STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

STADT BAD LIEBENSTEIN
OT SCHWEINA

SANIERUNGSGEBIET
" ORTSMITTE SCHWEINA"

ENDBERICHT
SEPTEMBER 2019

Auftraggeber:

Stadt Bad Liebenstein

Bahnhofstraße 22

36448 Bad Liebenstein

Auftragnehmer:

Stadtplanungsbüro Wilke

Alfred-Hess-Straße 40

99094 Erfurt

Tel.: 0361-2287514

Bearbeiter:

Dr. Uwe Wilke

Martin Hering, B.Sc.

Oliver Schröder, B.Sc.

Erfurt, September 2019

Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziele der Fortschreibung **1**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Verortung und Geltungsbereich 3

1.2 Übergeordnete Planungen 3

1.2.1 Landesentwicklungsplanung 3

1.2.2 Regionalplanung 4

1.2.3 ISEK Stadt Bad Liebenstein 2016 5

1.3 Lokale Planungen und Aktivitäten 6

1.3.1 Rahmenplan Schweina 1993 6

1.3.2 Hochwasserschutzkonzept ‚Schweinabach' 7

1.3.3 ‚Landcampus Schweina' 7

1.3.4 ‚Krone – Wachgeküsst' 8

1.3.5 ‚Fröbel in und um Bad Liebenstein' 8

2. Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Demographische Entwicklung 10

2.2 Bodenwertentwicklung 11

2.3 Verkehr 11

2.4 Gebäudenutzung 12

2.4.1 Nutzungsarten 12

2.4.2 Wohnnutzung und Leerstand 13

2.5 Sanierungszustand 14

2.5.1 Sanierungszustand der Gebäude 14

2.5.2 Sanierungszustand des Straßenraumes 16

2.6 Freiraumstruktur 17

2.6.1 Quantitative Freiraumstruktur 17

2.6.2 Qualitative Freiraumstruktur und Sanierungszustand 18

3. Stärken, Schwächen, Potentiale 20

4. Leitbild 22

5. Sanierungsziele

5.1 Städtebauliche Struktur, Funktionen und Verkehr 25

5.2 Demographie und soziale Infrastruktur 25

5.3 Freiraumstruktur 25

6. Entwicklungsplanung

6.1 Städtebaulicher Rahmenplan 27

6.2 Entwicklungsbereiche 27

6.2.1 Schwerpunktbereich ‚Neue Mitte – LandcampusSchweina' 27

6.2.2 Umstrukturierungsbereich ‚Kammgarnwerke' 30

6.2.3 Entwicklungsachse ‚Altensteiner Straße' 32

6.2.4 Revitalisierungsbereich ‚Schweinaaue' 32

6.3 Dauerhafte Sicherung der Sanierungsziele 33

6.4 Maßnahmenplan 33

6.5 Kostenrahmen 33

6.6 Bewertung der Verfahrenswahl 35

Anlass und Ziele der Fortschreibung

Seit Beginn der 1990er Jahre haben sich die Rahmenbedingungen und Anforderungen an Ortszentren kleiner Städte und Gemeinden deutlich gewandelt. Im Besonderen der wirtschaftliche und demographische Wandel haben die Entwicklungen der Stadt- und Ortszentren stark geprägt. Zunehmend stehen die Gemeinden des ländlichen Raumes im Standortwettbewerb um Unternehmen und Einwohner. Sich gewandelte Ansprüche an gesundes Wohnen und Arbeiten sowie sich veränderte Ideologien und gesellschaftliche Werte sind dabei als wesentliche Einflussgrößen zu bewerten. Weiterhin sind auch bestehende städtebauliche Strukturen als solche zu nennen. Im Kontext der Standortentscheidungen stehen diese häufig im Konflikt zueinander und nehmen einen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Kommunen.

Den Ortszentren ist dabei eine besondere Rolle zuzuordnen. Sie gelten seit jeher als Ankerpunkt einer Gemeinde und sollen vielfältige Funktionen für Bewohner, Gewerbe und Dienstleistungen erfüllen sowie eine entsprechend hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bieten. In Anbetracht dessen ist der weiteren Sanierung und Erneuerung der Ortszentren eine Schlüsselrolle zuzuordnen, um kleine Städte und Gemeinden an aktuelle und zukünftige Herausforderungen anzupassen und den sich wandelnden Ansprüchen an Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden.

Der Bad Liebensteiner Ortsteil Schweina kann auf eine traditionsreiche Vergangenheit zurückblicken. Nicht nur das Wirken des Erziehers Friedrich Fröbel hat den Charakter des Ortes geprägt, sondern auch die Tabakpfeifenherstellung sowie die ehemaligen Kammgarnwerke haben zur Bekanntheit beigetragen. Vor diesem Hintergrund ist der Ortskern von Schweina stark industriell geprägt und durch eine dichte Siedlungsstruktur mit zahlreichen Fachwerkgebäuden gekennzeichnet. Im Zuge des politischen und wirtschaftlichen Strukturwandels 1990 sind jedoch alle großen Betriebe im Ortskern geschlossen worden. Mit dem Wegfall der Unternehmen ist die Arbeitslosigkeit einhergegangen, welche Abwanderung und erhebliche Funktionsverluste im Ortszentrum zur Folge gehabt hat. Neben den großen Betrieben sieht sich vor allem der kleinteilige Einzelhandel im Ortskern bis heute mit den neuen Strukturen konfrontiert. Der hohe Sanierungsstau historischer Bausubstanzen ist als weiterer Aspekt hervorzuheben.

In Anbetracht der Sanierungsziele des 1993 erarbeiteten Rahmenplanes für die Ortsmitte sind bereits erste Teilbereiche unter der Verwendung von Städtebaufördermitteln saniert worden. Dazu zählen insbesondere das nahe Umfeld der Kirche und der Bereich des Marktes. Aus Gründen der sich seit 1993 veränderten Rahmenbedingungen wie beispielsweise den demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungen, dem Wandel von politischen und gesellschaftlichen Ideologien sowie finanzielle und administrative Veränderungen ist der Ortsteil dazu angehalten, die Ortsentwicklungsstrategie neu auszurichten und Chancen zu identifizieren, um den Ortskern nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten. Dahingehend ist es erforderlich die 1993 definierten Sanierungsziele zu hinterfragen und unter aktuellen Gesichtspunkten in einem planerischen Gesamtzusammenhang neu darzulegen.

Die Aufgabe besteht darin, an bisher erfolgte Sanierungsmaßnahmen der Teilbereiche anzuknüpfen, strategische Ansätze nachzujustieren aber auch neue Lösungsansätze zur Sanierung der Ortsmitte zu erarbeiten.

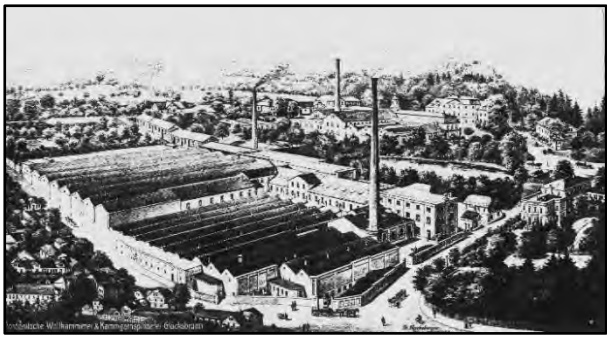


Abb. 1: Ehemalige Kammgarnwerke Glücksbrunn
Quelle: Andreas Raddatz

Abb. 2: Pfarrgasse mit Laurentiuskirche

Abb. 3: Markt

1. Rahmenbedingungen

1.1 Verortung und Geltungsbereich

Schweina ist ein Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Bad Liebenstein und Wohnort von ca. 3.000 Einwohnern (Stand 2017). Am Südwesthang des Thüringer Waldes gelegen, grenzt die Einheitsgemeinde im Norden an die Gemeinde Ruhla, im Nordosten an Waltershausen, im Osten an Brotterode-Trusetal, im Süden an Breitungen/Werra, im Südwesten an Barchfeld-Immelborn und im Westen an die Gemeinde Moorgrund. Das Mittelzentrum Bad Salzungen liegt in ca. 10 km Entfernung, die Stadt Eisenach, als nächstgelegene Stadt mit Funktion eines Oberzentrums, in ca. 20 km Entfernung zum Ortsteil. Der Rennsteig im Thüringer Wald ist in etwa 5 km zu erreichen. Entsprechend der Raumstrukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 liegt der Ortsteil im Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotentialen (vgl. TMBLV 2014).

Das Plangebiet selbst befindet sich im Kernbereich des Ortsteiles und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 36 ha. Im Nordosten grenzt das historische Schloss und der Landschaftspark Altenstein. Das Stadtzentrum von Bad Liebenstein ist ca. 2 km entfernt. Durch das Gebiet verläuft der ‚Schweinabach' als Gewässer II. Ordnung. Die Tallage ist durch eine Auenlandschaft gekennzeichnet, welche im Plangebiet jedoch nur noch punktuell erkennbar ist. Verkehrlich ist Schweina durch die L1126 erschlossen, welche in Nord-Süd-Richtung durch den Ort verläuft. Die sich in unmittelbarer Nähe befindende B19 fungiert als Zubringer zur Autobahn A4 bei Eisenach und zur A71 bei Meiningen.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes ‚Ortsmitte Schweina' aus dem Jahr 1993 basiert auf der räumlichen Ausdehnung des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ‚Ortsmitte Schweina' (Gemeinderatsbeschluss vom 31. August 1993). Mit der Rahmenplanfortschreibung 2018 wird dieser Geltungsbereich nicht verändert. Des Weiteren tangiert die Überarbeitung des Rahmenplanes weder die förmliche Festlegung noch die Verfahrensart des Sanierungsgebietes.

1.2 Übergeordnete Planungen

Für den Ortsteil Schweina gelten übergeordnete Planungen als wichtige Einflussgrößen für die Ortsentwicklung. Im folgenden Abschnitt sollen die für den Ort Schweina relevanten übergeordneten Planungen dargelegt und beleuchtet werden. Einige dieser Entwicklungsansätze sind bei der Rahmenplanfortschreibung von Belang. Solche sind entsprechend zu berücksichtigen und gehen teilweise mit der Entwicklungsplanung aus heutiger Sicht konform. Andere sind im Hinblick auf sich veränderte Rahmenbedingungen kritisch zu hinterfragen.

1.2.1 Landesentwicklungsplanung

Der Ortsteil Schweina ist im Bereich der übergeordneten Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Landes- und Regionalplanung erfasst worden. Innerhalb des Landesentwicklungsprogrammes Thüringen 2025 (LEP) mit dem Titel ‚Thüringen im Wandel' ist zu erkennen, dass Schweina innerhalb eines räumlich wichtigen Bereiches vorzufinden ist. So ist vorrangig die Nähe zu Eisenach als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums hervorzuheben. Zudem gilt die Stadt Bad Liebenstein mit seinen Ortsteilen als Grundzentrum und muss in Anbetracht dessen eine Ausstattung mit bestimmten Versorgungs- und Bildungseinrichtungen vorweisen. Schweina – als Ortsteil der Einheitsgemeinde

Stadt Bad Liebenstein – nimmt somit bei der raumordnerischen Funktion eine wichtige Rolle ein. Darüber hinaus befindet sich der Ortsteil im unmittelbaren Grenzgebiet zweier im Landesentwicklungsprogramm definierten Raumstrukturgruppen. Zum einen gilt der ‚Demographisch und wirtschaftlich weitgehend stabile Raum in oberzentrenferner Lage Westliches Thüringen' zum anderen der ‚Wirtschaftlich weitgehend stabile Raum mit partiellen demographischen Anpassungsbedarfen in oberzentrenferner Lage Thüringer Wald/ Saaleland' als zutreffende Raumkategorie. In diesem Kontext befindet sich Schweina nach der Einstufung des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr innerhalb eines Übergangsbereiches zweier Gebiete, welche sich vorrangig in ihren demographischen Anpassungserfordernissen unterscheiden.

