



KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH

# Landesgartenschau für die Stadt Eisenach 2028

## Zwischenpräsentation zur Standortanalyse

## Intention und Anlass

- Durchführung von Thüringer Landesgartenschauen in unregelmäßigem Turnus als Ergebnis einer landesweiten Ausschreibung
- Im Zuge der Entscheidungsfindung über die Vergabe durchlaufen die Städte/Gemeinden ein **zweistufiges Wettbewerbsverfahren**, das die grundsätzlichen Voraussetzungen und Eignung der vorgeschlagenen Flächen und Konzepte vergleicht und bewertet:
  - 1. Stufe: bis 31.12.2020 – Formloser Antrag und Grobkonzept
  - 2. Stufe: bis 31.10.2021 – Machbarkeitsstudie/Standortgutachten
- Ziel der durchgeführten **Standortanalyse** als Teil der 1. Stufe: Prüfung der grundsätzlichen Eignung von verschiedenen Flächen im Stadtgebiet für eine Landesgartenschau-Bewerbung inkl. Auswahl einer Vorzugsfläche

# Intention und Anlass

## Beitrag von Landesgartenschauen

- Dauerhafte Impulse für städtebaulich nicht integrierte, unzureichend entwickelte und vernachlässigte Freiflächen oder für Sanierung von Brachen innerhalb von Siedlungsbereichen (umwelt- und ressourcenschonende Gesamtplanung)
- Schaffung von Naherholungsgebieten/Freizeitgestaltungsmöglichkeiten für Bevölkerung
- Stärkung der Attraktivität und des Bekanntheitsgrads der Region
- Förderung der aktiven Bürgerbeteiligung
- Nachhaltige Initiierung öffentlicher und privater Folgeinvestitionen
- Möglichkeiten zur Darstellung des Leistungsspektrums der gärtnerischen Berufe
- Erlebnisorientierte Vermittlung besonderer Aspekte der Natur- und Umweltbildung
- Schaffung neuer Anlagen als Ausdruck von zeitgenössischer Gartenkunst und Landschaftsarchitektur sowie Restaurierung historischer Garten- und Parkanlagen
- Entwicklung neuer Formen der Verknüpfung von Kunst und Natur

# Stufe 1 – Standortanalyse/Grobkonzept

# Projektorganisation & Herangehensweise

- **Standortanalyse (bereits erfolgt)**
  - Flächeneinschätzung an Hand von Unterlagen und Ortsbegehungen

---
- **Grobkonzept zur Bewerbung für die Landesgartenschau**
  - Vorbereitung und Grundlagenermittlung
  - Planung der Hauptentwicklungsbereiche für eine Landesgartenschau
  - Konzeption der geplanten Bürgerbeteiligung
  - Darstellung der geplanten Veranstaltungen, Initiativen und Aktivitäten während der Durchführung der Landesgartenschau
  - Darstellung der anschließenden möglichen Nachnutzung inkl. Einschätzung des jährlichen Pflegeaufwandes
  - Darstellung zeitlich/räumlich flankierender Maßnahmen in der Stadt
  - Abstimmungen der Inhalte mit einer projektbegleitenden Lenkungsgruppe
  - Begleitende Öffentlichkeitsarbeit
  - Erarbeitung des Abschlussberichtes

# Projektteam

Michael Kroll



Projektleiter

Dipl.-Ing.  
Architektur  
Master of Arts

Joris Schofenberg



Stellv. Projektleiter

Diplom-Geograph  
ICR-geprüfter City-  
und  
Regionalmanager

Christoph Hein



Projektbearbeitung  
Eignung Flächen  
Einschätzung zum  
Natureingriff  
Freianlagenplanung

Landschaftsarchitekt

Sarah Uhlig



Projektbearbeitung  
Planungskonzept  
Grafische  
Umsetzung

Dipl.-Ing.  
Architektur

Nadine  
Schneider



Projektbearbeitung  
Planungskonzept  
Grafische  
Umsetzung

Master of Science  
(M.Sc) Raum- und  
Naturressourcen-  
management

# Zeitplan

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
<b>Teil 1 - Standortanalyse</b>						
Flächenerfassung			■			
Ortsbegehung			■			
Flächeneinschätzung			■			
Abschlussdokumentation				■		
Abschlusspräsentation					■	
<b>Teil 2 - Grobanalyse</b>						
Grundlagenermittlung			■			
Hauptentwicklungsbereiche				■		
Mitwirkung/Veranstaltungen				■		
Nachnutzung Gelände				■		
Flankierende Maßnahmen				■		
Abstimmung Lenkungsgruppe					■	
Abschlussbericht					■	
Abschlusspräsentation						■
Öffentlichkeitsarbeit					■	

