (rechts)	86
Abbildung 70	Standorte der Kinderbetreuungseinrichtungen in Eisenach	90
Abbildung 71	Sozialräumliche Verteilung junger Menschen in Eisenach nach Altersgruppen am 31.12.2017	91
Abbildung 72	Stadtumbaugebiet Nord-West	139
Abbildung 73 / 74	Ehemals bebaute, heute begrünte Fläche in Eisenach-Nord (links), mittlerweile abgerissene ehemalige Kita, zukünftiger Standort für Reihenhäuser (rechts)	141
Abbildung 75 / 76	Sanierung der ehem. Kasernengebäude im Jahr 2017 (links) und erfolgreiche Umnutzung als Polizeipräsidium (rechts)	142
Abbildung 77	Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Nord-West	144
Abbildung 78	Stadtumbaugebiet Oppenheimstraße	146
Abbildung 79 / 80	Erfolgreiche Revitalisierung durch Neubau von Wohnungen (links) und verbleibende Brachflächen (rechts) auf dem ehem. AWE-Gelände	148
Abbildung 81	Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Oppenheimstraße	150
Abbildung 82	Beobachtungsgebiet Altes Gaswerk	151
Abbildung 83	Stadtumbaugebiet Innenstadt-Georgenvorstadt	153
Abbildung 84 / 85	Neu gestalteter Johannisplatz (links) und bisher noch nicht umgestalteter Karlsplatz (rechts)	155
Abbildung 86 / 87	Mit Städtebauförderungsmitteln saniertes Stadtschloss am Markt (links) und immer noch vorhandener Leerstand in der Innenstadt, hier: Georgenstraße (rechts)	156
Abbildung 88	Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Innenstadt-Georgenvorstadt	158
Abbildung 89	Abgrenzung des Plangebiets Stadtpark	158
Abbildung 90	Stadtumbaugebiet Oststadt	160
Abbildung 91 / 92	Durch Verkehrslärm belastete Brachfläche an der Weimarischen Straße Ecke Friedensstraße (links) und neuer Nahversorgungsstandort an der Gothaer Straße (rechts)	161
Abbildung 93	Abgrenzung des Stadtumbaugebiets Oststadt	163
Abbildung 94	Die Stadt Eisenach mit ihren Ortsteilen	165
Abbildung 95 / 96	Regionstypische Architektur in Wartha und Göringen	167
Abbildung 97 / 98	Schloss Neuenhof (links) und Rennsteigwanderhaus und Garage der Freiwilligen Feuerwehr in Hörschel (rechts)	176
Abbildung 99 / 100	Der Steinstock (links) und Ortsdurchfahrt in Stedtfeld (rechts)	177

Abbildung 101 / 102	Der Dorfteich (links) und der Spielplatz (rechts).....	180
Abbildung 103 / 104	Das Gewerbegebiet (links) und der Sportplatz (rechts).....	182
Abbildung 105 / 106	Das Kulturhaus (links) und unversiegelte Straße im Ortskern (rechts)	184
Abbildung 107 / 108	1.000-jährige Eiche (links) und das Schloss (rechts)	192
Abbildung 109 / 110	Kindergarten (links) und Mehrfamilienhäuser (rechts)	195
Abbildung 111 / 112	Sanierungsbedarf entlang der B84 (links) und Mehrfamilienhäuser mit Gaststätte (rechts)	198
Abbildung 113:	Vorzugsvariante für die Abgrenzung von Dorfregionen (zwei neue Dorfregionen – in grün und blau abgegrenzt).....	200
Abbildung 114	Übersichtsplan der Umlandgemeinden von Eisenach zum Stand 01.01.2018.....	203
Abbildung 115	Pendlerbeziehungen mit Eisenach in der Wartburgregion zum Stand 30.06.2016.....	204
Abbildung 116	Mittelzentraler Funktionsbereich von Eisenach mit Überschneidungsbereichen, nicht dargestellt: westlich angrenzendes Land Hessen.....	205
Abbildung 117	Stadt-Umland-Raum und Grundversorgungsbereich Eisenach.....	206
Abbildung 118	Daseinsvorsorgeinfrastruktureinrichtungen in der Wartburgregion zum Stand 2017.....	208
Abbildung 119	Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035 auf Ebene der Ortsteile	209
Abbildung 120	Planungsraum für die Vorstudie zum Stadt-Umland-Konzept Eisenach / Wartburgregion, 2008.....	211
Abbildung 121	Quell-Ziel-Verkehr im ÖPNV-Jedermann-Verkehr im Wartburgkreis und Stadt Eisenach 2016 für einen mittleren Werktag (Fahrgäste pro Tag).....	214
Abbildung 122	Quell-Ziel-Beziehungen im Schüler-Verkehr im Wartburgkreis und Stadt Eisenach 2016 für einen mittleren Werktag (Fahrgäste pro Tag)	219
Abbildung 123	ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich I	251
Abbildung 124	ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich II	252
Abbildung 125	ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich III inklusive Ladenleerstände aus der landesweiten Erfassung 2017/2018	253
Abbildung 126	ausgewählte Brachflächen im Schwerpunktbereich IV	254