Zudem ist innerhalb des Landesentwicklungsprogrammes 2025 das Schloss und der Park Altenstein mit dem Status ‚Kulturerbestandort von internationaler, nationaler und thüringenweiter Bedeutung mit sehr weitreichender Raumwirkung' eingestuft. Somit sind laut LEP andere raumbedeutsame Nutzungen, welche mit dem Schutz und Erhaltung dieser nicht vereinbar sind, ausgeschlossen.

1.2.2 Regionalplanung

Auf der nächst kleineren Ebene befindet sich der Ortsteil Schweina – als Teil des Wartburgkreises – innerhalb der Planungsgemeinschaft Südwestthüringen und unterliegt den damit verbundenen Anforderungen des zutreffenden Regionalplanes. In diesem ist der Ortsteil der Raumkategorie ‚Ländlicher Raum` zugeordnet und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einer landesbedeutsamen Entwicklungsachse, welche aus dem LEP 2025 nachrichtlich wiedergegeben wird (vgl. Abb. 4). Für die Stadt Bad Liebenstein und konkret für den Ortsteil Schweina sind folgende Ziele und Grundsätze im Regionalplan Südwestthüringen verankert:

- Schweina ist ein Teil des Grundzentrums Bad Liebensteins, als Konzentrationspunkt mit Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes (Z 1-1)
- In Grundversorgungsbereichen ist durch die Grundzentren Bad Liebenstein mit Schweina und Steinbach die Versorgung für qualifizierten Grundbedarf zu sichern (Z 1-2)
- Im Rahmen der Siedlungszäsuren sind wertvolle Areale zu sichern, Siedlungserweiterungen über diese Zäsuren hinaus sind ausgeschlossen → Bad Liebenstein, Schweina, Steinbach (Z 2-3)
- Bad Liebenstein als regionalbedeutsamen Tourismusort sichern → Bad Liebenstein (Z 4-7)
- Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z 4-2)
- (Kurtourismus Bad Liebenstein (G -4-33))

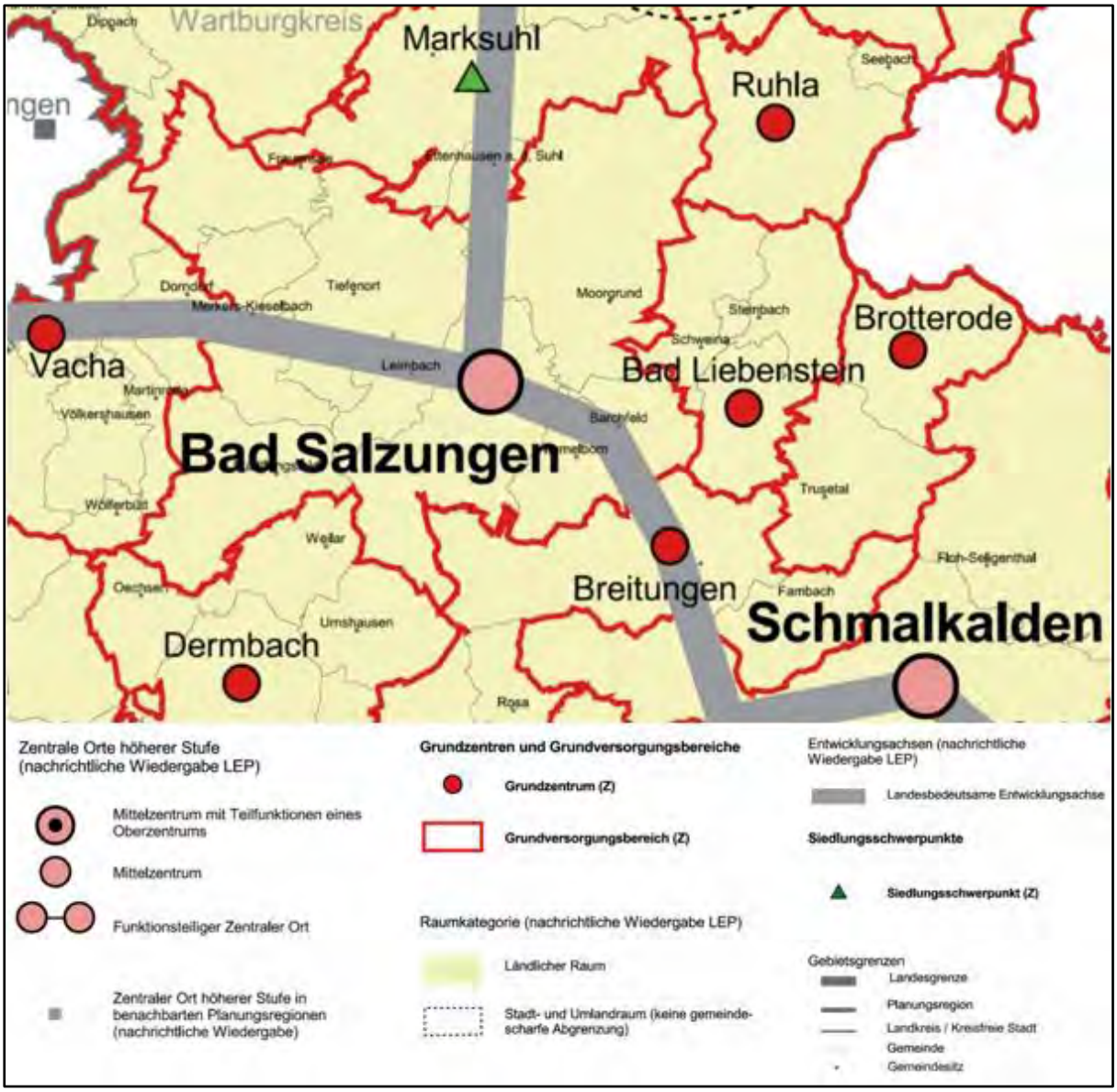


Abb. 4: Raumstrukturkarte REP Südwestthüringen

Quelle: Regionalplan Südwestthüringen

1.2.3 ISEK Stadt Bad Liebenstein 2016

Als rahmengebende Planung für die Entwicklung der Einheitsgemeinde Stadt Bad Liebenstein soll nochmal gesondert auf die im ISEK der Stadt Bad Liebenstein genannten Ziele und Handlungserfordernisse eingegangen werden, welche auch in Zusammenhang mit der Rahmenplanfortschreibung von Belang sind. Die Gemeindefusion der Stadt Bad Liebenstein mit den Gemeinden Schweina und Steinbach hat den Anlass gegeben, das Gemeindegebiet in seiner Struktur und Funktion im Ganzen zu erfassen und im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungsplanung neu auszurichten. Ein solches strategisches Konzept hat es für die fünf Ortsteile bisher nicht gegeben. Es ist davon auszugehen, dass dieses übergeordnete Planungsinstrument eine dynamische Entwicklung der Gesamtstadt begünstigt. Denn die kompakte Siedlungsstruktur der Einheitsgemeinden legt nahe, den Raum um den Altenstein als Einheit zu betrachten und Entwicklungen unter diesem Vorsatz auszurichten.

Das ISEK betrachtet eine zukünftige Entwicklung des Ortes „vom Industrieort zum Ort der Kunst und Kultur“ (vgl. Stadt Bad Liebenstein 2016). Mit der Zielstellung, die kompakte Siedlungsstruktur im Ortskern zu erhalten und die noch vorhandene Industriekultur der wirtschaftlichen Vergangenheit als Identifikationsmerkmal herauszuarbeiten, soll eine attraktive Ortsmitte entstehen. Im Rahmen einer endogenen Entwicklungsplanung soll sich der Ort im Stadtgefüge positionieren und Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten. Bereits das ISEK sieht Potentiale in der ortskernansässigen Kinder- und Jugendkunstschule sowie dem Wirken des Erziehers und Pädagogen Friedrich Fröbel. Ein städtebaulicher und funktionaler Mangel ist jedoch das fehlende Ortszentrum sowie stark überbaute Teilbereiche im Ortskern, welche heutigen Ansprüchen an gesundes Wohnen entgegenstehen. Einfluss darauf nimmt auch die aktuelle Verkehrsführung durch den Ort und die mangelhafte Stellplatzsituation. Im Hinblick auf die genannten Stärken und Schwächen sowie erste Zielstellungen der Ortsentwicklung soll die Rahmenplanfortschreibung die aktuelle Situation im Ortskern detailliert erfassen, analysieren und vor dem Hintergrund des ISEK Potentiale und konkrete Entwicklungsansätze aufzeigen.

1.3 Lokale Planungen und Aktivitäten

Für die Entwicklungsplanung der Ortsmitte von Schweina sind folgende aktuelle Planungen und Aktivitäten auf lokaler Ebene relevant:

1.3.1 Rahmenplan Schweina 1993

(vgl. Gemeindeverwaltung Schweina 1993)

Hintergrund des Rahmenplanes stellte die vorbereitende Untersuchung (VU) im Zuge der Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 141 (3) BauGB dar. Innerhalb des Berichtes sind neben den Ergebnissen der VU die darauf aufbauenden Sanierungsziele aufgeführt. Darüber hinaus sind zu verschiedenen Handlungsfeldern Ziele und Leitbilder definiert worden. Das Ziel hat darin bestanden, den Ortskern Schweina in seinem regionsspezifischen Stadtbild zu erhalten und weiter zu entwickeln. Im Zuge der Ausarbeitung sind zudem partizipative Ansätze verfolgt worden. Unter der Fragestellung nach den Auswirkungen des Sanierungsgebietes für die Bürger sind verschiedene Bürgerbeteiligungsformate dem Bericht zu entnehmen. Die im Rahmenplan definierten Sanierungsziele sind in die Themenfelder Nutzungskonzeption, Verkehrskonzeption, Sanierungskonzept Stadtbild sowie Grün- und Freiflächen unterteilt. Diesem sind unter anderem folgende Zielstellungen zu entnehmen:

- Erhalt der mischgebietstypischen Nutzungsstruktur im Sanierungsgebiet/Ortskern
- Altensteiner Straße (Ortskern) als verkehrsberuhigten Bereich, Umgestaltung für gleichrangige Nutzung von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern
- Erhaltung des Stadtbildes durch gebäudebezogene Einzelmaßnahmen und raumbezogene Stadtstruktur- sowie Freiraumgestaltung
- Umnutzungskonzepte für leerstehende Industrie- und Gewerbeflächen (Kammgarnspinnerei und `Pfeifen & Holz`)

Insgesamt wird deutlich, dass der Entwicklung des Ortskernes in seiner baulichen Gestalt, seiner Nutzungsstruktur sowie seiner Funktionserhaltung oberste Priorität zukommt. Sowohl für die Bürger von Schweina, als auch für den Fremdenverkehr soll die Ortsmitte langfristig erhalten und unter Berücksichtigung der regionsspezifischen Gestalt des Stadtbildes weiterentwickelt werden. Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen, die verkehrliche Umgestaltung des Straßenraumes, die Rolle des Fließgewässers sowie das ortsbildprägende Erscheinungsbild stehen dabei im Fokus.