# Standortanalyse

# Anforderungen an Landesgartenschauengelände (1)

- Flächengröße von ca. 15 bis max. 20 Hektar
- Verfügbarkeit des Geländes für die Stadt
- Verfügbarkeit von Flächen für verschiedene Nutzungen  
(u. a. Schau-/Ausstellungsbereiche für Garten- und Landschaftsbau/gärtnerische Fachgruppen, Gärten, Imkerei/Landwirtschaft, Sonderschauen zu Umwelt-/Klimathemen, Kulturveranstaltungen, Gastronomie, Verkehrsflächen, Spielanlagen, „Grünes Klassenzimmer“)
- Geeignete Räumlichkeiten für Hallenschauen (ca. 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup> Fläche)
- Bevorzugt Flächen, die durch Entsiegelung als Grünflächen zurückgewonnen werden, alleiniger Umbau vorhandener Grünflächen ist nicht ausreichend
- Als Überschwemmungsgebiet ausgewiesene Flächen sind nur sehr bedingt geeignet
- Barrierefreiheit des Geländes als Voraussetzung für die Erlebbarkeit und Nutzbarkeit für breite Bevölkerungskreise zu berücksichtigen

# Anforderungen an Landesgartenschauengelände (2)

## Weitere Kriterien

- Gute Vernetzungsmöglichkeiten des Geländes mit Stadtzentrum bzw. zu anderen wichtigen und markanten Punkten in der Stadt
- Verkehrliche und technische Erschließung vorhanden  
(z. B. möglichst fußläufige Entfernung zu Bahnhof bzw. Busverbindungen, im Umfeld ausreichend (ggf. temporäre) Individual-/Busparkplätze, Anbindung an Radwegenetz)
- Baugenehmigungsfähigkeit und Umsetzbarkeit aus naturschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen

# Herangehensweise

## Erfassung möglicher Flächen/Auswertung vorhandener Informationen

- Abstimmung mit Stadtverwaltung zu den zu betrachtenden Flächen
- Einbeziehung von Informationen, Studien und Planungen, v. a.
  - Flächennutzungsplan Stadt Eisenach
  - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eisenach (ISEK 2030)
  - Bebauungspläne (Nr. 5, Nr. 12.1 und Nr. 14)
  - Städtebauliches Konzept „Mühlhäuser Straße/Oppenheimstraße“ (2008)
  - Integrierte kommunale Strategie „Eisenach Nord-West“ (2015)
  - Aktuelle Übersicht der Denkmale
  - Aktuelle Übersicht der Altlastenverdachtsflächen
  - Pläne zur Eigentumsstruktur (Stand 2020)
  - Konzept für Skate & Bike – Flowpark Eisenach (2020)

# Herangehensweise

## Ortsbegehung der Flächen

Analyse der Flächen bei Begehung nach folgenden Kriterien:

- Lage/Umfeld
- Flächengröße
- Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Topografische Gegebenheiten
- Anbindung/Erschließung
- Freiraum/Landschaftsbild
- Vorhandene und fehlende Infrastruktur
- Bauordnungsrechtliche/planerische Einschätzung
- Fotodokumentation

## Fläche 02 – Fläche an der Siebenbornstraße inkl. ehem. Gaswerk

Am südwestlichen Rand der Eisenacher Kernstadt im Übergang zum Landschaftsraum befindet sich dieses Areal, welches eine gemischte Struktur aufweist, u. a. mit der Brache des ehem. Gaswerkes, dem Bauhofgelände, dem Wohngebiet Siebenbornstraße, einer Kleingartenanlage sowie dem Anglerteich am westlichen Rand. Verkehrlich und technisch ist das langgestreckte Areal zwischen der Siebenbornstraße und Bahntrasse sehr gut angebunden.