alle Fotos @ FIRU mbH

9.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Prognose des zusätzlichen Wohnungsbedarfs von 2016 bis 2035 in Eisenach sowie Bedarfskomponenten und Wohnformen	24
Tabelle 2	Baugenehmigungen für Wohngebäude in Eisenach von 2013 bis 2017	52
Tabelle 3	Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in Eisenach – nach Warengruppen und Lage im Jahr 2017/18, Zuordnung der Betriebe nach Hauptwarengruppe	59
Tabelle 4	Approbierte Ärzte, Zahnärzte und Apotheker in Eisenach 2005, 2010 und 2015	80
Tabelle 5	Ärzte in freier Niederlassung nach Fachrichtungen in Eisenach 2005, 2010, 2015	81
Tabelle 6	Schulen und Schüler in Eisenach	83
Tabelle 7	Prognose zu den Schülerzahlen je Schulart aller städtischer Schulen und Schulen in freier Trägerschaft in Eisenach, Schulnetzplanung	87
Tabelle 8	Kinderbetreuungseinrichtungen in Eisenach	89
Tabelle 9	Sozialräumliche Verteilung der 7- bis unter 21-Jährigen in Eisenach am 31.12.2017	93
Tabelle 10	Einschätzung zur Erreichung der übergeordneten Stadtentwicklungsziele	119
Tabelle 11	Realisierungsstand von Projekten und Maßnahmen des ISEK 2002 / 2006	123

9.3 Literaturverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen & Raumordnung (BBR): Langfristige Sicherung von Versorgung und Mobilität in ländlichen Räumen – Endbericht Entwurf, 2016
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren, Online-Publikation Nr. 08/2017
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit: Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten im kommunalen Umfeld – „Kommunalrichtlinie“, vom 1. Oktober 2018.
- Deutsches Institut für Urbanistik: Klimaschutz in Kommunen – Praxisleitfaden, 3., aktualisierte und erweiterte Auflage, Februar 2018.
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) & Deutsche Immobilien Gruppe (DIG): GMA Städteranking Einzelhandel 2017, 2017
- Ingenieurbüro für Planung und Umwelt (IPU): Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) für die Region der westlichen Ortsteile Eisenachs: Neuenhof-Hörschel und Wartha-Göringen, 2018
- Ingenieurbüro für Planung und Umwelt (IPU): Gemeindliches Entwicklungskonzept (GEK) für den Ortsteil Neukirchen (Stadt Eisenach), 2018
- Ingenieurbüro für Planung und Umwelt (IPU): Regionales Entwicklungskonzept Welterbergregion Wartburg Hainich, Entwurf 2015
- Ingenieurbüro für Planung und Umwelt (IPU): Vorstudie „Stadt-Umland-Konzept Eisenach/Wartburgregion“, 2008
- Ingenieurgesellschaft für Bauplanung & Haustechnik: Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen: Eisenach Nord-West, Teil Energiekonzept, 2013.
- Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) Forschung & Beratung: Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen“, 2017
- Kuschnerus, U.: Der standortgerechte Einzelhandel, 2007
- LfS/Timourou: Wohnungsmarktprognose für die Stadt Eisenach, 2018
- Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr: Landesentwicklungsprogramm Thüringen; Thüringen im Wandel, Herausforderungen annehmen – Vielfalt bewahren – Veränderungen gestalten, 2014
- Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz des Freistaates Thüringen: IMPAKT – Integriertes Maßnahmenprogramm zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen, Juli 2013.
- Peter, Claudia: Der Einsatz regenerativer Energien in einem Mix als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz – Potenziale und Handlungsmöglichkeiten der Stadt Eisenach, Bachelorarbeit, Fachhochschule Erfurt, Studiengang Stadt- und Raumplanung, Juli 2011.
- Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen: Regionalplan Südwestthüringen, 2011

- Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen: Regionales Energie- und Klimakonzept Südwestthüringen, Teil I – Energiekonzept, 2011
- Regionale Planungsgemeinschaft Südwestthüringen: Regionales Energie- und Klimakonzept Südwestthüringen, Teil II – Klimakonzept Raumentwicklungsstrategie Klimawandel, 2015
- Stadt Eisenach: Beteiligungsbericht, 2016
- Stadt Eisenach: Energiebericht der Stadt Eisenach, Sachgebiet Energie- und Gebäudemanagement, März 2015
- Stadt Eisenach: Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach, 2016
- Stadt Eisenach / FIRU mbH: Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes, 2006
- Stadt Eisenach / FIRU mbH: Integriertes Stadtentwicklungskonzept zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes, 2002
- Stadt Eisenach: Jugendhilfeplanung der Stadt Eisenach; Teilplanung Kindertageseinrichtungen / Tagespflege 2016/2017, 2017
- Stadt Eisenach: Jugendpolitische Strategie der Stadt Eisenach im Bereich der Jugendförderung bis zum Jahr 2020 (Jugendförderplanung), 2015
- Stadt Eisenach: Schulnetzplan für die staatlichen Schulen der Stadt Eisenach, Fortschreibung für die Schuljahre 2018/2019 – 2020/2021, 2018
- Stadt Eisenach: Sozialmonitor – Abbildung zur sozialen Lage der Stadt Eisenach, 2016
- Stadt Eisenach / Casparius Architekten & Ingenieure: Spiel- und Sportstättenplanung, 2014
- Stadt Eisenach / Wirtschaftsförderung / Gründer- und Innovationszentrum Stedtfeld GmbH: Wirtschaftsförderbericht der Stadt Eisenach, 2013
- Statistisches Informationssystem des Thüringer Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport: Schuljahresstatistik Schulen-Klassen-Schüler ABS ST+FT, Schuljahr: 17/18, 2017
- ThINK – Thüringer Institut für Nachhaltigkeit und Klimaschutz GmbH: CO2-Bilanz der Stadt Eisenach im Rahmen des Modellprojekts „Klimaschutz in Kommunen“, August 2010
- Thüringer Landesamt für Statistik: Statistischer Bericht „Entwicklung der Bevölkerung Thüringens 2015 bis 2035 nach Kreisen“, 2015
- Ministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung des Freistaates Thüringen, Referat Raumordnung und Landesplanung/GMA: Ladenleerstände in Eisenach 2017/18, 2018
- Wartburgkreis: Beteiligungsbericht des Wartburgkreises gemäß § 75a Thüringer Kommunalordnung, 2016
- Wartburgkreis / PTVTransport Consult GmbH: Nahverkehrsplan des Wartburgkreises und der Stadt Eisenach Zeitraum 2017 –2022, 2017

Internet

- Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. (bcsd): Wissenswertes zu Citymanagement, Handel und BIDs, 2019: <https://www.bcsd.de/wissenswertes/citymanagement-handel-bid/>
- City-Management-Verband Ost e.V.: Aufgaben, 2019: <https://cmvo.de/index.php/startseite/aufgaben>
- Gründer und Innovationszentrum Stedtfeld/Eisenach GmbH, 2019: <https://www.wirtschaft-wartburgregion.de/>
- GüstrowCard Betreibergesellschaft mbH: Rabatte & viele Vorteile: <http://www.guestrow-card.de/>
- Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH: Industriegebiet Eisenach-Kindel: <https://www.standortmanagement-thueringen.de/ueber-uns/referenzprojekte/eisenach-kindel/>
- Regionale Aktionsgruppe LEADER Wartburgregion e.V.: Die Wartburgregion, 2018: <http://www.rag-wartburgregion.de/start/>
- Wartburg-Sparkasse: Ihre Sparkasse vor Ort, 2019: <https://www.wartburg-sparkasse.de/de/home/ihre-sparkasse/ihre-sparkasse-vor-ort.html?n=true&stref=hnav>