1.3.2 Hochwasserschutzkonzept ‚Schweinabach'

Aufgrund der Hochwasserereignisse aus den Jahren 2008 und 2013 hat die Gemeinde Barchfeld-Immelborn in Kooperation mit der Stadt Bad Liebenstein 2017 ein Hochwasserschutzkonzept in Auftrag gegeben. Dieses konzentriert sich auf den Schweinabach, welcher nördlich von Schweina entspringt, den Ortsteil quert, Richtung Süden/Südwesten durch die Gemeinde Barchfeld-Immelborn fließt und in den Fluss Werra mündet. Die Planung zeigt die aktuellen Erfordernisse, welche in Folge des Klimawandels ein wesentlicher Bestandteil in der Entwicklungsplanung des ländlichen Raumes darstellt. Im Zuge der Rahmenplanfortschreibung ist den Belangen des Hochwasserschutzes entsprechend Rechnung zu tragen. In der Ortslage sowie im Plangebiet selbst, ist ein hohes Maß an Überbauung des Gewässers zu verzeichnen. Diese stellen nicht nur einen ästhetischen Mangel im Ortsbild dar, sondern haben wesentlichen Einfluss auf die Funktionsfähigkeit des Fließgewässers. Die vorbereitenden Untersuchungen zeigen weiterhin, dass in Anbetracht unterschiedlicher Hochwasserszenarien entsprechende Überschwemmungsbereiche entstehen und Retentionsflächen notwendig sind. Solche befinden sich zum Teil auch im Plangebiet. Diese sind in der Entwicklungsplanung zu berücksichtigen.

Abb. 5: Ist-Zustand Schweinaaue

Abb. 6: Schweinabach – ein innerörtliches Fließgeässer

1.3.3 Landcampus Schweina

Das ehemalige Betriebsgelände ‚Pfeifen und Holz' liegt im Zentrum des Ortes und ist im Rahmen der Entwicklungsplanung von besonderer Bedeutung. Mit der letzten Betriebsschließung im Jahr 2017 ist die lange Tradition sowie das international anerkannte Pfeifenhandwerk aus dem Ort herausgegangen. Der städtebauliche Zerfall und Funktionsverlust vieler Gebäudeteile prägt derzeit das Ensemble. Die Stadt Bad Liebenstein hat bis zur Entstehung dieses Konzeptes bereits Verkaufsgespräche mit den aktuellen Eigentümern geführt und ist an dem Kauf des gesamten Areals interessiert. Perspektiven und Entwicklungsansätze stehen jedoch noch aus. Aufgrund der hohen Bedeutung der Fläche für den Ortskern ist es unumgänglich, das Gelände in die

Rahmenplanfortschreibung zu integrieren und aus den vorhandenen Potentialen erste Entwicklungsansätze abzuleiten. Eine zeitnahe und zukunftsfähige Entwicklung steht im öffentlichen Interesse.

Abb. 7: Beteiligungsformat ‚Landcampus Schweina'

1.3.4 ‚Krone – Wachgeküsst'

Das historische Gasthaus ‚Zur Krone' ist ein markantes Fachwerkgebäude in der Ortsmitte von Schweina und direkt am Markt gelegen. Nach fast 20 Jahren Leerstand haben sich engagierte Bürger zu einem Verein zusammengeschlossen, welcher sich die Erhaltung und Sanierung des Objektes zur Aufgabe gemacht hat. Im Rahmen des Wettbewerbs ‚Dörfer in Aktion' ist das Projekt unter dem Titel ‚Krone – Wachgeküsst' im Jahr 2016 initiiert worden und wurde u.a. durch die RAG LEADER Wartburgregion gefördert (vgl. RAG LEADER Wartburgregion o.J.). Projektziel ist die Etablierung einer generationsübergreifenden Begegnungsstätte mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Bisher haben Rückbaumaßnahmen nicht mehr erhaltenswerter und benötigter Gebäudeteile sowie die vollständige Entkernung des verbleibenden Hauptgebäudes stattgefunden. Des Weiteren sind erste Instandsetzungsmaßnahmen der Fachwerkkonstruktion erfolgt. Im Zuge der Rahmenplanfortschreibung ist das bereits laufende Projekt zu integrieren und in seiner Zukunftsfähigkeit zu stärken.

Abb. 8: Ehem. Gasthaus ‚Zur Krone'

1.3.5 ‚Fröbel in und um Bad Liebenstein'

Mit dem Projekt ‚Fröbel in und um Bad Liebenstein' soll eine neue Vermarktung des Fröbelstandortes sowie die Vernetzung von Akteuren erzeugt werden. Ziel ist es, das Erbe des Pädagogen und Erziehers Friedrich Fröbel in der Region zu verankern und überregionale Aufmerksamkeiten zu erzeugen. Die Stadt Bad Liebenstein und deren Ortsteil Schweina sollen dabei in ihrer infrastrukturellen Ausrichtung einen Bezug zu dem historischen Erbe Fröbels herstellen. Zu den Maßnahmen gehören u. a. die Beschilderung des Fröbelwanderweges sowie werbewirksame Kampagnen. Das Projekt ist ebenfalls durch die RAG LEADER Wartburgregion gefördert worden (vgl. ebd.).

Weiterhin hat der Friedrich-Fröbel-Freundeskreis als eingetragener Verein mit Sitz in Bad Liebenstein die Bestrebung, das „Fröbelsche Gedankengut zu bewahren, zu verbreiten und dessen Anwendungen in pädagogischen Einrichtungen zu unterstützen"

(froebeldekade.de). Des Weiteren wird die Reaktivierung einer Fröbelbildungsstätte im Ortsteil Schweina favorisiert, um die pädagogischen Ansätze Fröbels zu lehren und in verwandten Fachrichtungen zu verankern.

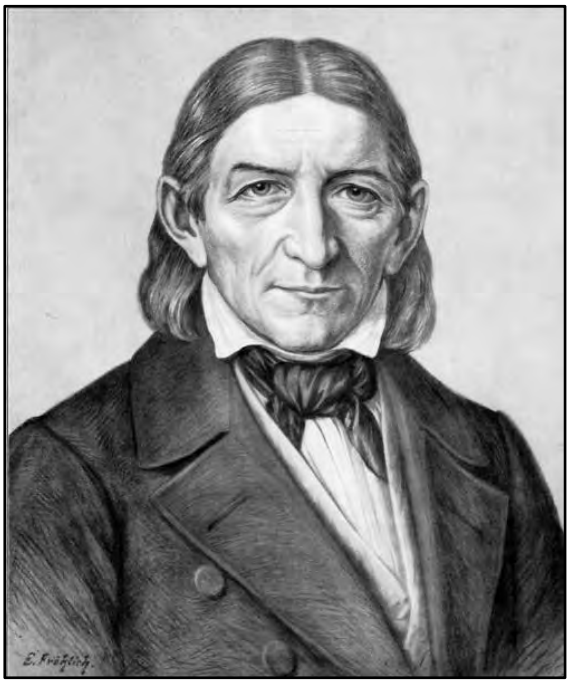


Abb. 9: Friedrich Fröbel
Quelle: froebeldekade.de

Auch die Kinder- und Jugendkunstschule trägt zur Verbreitung des Fröbelschen Gedankengutes bei. Über das `FröbelMobil` stellt sie ausgewählte Spielgaben und Beschäftigungen Fröbels vor und regt in der gemeinsamen Auseinandersetzung mit seinen Ideen zu künstlerischen Gestaltungen an. Das `FröbelMobil` kommt in Schulen, Kindergärten und auf öffentlichen Plätzen zum Einsatz.

Abb. 10: Fröbelgrabstätte Schweina
Quelle: thueringen.info

2. Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Demographische Entwicklung

Die demographische Entwicklung im Ortsteil Schweina zeigt über den Betrachtungszeitraum von 1994 bis 2017 einen insgesamt negativen Trend. Dennoch ist die Entwicklung differenziert zu betrachten. Während die Anzahl der Bevölkerung von 1994 bis 1997 gesunken ist, verzeichnen die Jahre 1998 und 1999 eine positive Entwicklung, welche mit einer Bevölkerungszahl von 3.372 ihren Höhepunkt erreicht. Nach der Jahrtausendwende ist ein sehr starker Bevölkerungsverlust wahrzunehmen, welcher im Jahr 2011 mit 2.900 Einwohnern für Schweina den Tiefpunkt darstellt. In den Jahren 2011 bis 2017 haben sich die Zahlen weitestgehend stabilisiert. 2016 und 2017 ist sogar ein positiver Trend zu erkennen. Im gesamtstädtischen Vergleich liegt die Einwohnerentwicklung jedoch hinter den Ortsteilen Bad Liebenstein, Meimers und Bairoda. Der Ortsteil Steinbach bildet das Schlusslicht im innerstädtischen Ranking.

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Thüringer Landesamtes für Statistik aus dem Jahr 2016 prognostiziert bis zum Jahr 2035 für die Einheitsgemeinde Stadt Bad Liebenstein einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang. Im Zeitraum von 2015 bis 2035 wird ein Bevölkerungsverlust von etwa 13,6 Prozent – 1.065 Einwohner – vorhergesagt (vgl. TLA).

Des Weiteren sieht sich der Ort Schweina insgesamt mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung konfrontiert.

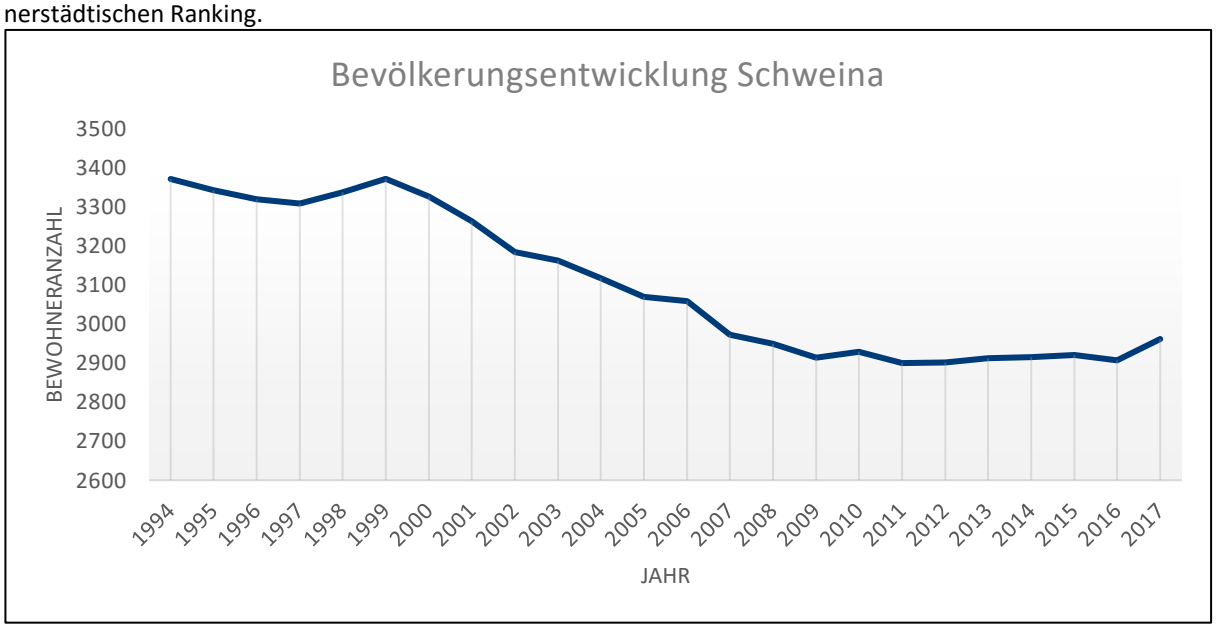


Abb. 11: Einwohnerentwicklung Schweina

Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Bad Liebenstein

2.2 Bodenwertentwicklung

Der Bodenrichtwert ist gem. § 196 BauGB der durchschnittliche Lagewert des Bodens, wenn dieser unbebaut wäre. Aufgrund vergleichbarer Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise Art und Maß der Bodennutzung, werden bebaute Gebiete in unterschiedliche Bodenrichtwertzonen unterteilt.