Flächengröße	Gesamtareal: ca. 15,7 ha
Eigentums-situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stadt Eisenach: Fläche ehem. Gaswerk, Bauhofgelände, Verkehrsflächen inkl. Kreuzungsbereiche Siebenborn-/Gaswerkstraße, Teich inkl. Weg</li> <li>Bundesrepublik Deutschland: Fläche der Kleingartenanlage (Flst. 3423/7 (Flur 46))</li> <li>Privateigentümer: sonstige Flächen (u. a. Wohnbebauung)</li> </ul>
Planerische Einordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teichumfeld im Bebauungsplan 14 „Gewerbegebiet Auf dem Gries“ als Ausgleichsmaßnahme bzw. südöstlicher Randbereich als öffentlicher Parkplatz festgesetzt</li> <li>ISEK 2030: Gelände ehem. Gaswerk als Beobachtungsfäche für Einbezug in das Stadtumbaugebiet „Oppenheimer Straße“ bei ISEK-Fortschreibung (nach Abschluss der Altlastensanierung)</li> <li>Darstellung ehem. Gaswerkgelände als Gewerbegebiet im FNP</li> <li>Teich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Thüringer Wald“</li> <li>Momentan nördliche Teile im Überschwemmungsgebiet der Hörsele – Hochwasser-schutzanlage durch Stadt geplant (Plan: Areal außerhalb des HQ 100-Gebietes)</li> </ul>
Anbindung/ Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage in der Stadtrandsiedlung West südlich der Bahnstrecke und nördlich der Siebenbornstraße</li> <li>Bahnhaltepunkte <u>Opelwerk</u> und Eisenach West (Anbindung an RB 6) unmittelbar angrenzend zum Areal</li> <li>Bushaltestellen entlang Siebenbornstraße (Buslinie 2), u. a. direkte Anbindung zum ZOB/Bahnhof Eisenach und Stadtzentrum/Markt</li> <li>Stadtzentrum mit Markt fußläufig ca. 2,2 km entfernt</li> </ul>
Freiraum/ Landschafts-bild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erholungsgebiet Siebenborn mit Anglerteich und Graben (Aufwertungs-/Gestaltungsbedarf vorhanden)</li> <li>Attraktive Sichtachsen über den Teich</li> <li>Vorhandene Wegeanbindungen an angrenzende Waldflächen und in die freie Landschaft</li> <li>Interessantes Spannungsfeld zwischen Natur- und Industrielandschaft in Bezug auf angrenzende Werksflächen von Opel/alte Industriearchitektur am Gaswerkstandort</li> </ul>
Vorhandene Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Areal mit gemischter Nutzung (u. a. Wohnen, Gewerbe, Bauhof, Teich)</li> <li>Brachfläche auf Gelände des ehem. Gaswerkes mit ruinöser Bausubstanz (ca. 69.256 m² Fläche) – Sanierung und Teilabriss notwendig</li> <li>Bauhofgelände in der Gaswerkstraße mit Bürgersolarpark (seit 2008 vorhanden) – Aufwertungsbedarf des Geländes</li> <li>Kleingartenanlage und Kinderspielplatz mit Potential zur Entwicklung</li> <li>Wohngebiet mit Bebauung überwiegend aus den 1930er Jahren im Umfeld</li> <li>Medienanschluss vorhanden</li> </ul>
Fehlende/zu schaffende Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein nutzbares Gebäude für Blumenhalle/Gastronomie, jedoch Potenzialflächen</li> <li>Keine Ausstattung/Möblierung für Spiel, Sport oder Aufenthalt im Gebiet</li> <li>Keine Infrastruktur am Teich (Gastronomie/Toiletten/Sitzgelegenheiten usw.)</li> </ul>

Klärungs-/ Absprache-bedarf	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altlasten auf Gaswerkgelände – Sanierung erfolgt schrittweise (→ Umweltamt)</li> <li>Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet (→ untere Naturschutzbehörde)</li> <li>Teilbereich noch im Überschwemmungsgebiet/nach Durchführung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme außerhalb HQ 100 (→ untere Wasserbehörde)</li> </ul>
<b>Einschätzung</b>	
Stärken	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Übergangsbereich zwischen Stadt und Landschaftsraum</li> <li>Geeignete Flächengröße/-struktur, gute verkehrliche und technische Erschließung</li> <li>Vorhandener Teich und Wegenetz im Umfeld</li> <li>Einbezug und Aufwertung von Kleingartenanlage und Spielplatz möglich</li> <li>Potenzial erneuerbare Energien (Bürgersolarpark)</li> <li>Attraktive Lage für die Naherholung und Naturbeobachtung</li> <li>Spannende Mischung aus Natur- und Industrielandschaft</li> <li>Hohe Ausstrahlkraft des Geländes, kulturhistorisch wertvoll (Industriekultur)</li> <li>Revitalisierung ehem. Industriefläche (entspricht Vorgaben an Vorzugsstandorten)</li> </ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Altlasten auf ehem. Gaswerkgelände vorhanden (Sanierung begonnen)</li> <li>Angrenzende Bahnlinie und Industrie (Opel) mit Lärmemissionen</li> <li>Abgrenzung zum Bahngelände zur Absicherung erforderlich</li> <li>Ausreichende Parkflächen für Zeit der Landesgartenschau nicht direkt am/im Plan-gebiet ausweisbar</li> </ul>
Fazit	Die Fläche ist großemäßig, strukturell und von der Anbindung her sehr gut geeignet.



Teich am Westrand des Areals



Weg am Teich



Bauhofgelände mit Bürgersolarpark



Ehem. Gaswerkgelände

# Überblick

## Hauptflächen

Fläche 01 – Stadtteilpark Nord

Fläche 02 – Fläche an der Siebenbornstraße inkl. ehem. Gaswerk

Fläche 03 – Museum „Automobile Welt Eisenach“ und Umfeld

## Weitere Flächen

*(verkürzte Darstellung, da diese Flächen grundlegende Kriterien nicht erfüllen)*

Fläche 04 – Michelskuppe

Fläche 05 – Kartausgarten/Johannistal in Verbindung mit dem Stadtpark

Fläche 06 – Industriegebiet Palmental

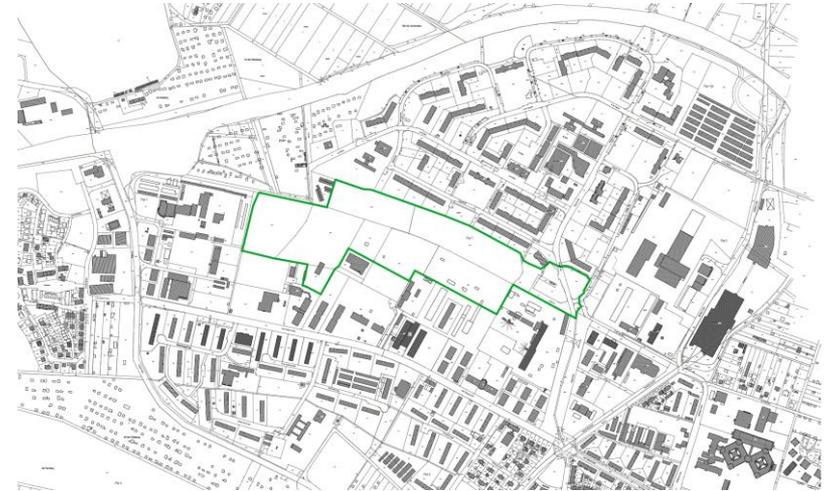
Fläche 07 – Ortsteil Neuenhof

Fläche 08 – Dürrerhof

# Fläche 01 – Stadtteilpark Nord

## Stärken

- Langfristige Aufwertung des Stadtbereichs durch Stärkung der Verbindung zwischen den Wohnquartieren und ehem. Kasernengelände sowie nachhaltige Aufwertung für das direkte Wohnumfeld
- Geeignete Flächengröße/-struktur sowie Naturlandschaft
- Sehr gute verkehrliche Anbindung
- Ggf. Einbeziehung der nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlagen möglich
- Ggf. Einbeziehung der sozial-karitativen Einrichtungen im Randbereich möglich
- Nachhaltige Verbesserung durch Altlastensanierung punktuell flächige Entsiegelungen/Abbruch von Gebäuden



# Fläche 01 – Stadtteilpark Nord

## Schwächen

- Altlastenverdachtsfläche, keine Kostensicherheit
- Ggf. naturschutzrechtliche Restriktionen für Teilbereiche auf Grund des Artenbestandes als Folge des geringen Störungsgrades und der extensiven Nutzung im Bestand, eventuell erhöhte Anforderung naturschutzrechtlicher Art
- Ausformung der Fläche ist sehr schmal, d. h. ein spannungs- und abwechslungsreicher Rundgang mit vielfältigen Eindrücken ist nicht vorhanden/umsetzbar