Auf Grundlage der vom Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation bereitgestellten Daten ist innerhalb des Sanierungsgebietes ‚Ortsmitte Schweina', für den Zeitraum von 2008 bis 2016, ein durchschnittlicher Anstieg von 12 EURO pro m^2 auf 17 EURO pro m^2 zu verzeichnen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rund 42 Prozent.

2.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung von Schweina ist durch die Hauptverkehrsachsen Altensteiner Straße und Salzunger Straße/ Eisenacher Straße als Landesstraße geprägt. Die beiden parallel zueinander verlaufenden Straßenzüge sind zudem durch die August Bebel Straße und Rudolf Breitscheid Straße miteinander verknüpft. Besonders im Ortskern befindet sich aufgrund der städtebaulichen Strukturen eine Vielzahl an Gassen. In diesem Zusammenhang sind die Pfarrgasse sowie der Viehmarkt zu nennen. Insgesamt wird deutlich, dass neben den desolaten Zustand der Straßenräume und Parkraumengpässen vor allem den Fußgängern und Radfahrern innerhalb der Ortsmitte wenig Raum eingeräumt wird. Auch das Thema Barrierefreiheit ist durch einen enormen Handlungsbedarf gekennzeichnet. Die Ortsmitte Schweina ist durch den ÖPNV mit den Kommunen Bad Liebenstein, Bad Salzungen, Brotterrode und Eisenach verbunden.

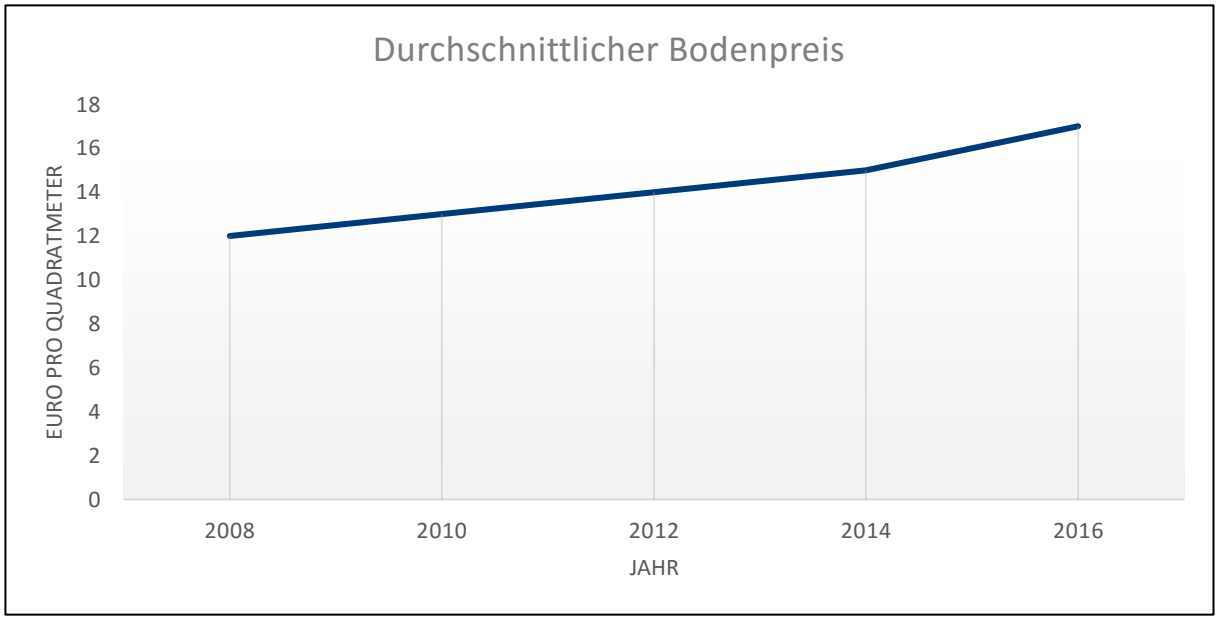


Abb. 12: Bodenpreisentwicklung im Sanierungsgebiet

Quelle: Eigene Darstellung nach TLVermGeo

2.4 Gebäudenutzung

2.4.1 Nutzungsarten

Die Nutzungsart beschreibt neben der gegenwärtigen auch die ehemalige Nutzung bestehender Gebäude. Vor diesem Hintergrund werden die zum Erhebungszeitpunkt funktionslosen Immobilien den einstigen Nutzungsarten zugeordnet. Zudem gilt bei der Erhebung nicht nur die Nutzung der Erdgeschosszone, sondern die Gesamtnutzung des Gebäudes. Im Falle verschiedener Nutzungen innerhalb eines Objektes werden die Gebäude als Mischnutzung kategorisiert. Insgesamt entspricht die Struktur der Nutzungsart einer Kleinstadt. So sind vor allem entlang der innerörtlichen Achsen verschiedene Kombinationen der Mischnutzungen vorhanden.

Besonders im Bereich der Altensteiner Straße ist eine hohe Konzentration dieser Kategorie zu vernehmen. Hintergrund dafür sind vor allem die vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss, kombiniert mit der Wohnnutzung im ersten und zweiten Obergeschoss. Dabei wird der ursprüngliche Charakter der Alteinsteiner Straße als Versorgungsbereich deutlich. Weiterhin spiegelt sich die industriell geprägte Geschichte des Ortes in der Nutzungsstruktur wider. Im Zuge dessen sind die ehemaligen Gewerbenutzungen der Pfeifen- und Holzfabrik sowie die ehemalige Kammgarnspinnerei hervorzuheben. Des Weiteren sind im Bereich des produzierenden Gewerbes die Immobilien der Fleischerei Schmidt im Norden des Ortkernes zu nennen. Zudem prägen verschiedene Bildungseinrichtungen die Nutzungsstruktur des Ortes. Besonders die Grundschule sowie die Kinder- und Jugendkunstschule spielen dabei eine wichtige Rolle. Auch der historisch geprägte Fröbel-Kindergarten an der Friedrich-Fröbel-Straße ist dabei hervorzuheben. Mit zunehmender Entfernung zum Ortszentrum nimmt die Dominanz der Wohnnutzung stark zu. Vorwiegend im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist diese stark ausgeprägt. Auffällig ist zudem die hohe Konzentration von Nebengebäuden in diesem Bereich. Am südlichen Rand des Sanierungsgebietes sind außerdem neben dem Nahkauf als Lebensmittelversorger zusätzlich medizinische Einrichtungen präsent. Zu den öffentlichen Einrichtungen im Ort zählen die Dienststelle Schweina der Stadtverwaltung Bad Liebenstein an der August Bebel Straße sowie die Freiwillige Feuerwehr und das Bürgerhaus. Zudem befindet sich im Ortszentrum ein Kreditinstitut. Eine räumliche Struktur der Nutzungsart wird dahingehend deutlich, dass eine Häufung von Gewerbe- und Mischnutzung sowie Bildungseinrichtungen im Zentrum und Teilen des Nordens Einzug halten, während die Wohnnutzung im Süden des Untersuchungsgebietes dominiert.

Abb. 13: Wohn- und Geschäftshaus

2.4.2 Wohnnutzung und Leerstand

Die Wohnnutzung spielt für den Ort Schweina eine besondere Rolle und ist demzufolge im Ortskern stark ausgeprägt. Außerdem rücken Kombinationen wie Wohn- und Geschäftsnutzung oder ausschließliche Geschäftsnutzung/Gebäude der Daseinsvorsorge in den Fokus der Bestandsaufnahme. Es gilt zu erfassen wie stark die Nutzungen im Ortsbild vertreten sind und wo sich diese konzentrieren.

Insgesamt wird deutlich, dass die reine Wohnnutzung den größten Anteil an der Nutzungsstruktur des Ortskernes aufweist. Dennoch sind aufgrund des Charakters des Ortes die Wohn- und Geschäftsnutzung sowie die reine Geschäftsnutzung/Gebäude der Daseinsvorsorge im Ortskern ebenfalls stark ausgeprägt. Die räumliche Verteilung zeichnet innerhalb des Ortskernes ein sehr heterogenes Erscheinungsbild. Es ist zu erkennen, dass die reine Wohnnutzung besonders stark im Süden des Ortskernes dominiert während die Kombination aus Wohn- und Geschäftsnutzung entlang der Altensteiner Straße vorzufinden ist. Im Zentrum und vorrangig im Norden des Sanierungsgebietes kommt der ausschließlichen Geschäftsnutzung eine gewichtige Rolle zu. Dies kommt vor allem durch die starke Präsenz des Fleischerhandwerks und einzelner Dienstleistungsstrukturen zum Ausdruck.

In Kombination mit den verschiedenen Nutzungsarten ist auffällig, dass hierbei die Leerstände vor allem in den ehemaligen Industriebetrieben stark ausgeprägt sind. Zudem wird deutlich, dass vor vorrangig im Bereich der Altensteiner Str. eine Vielzahl der Erdgeschosszonen von Leerstand betroffen sind. Dabei handelt es sich hauptsächlich um ehemalige Einzelhandel- und Dienstleistungsstrukturen im Ortskern. Dieser Umstand prägt das Ortsbild und führt zu einer negativen Wahrnehmung und fehlenden Belebung entlang der wichtigen Verkehrsachse.

Zudem sind wichtige Gebäude der Daseinsvorsorge, wie die Turnhalle oder das Bürgerhaus als teilweise Leerstehend einzuordnen. Hier manifestiert sich ein enormer Handlungsbedarf im Sinne einer Attraktivierung und Reaktivierung des Ortskernes. Wie bereits im Punkt 2.4.2 beschrieben zeichnet sich im Hinblick auf Leerstand besonders im Bereich des Viehmarktes sowie des ehemaligen Pfeifen und Holz Geländes ein Entwicklungsschwerpunkt ab. Als positiv ist hervorzuheben, dass die ausschließliche Wohnnutzung innerhalb des Sanierungsgebietes nur sehr gering von Teilleerstand betroffen ist. Der südliche Teil des Ortskernes ist somit nur sehr gering von Leerständen betroffen so dass hierbei ein deutlicher Nord – Süd Unterschied abzulesen ist.

Abb. 14: Vom Leerstand betroffene Industriegebäude

Abb. 15: Ehem. Möbelhaus Erbe

Abb. 16: Leer stehendes Einzelhandelsgebäude

Abb. 17: Leer stehendes Wohnhaus neben Kindergarten für dessen mögliche Erweiterung

2.5 Sanierungszustand

2.5.1 Sanierungszustand der Gebäude

Der Ortskern von Schweina ist durch einen hohen Anteil historisch gewachsener Baustrukturen geprägt. Zahlreiche Fachwerkgebäude und enge Gassen kennzeichnen das Ortsbild. Neubautätigkeiten sind im Sanierungsgebiet eher eine untergeordnete Rolle zuzuordnen. Wird der Sanierungszustand der Gebäude betrachtet, so steht dieser in unmittelbarem Zusammenhang mit der Gebäudenutzung, der Bewohnerstruktur sowie der Qualität des Straßenraumes. Das Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Schweina' weist dahingehend ein heterogenes Erscheinungsbild mit einzelnen Konzentrationsbereichen sanierter und unsanierter Bausubstanzen auf. Insbesondere der ungenutzte und teils ruinöse Gebäudebestand die ehemaligen Industrieflächen der Pfeifen und Holz Fabrik sowie der Kammgarnwerke gelten als unsanierte und brach gefallene Bereiche, welche das Ortsbild zum Teil negativ prägen. Es ist weiterhin erkennbar, dass vor allem die Altensteiner Straße – einst geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel – eine hohe Anzahl unsanierter beziehungsweise teilsanierter Bausubstanzen aufweist. Häufig sind diese Gebäude auch durch einen geringen Nutzungsgrad gekennzeichnet, welcher sich stark auf die Erdgeschosszonen konzentriert. Des Weiteren besteht ein Zusammenhang zwischen älterer Bevölkerung sowie geringer Einwohnerzahl pro Wohnanschrift und dem Sanierungszustand der Gebäude. Dieser ist in den genannten Fällen durch einen hohen Anteil lediglich teilsanierter Baustrukturen geprägt. Erfahrungsgemäß ist der Sanierungszustand der Gebäude auch von dem des öffentlichen Raumes abhängig. So gelten die unsanierten Straßenräume auch als Konzentrationsbereiche unsanierter oder teilsanierter Gebäude. Dabei ist beispielsweise

die Altensteiner Straße, die Marktgasse oder Teilbereiche der Rudolf-Breitscheid-Straße zu nennen. Entgegen dem hohen Anteil unsanierter und teilsanierter Bausubstanzen sind jedoch auch bereits sanierte Immobilien hervorzuheben. Vor allem zu Wohnzwecken genutzte Gebäude mit einer entsprechend hohen Ausnutzung durch die Anzahl der Bewohner weisen einen hohen Sanierungsgrad auf. Weiterhin konzentrieren sich bereits sanierte Objekte entlang der sanierten Teilbereiche des Straßenraumes. Auffallend ist dabei der Raum um die Kirche, entlang der Friedrich-Fröbel-Straße und Salzunger Straße. Im Zusammenhang mit bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen hat die Raumbeobachtung jedoch gezeigt, dass zahlreiche Baumaßnahmen im privaten Bereich nicht den Vorschriften der geltenden Ortsgestaltungssatzung entsprechen und den Sanierungszielen unzureichend gerecht werden.

Die Bestandserhebung hat ergeben, dass in allen Teilbereichen des Sanierungsgebietes dringender Handlungsbedarf besteht, um den Zielen der Stadtsanierung gerecht zu werden und diese voranzutreiben.

Abb. 18: Historischer Fachwerkbestand

Abb. 19: Saniertes Pfarrhaus an der Kirche

Abb. 20: Ehem. Kammgarnwerke

Abb. 21: Unsaniertes Gebäude Altensteiner Str.

Abb. 22: Saniertes Wohngebäude

2.5.2 Sanierungszustand des Straßenraumes

Entsprechend dem Sanierungszustand der einzelnen Gebäude, weist auch der Straßen- und Stadtraum ein heterogenes Erscheinungsbild auf, welches durch bereits sanierte, teilsanierte und unsanierte Bereiche gekennzeichnet ist. Unter der Verwendung von Städtebaufördermitteln sind in den vergangenen Jahren erste Teilabschnitte im historischen Ortskern saniert worden. Zu diesen zählen das nahe Umfeld der Kirche in Bereichen der Pfarrgasse, Friedrich-Fröbel-Straße und Schlossstraße sowie das Areal des Marktes. Um dem historischen Ortsbild gerecht zu werden, ist Granit als Oberflächenmaterial zur Straßen- und Platzgestaltung gewählt worden. Neben den bereits hochwertig erneuerten Teilbereichen sind andere durch abweichende Oberflächengestaltungen in der Vergangenheit teilsaniert worden. Dazu zählen der südliche Teil der Salzunger Straße sowie der nördliche Teilabschnitt der Altensteiner Straße. Auffallend hoch ist neben diesen der Anteil des unsanierten Straßenraumes. Hier sind erhebliche Defizite im Bestand zu verzeichnen. Einerseits sind bituminöse Oberflächen teilweise stark beschädigt und andererseits sind Straßen und Wege durch eine wassergebundene Wegedecke unzureichend ausgebaut. Insbesondere die Gehwege sind großflächig unsaniert und nicht barrierearm/-frei zugänglich. Der desolate Zustand des Straßenraumes ist für eine defizitäre Erscheinung des Ortsbildes verantwortlich. In Anbetracht dessen ergibt sich für das Sanierungsgebiet ein hoher Handlungsbedarf zur Instandsetzung des Straßen- und Stadtraumes – im Hinblick auf Funktion und Gestaltung.

Abb. 23: Sanierter Straßenraum im Bereich der Kirche

Abb. 24: Unsanierter Straßenraum im Ortskern

Abb. 25: Unsanierter Gehweg – Altensteiner Straße

Abb. 27: Teilsanierter Straßenraum – Altensteiner Straße

2.6 Freiraumstruktur

2.6.1 Quantitative Freiraumstruktur

Die Freiraumstruktur orientiert sich teilweise stark an den topographischen Gegebenheiten. Hervorzuheben ist der ‚Schweinabach' als Fließgewässer II. Ordnung, welcher durch das Plangebiet verläuft. Die einst ausgeprägte Auenlandschaft ist im Ortskern jedoch nicht mehr vorzufinden. Teilweise stark überbaute Bereiche haben das Gewässer aus dem Ortsbild verschwinden lassen. Ein typisches Merkmal für den Ort Schweina ist der hohe Anteil an privaten Freiraumstrukturen. Besonders in den Randbereichen des Sanierungsgebietes ist dieser Freiraumtyp dominant. Zudem nehmen Hof- und Erschließungsflächen einen hohen Flächenanteil in Anspruch. Die historisch geprägte städtebauliche Struktur in Anbetracht der industriell geprägten Vergangenheit sowie einzelner Höfe sind als Gründe dafür in Betracht zu ziehen. Als erhebliches Defizit ist der geringe Anteil öffentlicher Plätze und Freiräume im gesamten Sanierungsgebiet zu erkennen. Besonders im Ortskern ist eine fehlende Präsenz von öffentlichen Grünstrukturen zu vernehmen. Lediglich kleine Bereiche um das Kirchgebäude, der Friedhof und der Spielplatz im Westen des Sanierungsgebietes sind als solche zu identifizieren. Einzig der Park Glücksbrunn ist als größerer innerörtlicher Freiraum für die Bewohner des Ortes nutzbar. Insgesamt wird deutlich, dass innerhalb des Sanierungsgebietes erheblicher Handlungsbedarf im Hinblick auf die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen besteht.

2.6.2 Qualitative Freiraumstruktur und Sanierungszustand

Entsprechend der kompakten Siedlungsstruktur ist das Angebot an bedeutsamen Freiflächen innerhalb des Sanierungsgebietes stark limitiert. Zudem ist das Erscheinungsbild der Freiraumstruktur in Anbetracht der Freiraumqualität als sehr heterogen wahrzunehmen.

Positiv hervorzuheben ist, dass sich bereits einzelne öffentliche Plätze in einem guten Sanierungszustand befinden. Vor diesem Hintergrund sind die innerörtlichen Freiräume am Markt sowie an der Altensteiner Straße als saniert zu kategorisieren. Hier ist eine Aufwertung und Sanierung in unmittelbarer Vergangenheit erkennbar. Dennoch ist besonders in diesen Bereichen die Aufenthaltsqualität als verbesserungswürdig einzustufen. Gleiches trifft für die Freifläche an der Gabelung Altensteiner Straße – Glücksbrunner Straße zu. Letztere ist als innerörtliche Parkfläche und Aufenthaltsraum zu erkennen, welche ebenfalls in der jüngeren Vergangenheit saniert worden ist. Dennoch weist dieser Platz bereits erste Zerfallserscheinungen und Mängel auf. Im Zuge dessen ist dieser – für das Ortsbild bedeutsame Bereich – als teilsaniert einzuschätzen. Am nordöstlichen Rand des Sanierungsgebietes befindet sich das Schloss Glücksbrunn. Mit seinen traditionsreichen Außenanlagen zählt dieses als identifikationsstiftendes Element für den Ort und darüber hinaus. Insgesamt befinden sich die Freiflächen um das Schloss in einem befriedigenden Pflegezustand mit Handlungsbedarf. In diesem Zusammenhang ist der Sanierungszustand dieses Freiraumes ebenfalls als teilsaniert einzuordnen. Die beiden im Zentrum des Ortes angesiedelten Spielplätze an der Turnhalle und an der Salzunger Straße ist bis auf kleinere Mängel ein guter Sanierungs- und Pflegezustand nachzuweisen. Beide Spielplätze sind in ihrer Funktion als Aufenthalts- und Spielort in Anspruch zu nehmen und deshalb als saniert zu kategorisieren. Als problembehaftet sind die privaten Freiräume auf dem Areal der ehemaligen Pfeifen- und Holzfabrik zu erkennen. Besonders in Verbindung mit dem Markt prägt die Fläche das innerörtliche Bild maßgeblich und ist aufgrund seines unsanierten Zustandes als Problemzone zu identifizieren. In diesem Zusammenhang ist außerdem das Areal zwischen Salzunger Straße und Schloßstraße zu nennen. Dieses wird gegenwärtig als innerörtliche Stellplatzfläche genutzt und gilt vor allem aufgrund seines unbefriedigenden Erscheinungsbildes als unsanierte innerörtliche Freifläche. Dabei sind vor allem die schotterähnliche Oberfläche sowie das Fehlen von Grünstrukturen negativ hervorzuheben. Der Friedhof des Ortes Schweina – im Osten des Sanierungsgebietes gelegen – ist durch einen guten Sanierungs- und Pflegezustand gekennzeichnet. Auch bei den bedeutsamen Freiflächen an der Kirche sowie am Fröbelkindergarten ist ein hoher pflegerischer Aufwand erkennbar. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich diese Bereiche in einem guten Zustand. Der Garten der Kirche weist sehr gepflegte Vegetationsstrukturen auf. Dennoch ist die Wegestruktur durch wenige Handlungsbedarfe gekennzeichnet, weshalb die Umgebung der Kirche als teilsaniert einzuordnen ist. Der Eingangsbereich des Kirchengeländes bis hin zum Straßenraum befindet sich in einem einwandfreien Zustand und trägt zu einer Verbesserung des Ortsbildes bei und ist als saniert einzuschätzen. Besonders die in den Straßenraum übergehende Granitpflasteroberfläche bildet einen ansprechenden Straßenraum in der Ortsmitte. Weiter südlich entlang der Friederich-Fröbel-Str. sind weite Teile des Schweinabaches überbaut und bildet eine dem Straßenraum angepasste Freifläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten. Diese Fläche ist als

teilsaniert einzuordnen, da hier bereits durch Bänke als Sitzmöglichkeiten vorgegeben sind und dennoch durch die Oberflächenstruktur und den hohen Versiegelungsgrad vorherrscht. Die durch den Schweinbach geprägte Auenlandschaft -im nördlichen Zentrum des Sanierungsgebietes- befindet sich zum Großteil in privaten Besitz und ist in der Ortsentwicklung bisher nicht berücksichtigt worden. Geprägt ist dieser Bereich durch informelle bauliche Veränderungen am Uferbereich des Baches.

Insgesamt wird deutlich, dass dem Freiraum in seiner Quantität und Qualität eine besondere Rolle zuzuweisen ist und in Anbetracht der Ortsentwicklung ein hohes Maß an Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Dabei kristallisiert vor allem das ehemalige Pfeifen und Holz Gelände in Verbindung mit dem Markt als innerörtlicher Handlungsschwerpunkt heraus, um das Ortsbild aufzuwerten und innerörtliche Entwicklungsimpulse zu setzen.