**Fazit:** Die Fläche ist grundsätzlich geeignet.



# Fläche 02 – Fläche an der Siebenbornstraße inkl. ehem. Gaswerk

## Stärken

- Lage im Übergangsbereich zwischen Stadt und Landschaftsraum
- Geeignete Flächengröße/-struktur
- Gute verkehrliche und technische Erschließung
- Vorhandener Teich und Wegenetz im Umfeld
- Einbezug und Aufwertung von Kleingartenanlage und Spielplatz möglich, Potenzial erneuerbare Energien (Bürgersolarpark)
- Attraktive Lage für die Naherholung/Naturbeobachtung
- Spannende Mischung aus Natur- und Industrielandschaft
- Hohe Ausstrahlkraft des Geländes, kulturhistorisch wertvoll (Industriekultur)
- Revitalisierung ehem. Industriefläche (entspricht Vorgaben an Vorzugsstandorten)



# Fläche 02 – Fläche an der Siebenbornstraße inkl. ehem. Gaswerk

## Schwächen

- Altlasten auf ehem. Gaswerksgelände vorhanden (Sanierung begonnen)
- Angrenzende Bahnlinie und Industrie (Opel) mit Lärmemissionen
- Abgrenzung zum Bahngelände zur Absicherung erforderlich
- Ausreichende Parkflächen für Zeit der Landesgartenschau nicht direkt am/im Plangebiet ausweisbar

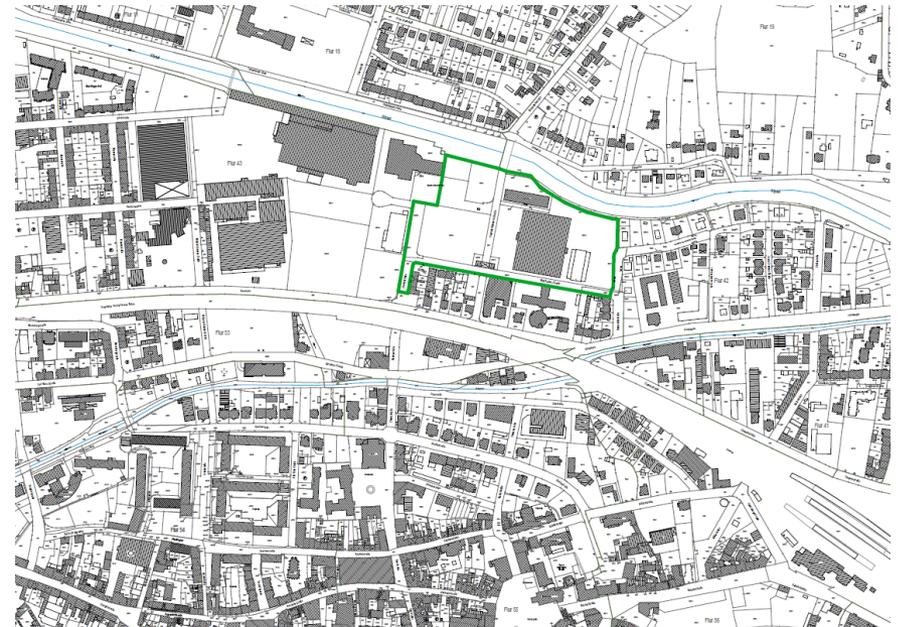
**Fazit:** Die Fläche ist größtmäßig, strukturell und von der Anbindung her sehr gut geeignet.



# Fläche 03 – Museum „Automobile Welt Eisenach“ und Umfeld

## Stärken

- Attraktive zentrumsnahe Lage in Flussnähe
- Museum als Attraktion bereits vor Ort vorhanden
- Verkehrliche und technische Erschließung vorhanden
- Großer Gestaltungsspielraum auf brachliegenden Flächen
- Ggf. geplanter Skate & Bike Flowpark einbeziehbar



# Fläche 03 – Museum „Automobile Welt Eisenach“ und Umfeld

## Schwächen

- Zu geringe Flächengröße (0,4 ha)
- Bereits andere Nutzungen für Teilflächen vorgesehen/angedacht
- Altlastenverdachtsfläche
- Keine klar ablesbare räumliche Grenze vorhanden

**Fazit:** Die Fläche ist nicht geeignet, da die Flächengröße zu gering ist. Zudem sind bereits andere Nutzungen vorgesehen im Areal.