Abb. 29: Ist-Zustand Schweinabach im Ortszentrum

Abb. 30: Friedhof Schweina

Abb. 28: Schloss und Park Glücksbrunn

Abb. 31: Freiraum Pfeifen und Holz Gelände

3. Stärken, Schwächen, Potentiale

Mit dem Ziel, ein zukunftsfähiges Konzept für die Ortsmitte Schweina entwickeln zu können, ist neben der detaillierten Bestandsaufnahme die genaue Analyse der gegenwärtigen Situation in Anbetracht der Themenfelder: städtebauliche Struktur, Funktionen und Verkehr, Demographie und soziale Infrastruktur sowie der Aspekt Freiraumstruktur und Landschaftsbild notwendig. Dabei sollen sowohl interne als auch externe Faktoren in Betracht gezogen und die Stärken, Schwächen und Potentiale des Ortsteiles dargestellt werden. Dieser Arbeitsschritt gilt als Grundlage für die Herausarbeitung zukunftsfähiger Strategien und konzeptioneller Ansätze. Der analytische Teil deckt die lokalspezifischen und allgemeingültigen Handlungsbereiche auf, leitet daraus entsprechende Entwicklungspotentiale ab und bildet neben räumlich erfassbaren Schwerpunktbereichen zusätzliche themenbasierende Handlungserfordernisse.

3.1 Städtebauliche Struktur, Funktionen und Verkehr

<u>Stärken</u>

- Kompakte Siedlungsstruktur
- Industriekultur als identitätsstiftende Baukultur
- gut erhaltene Baustruktur im Ortskern
- Sanierungsgebiet zur Steuerung der Ortsentwicklung
- geringe Frequentierung der Altensteiner Straße
- Sanierte Teilbereiche (Markt, Kirche)

<u>Schwächen</u>

- hoher Sanierungsstau
- hohe Leerstandsrate
- Industriebrachen mit teilsweise einsturzgefährdeter Bausubstanz
- kompakte Siedlungsstruktur im Konflikt mit modernen Wohnansprüchen
- wenig Raum für Neubautätigkeiten
- Eigentümerfrage und ungeklärte Erbfolge
- Funktionsverluste und fehlendes Ortszentrum
- desolater Zustand von Straßen und Gehwegen
- unzureichende Barrierefreiheit
- ruhender Verkehr

<u>Potentiale</u>

- Nachfrage nach städtebaulicher Urbanität
- Schweina als Bildungsstandort
- Nähe zum Zentrum Bad Liebenstein
- Integrierte Entwicklungsplanung/ISEK der Stadt Bad Liebenstein
- Innovation ländlicher Raum
- Öffentliche Förderlandschaft

3.2 Demographie und soziale Infrastruktur

<u>Stärken</u>

- Stabile Bevölkerungsentwicklung
- Steigende Geburtenrate
- Kinder- und Jugendkunstschule als Bildungs- und Kreativstandort
- Fröbeltradition
- Medizinische Versorgungsangebote
- Verschiedene Nahversorger
- Vielfältige Vereinslandschaft
- Beteiligungsformat `Landcampus Schweina‘

<u>Schwächen</u>

- Zunehmender Anteil älterer Bevölkerung

- Unzureichende Vernetzung zwischen den Vereinen
- Mangelhaftes Identitätsbewusstsein
- Fehlende identitätsstiftende Angebote
- Fehlende Krippen- und Kindergartenplätze

Potentiale

- Kultur- und Bildungsstandort als Wohnstandortfaktor
- Status der Stadt Bad Liebensteins als Kur- und Erholungsort
- Projekt ‚Landcampus Schweina'
- Förderung innovativer Projekte im ländlichen Raum

3.3 Freiraumstruktur und Landschaftsbild

Stärken

- Landschaftsschutzgebiet Thüringer Wald
- Attraktive Tallage
- Schloss und Parklandschaft Altenstein
- Schloss und Park Glücksbrunn
- Schweinabach und Schlossteich
- Spielplätze in zentraler Lage
- Öffentliche Platzstrukturen im Bereich Altensteiner Str.
- Sanierungsgebiet zur Steuerung der Ortsentwicklung

Schwächen

- Hoher Versiegelungsgrad im Ortskern
- Mangelhafte Anzahl öffentlicher Grünräume
- Geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Brachfläche an der Salzunger Str.
- Bereichsweise starke Überbauung des Schweinabachs
- Geringe Verschattung durch fehlendes Stadtgrün
- Fehlendes Bodenkonzept
- Unzureichende Vernetzung und Erreichbarkeit der Freiräume
- Fehlende Richtlinien im Umgang mit Fließgewässern
- Eigentümerstruktur
- Altlasten

Potentiale

- Naturraum Thüringer Wald in seiner spezifischen Eigenart
- Klimaschutz- und Hochwasserschutzkonzept
- Auenlandschaft
- Brachflächenrevitalisierung/-renaturierung
- Öffentliche Förderlandschaft
- LEP Schloss und Park Altenstein

4. Leitbild

Das Leitbild Bad Liebensteins aus dem ISEK 2016 ist als solches für die gesamte Einheitsgemeinde erarbeitet worden und umfasst die Entwicklung aller Ortsteile:

SAGENHAFTES BAD LIEBENSTEIN!

WOHNEN UND KUREN IN DER PAKR- UND GARTENLANDSCHAFT AUF DER SONNENTERRASSE DES THÜRINGER WALDES

Bad Liebenstein kann sich als traditionsreichste Kurstadt des gesamten Freistaates Thüringen bezeichnen.

Viele Denkmäler und Sehenswürdigkeiten im Ort selbst und der näheren Umgebung zeugen von einer außergewöhnlichen und vielfältigen Geschichte. Schloss und Park Altenstein sind wohl die bekanntesten unter ihnen. Doch nicht nur Herzöge mit ihren prachtvollen Sommerresidenzen im einmaligen Landschaftspark, in eine sagenhafte Landschaft eingebettet, brachten die Stadt zur Blüte. Auch berühmte Persönlichkeiten aus der Kultur und Bildung verliehen der Stadt vor allem im 19. Jahrhundert Glanz und Ansehen.

Auf diese Tradition baut das zukünftige Leitbild auf. Dabei ist die Traditionspflege als Fundament zu verstehen, die neue Ideen und Herausforderungen im Sinne des heutigen Zeitgeistes unter Berücksichtigung vielfältiger Planungsziele trägt.

So ist neben dem Schutz der wertvollen Kulturlandschaft und der Erhaltung der denkmalgeschützten Bereiche das bestehende Siedlungsgefüge in seiner Geschlossenheit zu erhalten sowie eine ausgewogene Nutzungsmischung anzustreben. Dabei wird Bad Liebenstein als attraktiver Wohn- und Kurstandort an Bedeutung gewinnen und zusätzlich zentrale Funktionen in der Verwaltung, Bildung und Kultur übernehmen.

Innerhalb bestehender Grünstrukturen sollen Schweinaaue und Grumbachaue als strukturprägende, verbindende und bestimmende Elemente stärker herausgearbeitet werden. Im Sinne überörtlicher Gestaltungselemente verbinden sie die Orte der Einheitsgemeinde. Doch auch innerörtlich soll der Gestaltungswille weitergeführt werden und bei der Neuordnung der neuen Ortsmitten Berücksichtigung finden.

Im Kontext der historischen Entwicklung und des ortsspezifischen Charakters von Schweina ist neben dem übergeordneten Leitbild für die Einheitsgemeinde ein individueller Leitgedanke auf Ortsteilebene definiert worden:

SCHWEINA – VOM INDUSTRIEORT ZUM KREATIV- UND GRÜNDERORT VOLLER KUNST UND KULTUR

Mit dieser Leitvorstellung sollen Ziele und Maßnahmen entwickelt werden, welche den Transformationsprozess begleiten und dabei das bauliche Erbe des frühen Industriezeitalters mit traditionellen und modernen Werten des Ortes verbindet.

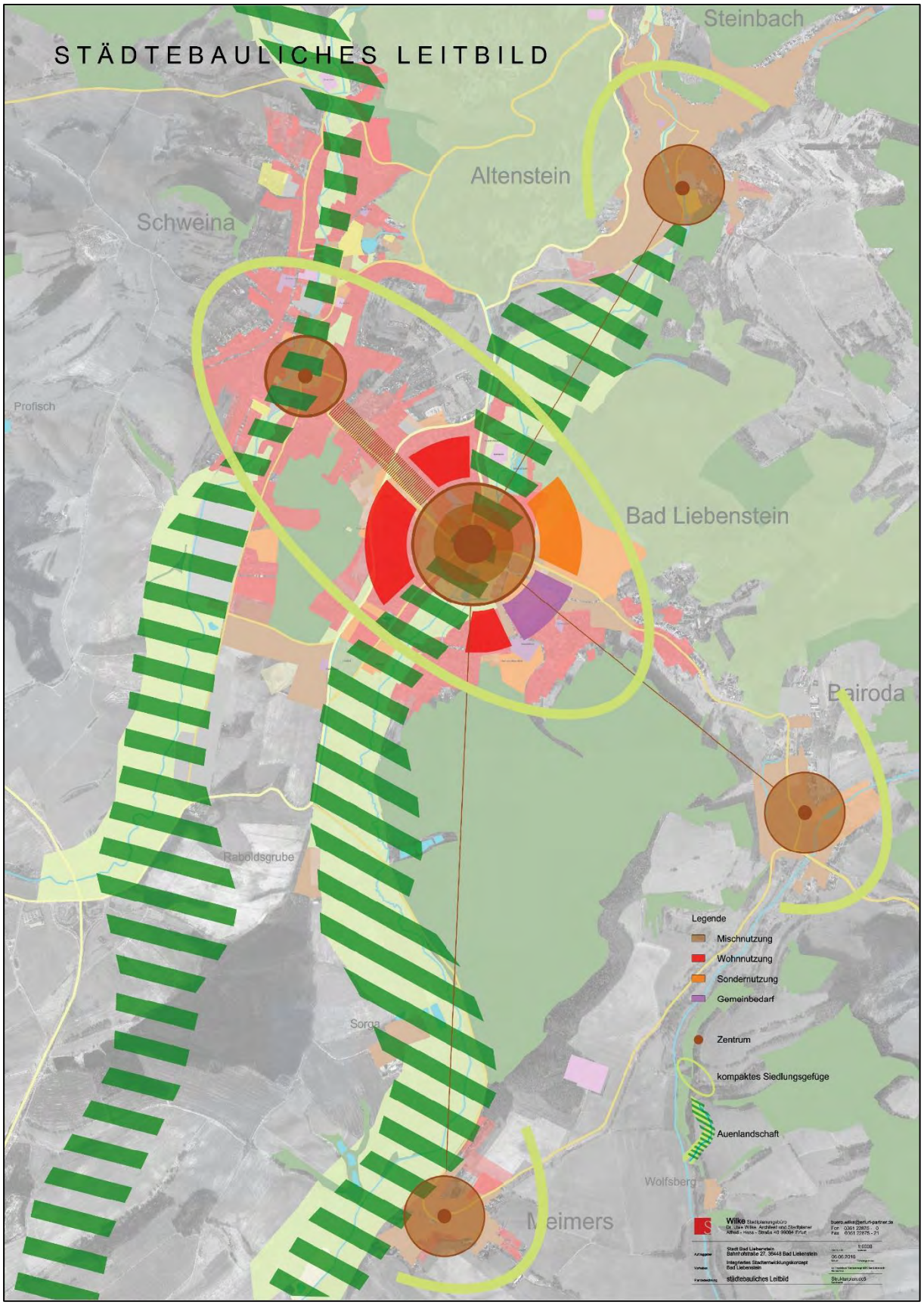


Abb. 32: Städtebauliches Leitbild Gesamtstadt (ISEK Stadt Bad Liebenstein)

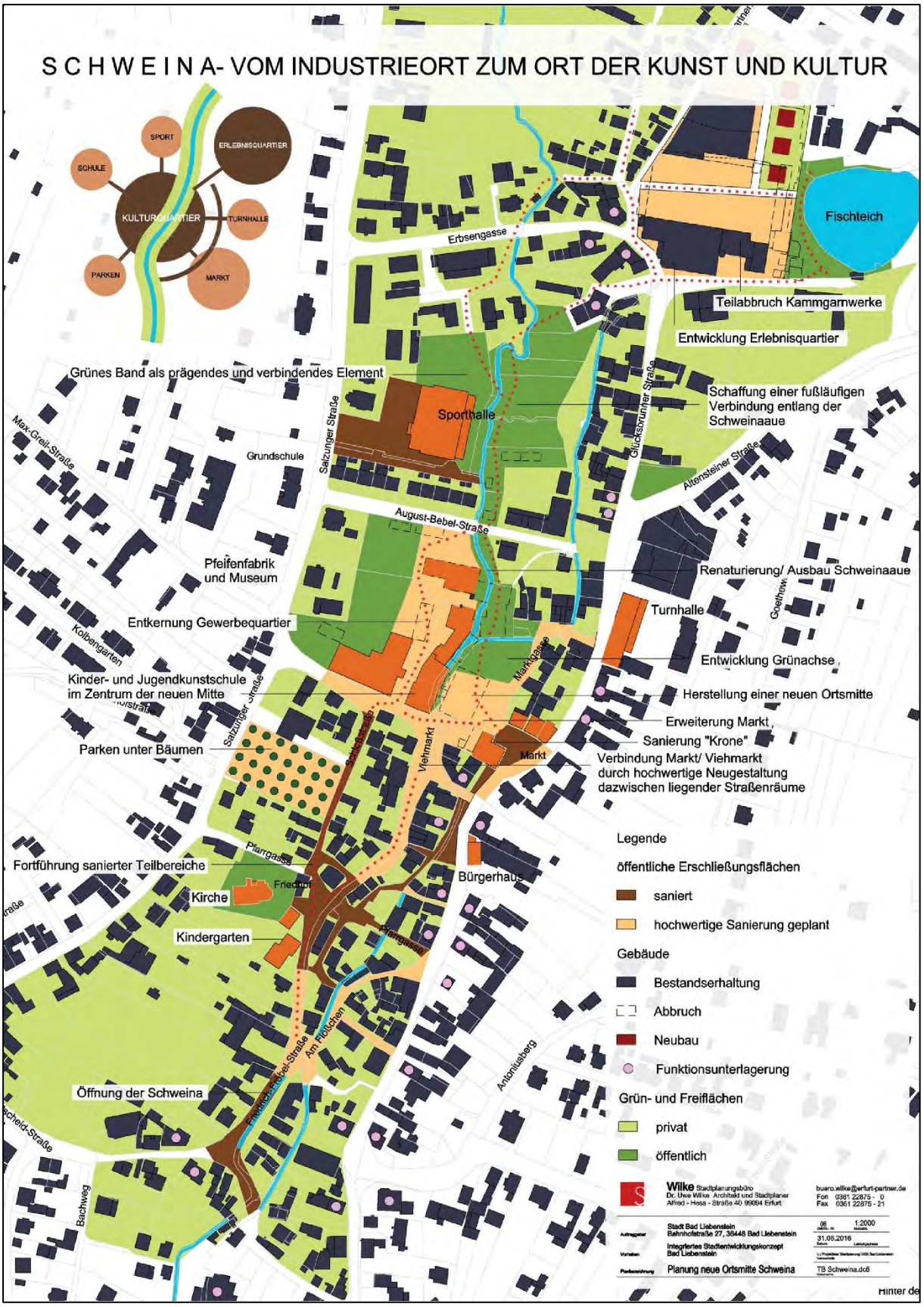


Abb. 33: Leitbild Ortsteilebene Schweina (ISEK Stadt Bad Liebenstein)

5. Sanierungsziele

5.1 Städtebauliche Struktur, Funktionen und Verkehr

- Erhaltung der historisch gewachsenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung
- Erhalt und fachgerechte Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und Gebäudeteile
- Rückbau maroder oder ungenutzter Bausubstanz zur Entkernung stark überbauter Teilbereiche und Freigabe für neue Nutzungen
- Integration von Neubebauung in Vorhandene städtebauliche Struktur und Eigenart
- Zulassen neuer Architektur im Einklang mit vorhandener Bebauung und hohen gestalterischen Ansprüchen
- Erhalt, Sanierung und Modernisierung der Industriearchitektur
- Areal der Kammgarnwerke umstrukturieren und als Wohnstandort mit vereinzelten Dienstleistungsangeboten oder Gewerbe entwickel
- Schaffung einer belebten und attraktiven Ortsmitte mit Ankerfunktion
- Das Ortszentrum durch neue und vielfältige Funktionen und Angeboten im Bereich Bildung, Kultur und Kreativität herausbilden
- Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und Tourismus erhalten und stärken
- Weitere Sanierung und Aufwertung der Straßenräume (Anknüpfen an bereits sanierte Teilbereiche ‚Markt' und ‚Kirche'
- Etablierung von Stadtplätzen mit hoher Aufenthaltsqualität (Markt, Markt Glücksbrunn)
- Geordnete und für die Raumstruktur angemessene Verkehrsführung
- Erstellung eines Stadtbodenkonzeptes
- Schaffung eines ausreichenden Stellplatzangebotes

5.2 Demographie und soziale Infrastruktur

- Den Ortskern als nachhaltigen und attraktiven Wohnstandort entwickeln
- Angebote im Bereich der sozialen Infrastruktur als herausragenden Wohnstandortfaktor entwickeln
- Kinder- und Jugendkunstschule und Fröbeltradition stärken und als Alleinstellungsmerkmal entwickeln
- Gute Rahmenbedingungen für demographische und wirtschaftliche Entwicklung, Kinderbetreuung und Schuldbildung, Grundversorgung, Seniorenangebote, etc. schaffen

5.3 Freiraumstruktur

- Entwicklung attraktiver Grün- und Freiräume entlang der Fließgewässer Schweinabach und Mühlgraben
- Erlebbarmachen der Fließgewässer
- Renaturierung der grünen Schweinaaue
- Die genannten Gewässersanierungsziele sind gemäß § 36 Abs. 1 Satz 2 WHG durchzuführen

- Städtische Freiräume schaffen, Flächen entsiegeln und ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld schaffen
- Vernetzung von alten und neuen Grünstrukturen entlang des Schweinabachs
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Stadträume und öffentlichen Plätze

6. Entwicklungsplanung

6.1 Städtebaulicher Rahmenplan

Die Inhalte des Rahmenplanes orientieren sich am Leitbild des ISEK's der Stadt Bad Liebenstein. Diese Formulierungen gilt es mit Hilfe des Rahmenplanes auf der nächst kleineren Maßstabsebene zu konkretisieren. Im Zuge dessen besteht die Zielstellung darin, den Ort Schweina im Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklung als feste Größe zu etablieren und in seinen Merkmalen langfristig zu sichern. Die städtische Gestalt, Nutzung und Funktion der Ortsmitte ist unter dem Leitbild neu zu denken und zukunftsfähig zu gestalten. Unter Berücksichtigung historisch gewachsener Strukturen und der sich daraus ergebenden ortsspezifischen Charakteristika, dient der Rahmenplan einer behutsamen strategischen Ausrichtung mit dem Ziel die Ortsmitte nachhaltig weiterzuentwickeln und die Lebensqualität im Ort zu erhöhen. Im Hinblick auf die identifizierten Rahmenbedingungen soll der Rahmenplan zudem neue Entwicklungsansätze ermöglichen, um mit zukünftigen Herausforderungen umgehen zu können. Wirtschaftliche und demographische Entwicklungen werden in der Planung berücksichtigt und als Chance wahrgenommen. Besonders den ungenutzten Industriebrachen sowie den Straßenräumen und Grünstrukturen soll dabei ein hohes Maß an Aufmerksamkeit zukommen. Unter Bezugnahme, der in der Bestandsanalyse identifizierten Handlungserfordernisse sind innerhalb des Sanierungsgebietes vier Entwicklungsschwerpunkte räumlich festgelegt und definiert worden. Dabei handelt es sich um den Bereich des ehemaligen Pfeifen und Holz Geländes, der brachgefallenen Kammgarnspinnerei, der Altensteiner Straße sowie nördliche und südliche Teile des Schweinbaches. Diesen Bereichen ist innerhalb der Stadtentwicklung die höchste Priorität einzuräumen. Neben den räumlich festgelegten Entwicklungsbereichen gilt es auf der Ebene des gesamten Sanierungsgebietes städtebauliche Missstände und Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, neue Grünstrukturen zu etablieren sowie den Funktionsverlust des Ortskernes im Hinblick auf Dienstleistung und Einzelhandel zu begegnen und diesen durch eine strategisch ausgerichtete Planung anzupassen. Alle zukünftigen Einzelplanungen unterliegen dementsprechend den Zielstellungen des Rahmenplanes, um eine gesamtstädtische und einheitliche Entwicklung gewährleisten zu können. Im Folgenden sollen die einzelnen Entwicklungsstrategien der Teilbereiche beschrieben und dargestellt werden.

6.2 Entwicklungsbereiche

6.2.1 Schwerpunktbereich ‚Neue Mitte – Campus Schweina'

Der Bereich des ehemaligen Pfeifen und Holz Geländes soll in seiner Gestalt und Nutzung reformiert werden. Ziel ist es, unter Berücksichtigung und Sicherung der markanten Industriearchitektur der Vergangenheit, eine moderne und attraktive Ortsmitte zu entwickeln, welche als Ankerpunkt gelten soll und innerörtliche Impulse induziert. Dieser Bereich gilt als elementarer Bestandteil für die zukunftsfähige Ausrichtung des Ortes Schweina. Dabei sollen verstärkt kulturelle und kreative Angebote, verbunden mit einem hohen Freizeitwert, im Fokus stehen.

Konkret sind auf diesem Areal Rückbaumaßnahmen sowie die Sanierung verschiedener Gebäudeteile vorgesehen, um neben der Attraktivierung des räumlichen Erscheinungsbildes den leerstehenden Gebäuden neue Nutzungen herbeizuführen. Darüber hinaus steht hierbei die Aufwertung und Etab-

lierung von Grünstrukturen im Fokus. Im Zuge dessen gilt es, einen ansprechenden Freiraum auf dem Areal selbst sowie in Verbindung mit dem alten Markt herzustellen. Durch den Rückbau sollen außerdem weite Teile des Schweinabaches freigelegt und somit für die Einwohner und Besucher des Ortes erlebbar gemacht werden. Die Kombination aus Aufenthaltsort am Wasser und der Erhaltung der Industriearchitektur soll ein in der Region einmaliges Ensemble hervorrufen und so das Auftreten der Ortsmitte deutlich aufwerten.

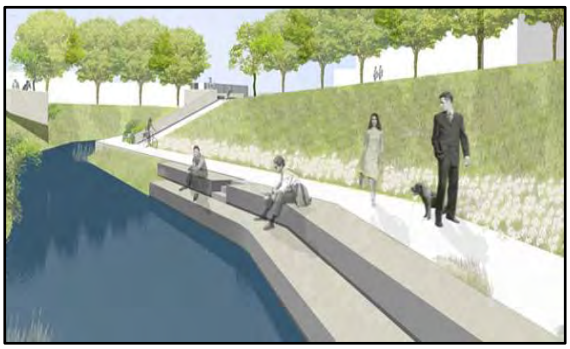


Abb. 34: Sitzstufen am Gewässer
Quelle: competitiononline.de

Zudem gilt die Erhaltung und Inszenesetzung des alten Schornsteines in Kombination mit einem kleinen Wasserkraftwerk als Strategie, um visuell als Mitte Schweinas wahrgenommen zu werden. Im Einklang mit der Veränderung der städtebaulichen Gestalt sind dem ‚CampusSchweina' neue Funktionen zuzuführen. Dabei geht es vorrangig um die Umnutzung zu einem Kultur- und Kreativstandort. Dies beinhaltet eine individuelle Nutzung von Arbeits- und Schulungsräumen. Verschiedene Angebote und Veranstaltungen auf dem Gelände sollen zusätzlich einer Erweiterung des kulturellen Angebotes des Ortes dienen und gleichermaßen die örtliche Bevölkerung aktivieren. Die Bestandteile ‚Bildung', ‚Gründerzentrum - Kreativwirtschaft' sowie ‚Wohnen' stehen für die verschiedenen Arten der Nutzungsmöglichkeiten auf dem Gelände. Durch ihre unmittelbare Nähe zueinander, entstehen ein Ort der Kommunikation sowie ein fruchtbarer Nährboden für kreative Ideen sowie Bildung und Selbstverwirklichung – verbunden mit einem hohen Freizeitwert – für alle Teile der Bevölkerung mit lokaler und regionaler Ausstrahlung.