# Fläche 04 – Michelskuppe

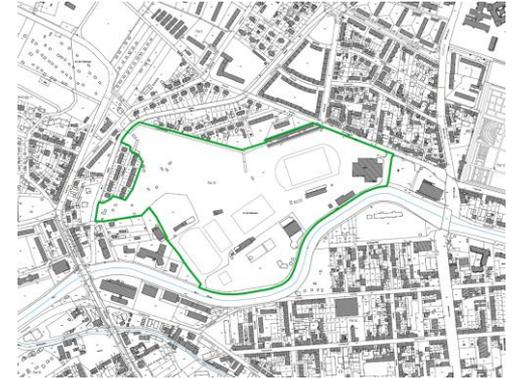
## Stärken

- Aussicht auf Umgebung durch erhöhte Lage
- Attraktive Lage angrenzend zur Hörsel, ausreichende Flächengröße
- Vorhandene Sportflächen inkl. Skateplatz
- Verkehrliche Erschließung vorhanden

## Schwächen

- Topografisch ungeeignet (Absturzgefahr auf der Kammlage durch steile Abbrüche, ggf. von vornherein Ausschluss von Besucherkreisen wegen fehlender Barrierefreiheit)
- Naturschutzrechtliche Restriktionen zu erwarten (Sonderstandort Kalkfelsen)
- Momentan Lage im Überschwemmungsgebiet der Hörsel – Schutzanlage in Planung (Planziel: Areal außerhalb HQ 100)
- Denkbarer freier Standort für Blumenhalle in Konkurrenz zu Parkflächen bestehender Nutzungen

**Fazit:** nicht geeignet



# Fläche 05 – Kartausgarten/Johannistal/Stadtpark

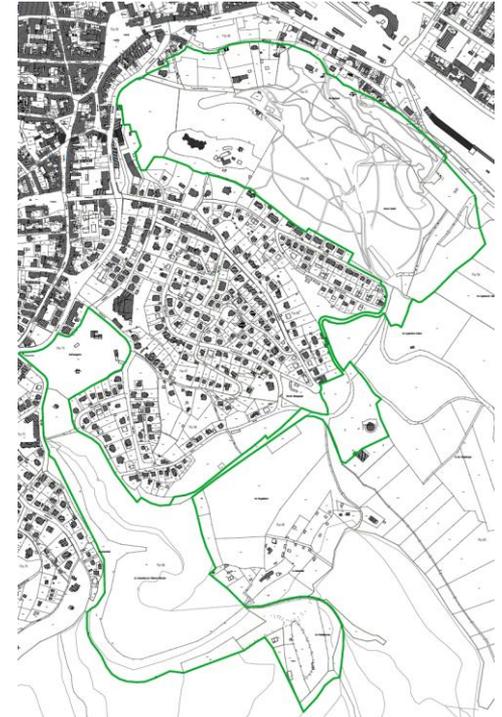
## Stärken

- Stadtpark in zentraler Lage, direkt am Bahnhof/ZOB Eisenach sowie Lage des Areals zwischen Siedlungsbereich und Landschaftsraum
- Gestaltete Bereiche im Stadtpark, Kartausgarten sowie Burschenschaftsdenkmal
- Vorhandener Rundwanderweg im Johannistal und weitere bestehende Wegeverbindungen
- In Areal einbeziehbare Sportflächen (Tennisanlage Johannistal)

## Schwächen

- Fast komplett Waldfläche in relativ engem Johannistal (Landschaftsschutzgebiet), zu wenig gestaltbare Bereiche für Landesgartenschau
- Relativ weite Entfernung Stadtpark – Kartausgarten (ca. 3 km)
- Teilweise Flächen im Privatbesitz im Areal
- Baugenehmigungsfähigkeit unter Beachtung Naturschutz nicht sichergestellt

**Fazit:** nicht geeignet



# Fläche 06 – Industriegebiet Palmental

## Stärken

- Attraktive Lage angrenzend zu Hörsel und Nesse
- Ggf. Einbezug der angrenzenden Kleingartenanlage möglich
- Verkehrliche Anbindung vorhanden
- Staatliches Berufsschulzentrum und Kinder-/Jugendheim im direkten Umfeld

## Schwächen

- Zu geringe Flächengröße für Landesgartenschau (ca. 0,3 ha)
- Flächen bereits für andere Nutzungen vorgesehen
- Lage im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Hörsel und Nesse

**Fazit:** nicht geeignet



# Fläche 07 – Ortsteil Neuenhof

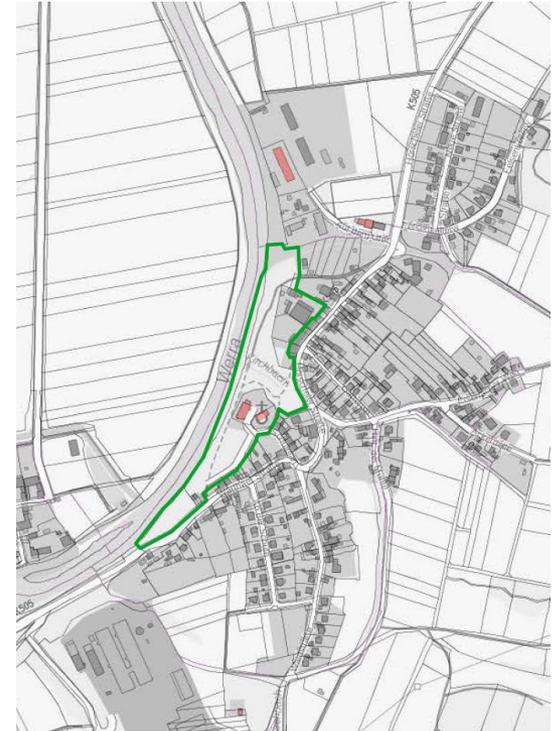
## Stärken

- Denkmalgeschützte öffentliche Parkanlage mit Kirche angrenzend zu Ortsmitte
- Attraktive Lage an der Werra inkl. Anlegestelle für Wasserwanderer im Bereich des Schlossparks
- Durch den Ort führender Werratal-Radweg und Busanbindung vorhanden

## Schwächen

- Entfernung zum Eisenacher Stadtzentrum relativ groß Schloss im Privatbesitz, dadurch nur partielle Flächenverfügbarkeit
- Park ist Teil der denkmalgeschützten Anlage, daher kein ausreichender Gestaltungsspielraum für eine Landesgartenschau
- Sinnvolle Nachnutzung der „neuen“ öffentlichen Flächen kaum darstellbar

**Fazit:** nicht geeignet



# Fläche 08 – Dürrerhof

## Stärken

- Teilbereich: denkmalgeschützte Parkanlage in gepflegtem Zustand mit vorhandenem Wegenetz, Grotte, Denkmal, zwei kleinen Teichen und altem Baumbestand

## Schwächen

- Teilbereich komplett überwaldeter ehem. BMW-Produktionsstandort (Flugzeug)Motoren in unterirdischen Bunkern mit bekannter Beschäftigung von Zwangsarbeitern, Spannungsfeld: geschichtlich stark geprägter Standort – Überprägung durch Landesgartenschau
- Belastung durch Altlasten und Munition zu erwarten
- Komplette Waldfällung in Teilbereichen für Landesgartenschau erforderlich
- Sicherung oder Abbruch der unterirdischen Anlagen erforderlich
- Lage relativ weit entfernt vom Stadtzentrum und geringe öffentliche Erschließung
- Sinnvolle Nachnutzung der „neuen“ öffentlichen Flächen kaum darstellbar
- Baugenehmigungsfähigkeit unter Beachtung Naturschutz nicht sichergestellt

**Fazit:** nicht geeignet



## Fazit

- Flächen 01 (Stadtteilpark Nord) und 02 (Fläche an der Siebenbornstraße inkl. ehem. Gaswerk) sind grundsätzlich für die Durchführung einer Landesgartenschau geeignet
- Empfohlen wird Fläche 02 (Flächen-/Nutzungsstruktur, mögliche Einbindung des Teichs, der Kleingartenanlage und eines Spielplatzes sowie Renaturierungsflächen am ehem. Gaswerkgelände) → hohes Potenzial für eine erfolgreiche Bewerbung
- Flächen 03 bis 08 erfüllen die genannten Anforderungen laut Ausschreibung zur Bewerbung um die Landesgartenschau nicht oder es sind bereits jetzt Konflikte absehbar

## Lohnt sich eine Bewerbung?

**Ja,**

- für die Stadt
- die Region
- die Bürger
- die Wirtschaft