Abb. 35: Städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf ‚Neue Mitte – Landcampus Schweina'

6.2.2 Umstrukturierungsbereich ‚Kammgarnwerke'

Neben dem ehemaligen Pfeifen- und Holzgelände zählt das Areal der ehemaligen Kammgarnspinnerei als Relikt des vergangenen Industriezeitalters. Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass weite Teile des Fabrikgebäudes einen ruinösen Zustand vorweisen. Aufgrund dessen, erscheint ein großflächiger Rückbau des Objektes als notwendige und sinnvolle Maßnahme. Der Zustand sowie das Erscheinungsbild lassen keine anderen Schlüsse zu. Lediglich einzelne Gebäudeteile im südöstlichen Bereich sowie der Schornstein sollen aufgrund besonderer Architektur und als Relikt erhalten und saniert werden. Die Umfangreichen Abrissmaßnahmen sollen Platz schaffen für ein neues Wohnquartier in attraktiver Lage, welches vor allem durch die Nähe zum Schlossteich und Schlosspark gekennzeichnet ist. Um die Wirtschaftlichkeit der Brachflächenrevitalisierung und Neubautätigkeiten herzustellen, ist es sinnvoll und notwendig unterschiedliche Gebäudetypen und Wohnformen zu kombinieren. So sind neben Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbauten auf diesem Areal angedacht. Zudem soll die Sanierung und Aufwertung der Gebäudekomplexe im Südosten des Areals altersgerechtes Wohnen ermöglichen. Im südwestlichen Teil soll ein Marktplatz sowie die Dienstleistungs- und Gastronomienutzung in den Erdgeschosszonen einen neuen lebendigen Marktplatz entstehen lassen, welcher den Namen ‚Markt Glücksbrunn' tragen soll. Dabei soll bereits vorhandenes Gewerbe und Dienstleistungen integriert werden. So entsteht an der bisherigen Engstelle eine geöffnete Raumsituation mit hoher Aufenthaltsqualität. Die neu zu errichtenden Baukörper sollen sich an der Architektur der ehemaligen Kammgarnwerke orientieren. Besonders die Sheddachform soll dabei als Anknüpfungspunkt an die Industriearchitektur dienen und bietet mit einer südlichen Ausrichtung zudem die Möglichkeit einer regenerativen Energiegewinnung durch solare Strahlungsenergie. Die Kombination von Neubau, Erhalt und Sanierung der Bestandsgebäude ein attraktives Gesamterscheinungsbild ergeben, welches den architektonischen Geist der ehemaligen Kammgarnwerke übersetzt und den Charakter dieses Ortsteiles langfristig sichert. Zudem wird die Offenlegung des Mühlgrabens im südlichen Teil des Areals in Betracht gezogen, um nicht nur den Bachlauf wieder erlebbar zu machen, sondern auch mit dem Ziel dem Thema Hochwasserschutz Rechnung zu tragen. Im Zuge der erläuterten Maßnahmen soll an dieser Stelle eine attraktive Wohnlage als elementarer Bestandteil der innerörtlichen Entwicklung entstehen und das Ortsbild unverkennbar aufwerten. Dies wird zudem an der Position als Bindeglied zwischen der ‚Neuen Mitte – Campus-Schweina' und dem Schloss Glücksbrunn deutlich.

Abb. 36: Städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf ‚Umstrukturierungsbereich Kammgarnwerke‘

6.2.3 Entwicklungsachse ‚Altensteiner Straße'

Die Altensteiner Straße gilt als wichtige Nord-Süd Verbindung innerhalb des Ortskernes. Aufgrund der Lage, den Funktionen sowie der gegenwärtigen Situation kristallisiert sich hier ein weiterer Entwicklungsbereich heraus, welcher für die innerörtliche Entwicklung von großer Bedeutung ist. Dabei gilt es, einzelne Gebäudestrukturen zurückzubauen, um die Ortsstruktur punktuell aufzulockern und auf städtebauliche Missstände zu reagieren sowie historisch gewachsene und bedeutsame Strukturen zu sanieren. Es geht dabei um eine strategisch ausgerichtete Anpassung und Umgestaltung des Straßenraumes unter Berücksichtigung ortsbildprägender Strukturen. Besonders die Themen straßenbegleitendes Grün, Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Straßen- und Gehwegoberflächen sollen dabei primär im Fokus stehen. In diesem Zusammenhang ist besonders den Fußgängern mehr Platz im Straßenraum einzuräumen. Des Weiteren gilt es durch innovative Nutzungsansätze dem Leerstand in den Erdgeschoßzonen entgegenzuwirken. Ziel ist es, die Altensteiner Straße als attraktive Nord-Süd Verbindung mit Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln sowie das Ortsbild aufzuwerten. Zusätzlich dienen eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowie die Etablierung von straßenbegleitenden Grünstrukturen einer Verbesserung des örtlichen Klimas. Die Altensteiner Straße gilt zukünftig als offene und lebendige innerörtliche Achse mit Gleichberechtigung aller Nutzergruppen.

6.2.4 Revitalisierungsbereich ‚Schweinaaue'

Dem Schweinabach, als innerörtliches Fließgewässer II. Ordnung, wird neben den anderen Entwicklungsbereichen ebenfalls eine hohe Bedeutung beigemessen. Besonders vor dem Hintergrund von Wegebeziehungen, Aufenthaltsraum sowie Klima- und Hochwasserschutz gilt die Schweinaaue als relevanter innerörtlicher Entwicklungsbereich. Dabei soll es um den vereinzelten Rückbau von Gebäude- und Wegestrukturen gehen, um die Offenlegung und Renaturierung des Schweinabaches zu ermöglichen. Im Zuge dessen ist der Uferbereich des Bachlaufes zu renaturieren und zu revitalisieren, so dass sich langfristig ein Ökosystem mit einer umfangreichen Diversität von Flora und Fauna im Bereich der Schweina etablieren kann. Zudem gilt es, das Fließgewässer wieder in das Ortsbild zu integrieren und das Medium Wasser erlebbar zu machen. Sitz- und Verweilmöglichkeiten sowie attraktive Wegebeziehungen sollen die Schweinaaue als naturnahes Bindeglied zwischen Ortskern und dem Schloss und Park Glücksbrunn integrieren. Die entsprechenden Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen werden dabei ganz im Sinne des Hochwasserschutzes und der Verbesserung des lokalen Klimas stehen. Dieser Bereich bildet somit das naturnahe Pendant zur Altensteiner Straße und somit eine attraktive Alternative.

6.3 Dauerhafte Sicherung der Sanierungsziele

Zur Sicherung der seit Beginn der Maßnahme definierten Sanierungsziele gilt seit 31. August 1993 eine Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen Anlagen im Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Schweina'. Die Satzung soll dazu beitragen, historische Baustrukturen und den ortstypischen Charakter der Gebäude zu erhalten und die Grundstücke im Sanierungsgebiet in einen optisch positiven Gesamtzusammenhang zu bringen. Um die Ziele im fortgeschriebenen Rahmenplan zu erreichen, gilt die Gestaltungssatzung weiterhin als wichtiges Instrument, bauliche Veränderungen zu kontrollieren und in Einklang mit den Sanierungszielen zu bringen. Um sich den wandelnden bauliche Standards und gestalterische Möglichkeiten anzupassen, wird jedoch eine Überarbeitung der Sanierungssatzung empfohlen. Erste und letzte Änderungen sind am 05. November 1997 vorgenommen worden.

Für die Umstrukturierung der ehemaligen Kammgarnwerke – als ein bedeutender Sanierungsschwerpunkt – wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen. Das etwa 18 ha große Areal bedarf der städtebaulichen Neuordnung und ist im Hinblick auf die Ziele und Anforderungen der Bauleitplanung zu entwickeln.

6.4 Maßnahmenplan

Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen basieren auf den Zielen und Handlungserfordernissen des Rahmenplanes. Diese werden im vorliegenden Kartenmaterial verortet. Dabei sind die Maßnahmenarten unterteilt in Grunderwerb, Ordnungs- und Baumaßnahmen. Neben diesen bestehen außerdem sonstige Maßnahmen, welche in der Karte nicht aufgeführt sind aber der Kostenübersicht zu entnehmen sind. Die formulierten Maßnahmen bilden wichtige Bestandteile des Rahmenplanes und gelten als essentielle Komponenten der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Schweina'.

6.5 Kostenrahmen

Der Kostenrahmen basiert auf den im Rahmenplan definierten Maßnahmen und gliedert sich in die Teilbereiche Grunderwerb, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und sonstige Maßnahmen. Eine differenzierte Unterteilung ist der Kostenübersicht zu entnehmen.

Die einzelnen Maßnahmen zur Stadtsanierung orientieren sich an einem zeitlichen Rahmen von etwa zehn Jahren. In Anbetracht der Gesamtsumme in Höhe von etwa sieben Millionen Euro beläuft sich der Fördermittelrahmen pro Jahr auf ca. 700.000 Euro. Beim aktuellen Fördermittelprogramm verteilen sich diese Kosten auf ein Drittel Bund, ein Drittel Land und ein Drittel Kommune. In Folge dessen beträgt der jährlich in den Haushaltsplan einzustellende Eigenanteil etwa 234.000 Euro.

Maßnahmen	Kosten in T€
1. Grunderwerb	
▪ Pfeifen und Holz	430
▪ Ehem. Kammgarnwerke	100
▪ Ankauf von Schrottimmobilien	100
	630
2. Ordnungsmaßnahmen	
▪ Abriss	
- Teilbereiche Pfeifen und Holz	180
- Ehem. Kammgarnwerk inkl. Altlastenbeseitigung	650
- Schrottimmobilien	300
▪ Öffentliche Räume, Straßen und Plätze	
- Altensteiner Str. BA Nord	345
- Altensteiner Str. BA Süd	395
- Viehmarkt	150
- Am Flößchen/ Friedrich Fröbel Straße	300
- August Bebel Str.	400
- „Markt Glücksbrunn“	220
▪ Grünräume und Gewässer	
- Pfeifen und Holz Gelände	160
- Grünraum Marktgasse/ Schweinabach	200
- Freifläche zwischen Salzunger und Schloßstraße	160
- Verbindung Schloßplatz – „Markt Glücksbrunn“	350
	3.810
3. Baumaßnahmen	
▪ Landcampus Pfeifen und Holz	
- Bildung	400
- Kreativzentrum	750
- Gründerzentrum	840
▪ Sanierung Industriearchitektur Kammgarnwerk	500
	2.490
4. Sonstiges	
▪ Bauleitplanung	30
- B-Plan Ehem. Kammgarnwerk	
▪ Quartierkonzepte	15
▪ Stadtbodenkonzept	20
	65
Gesamtsumme in T€	**6.995**

6.6 Bewertung der Verfahrenswahl

Die Stadtsanierung im Sanierungsgebiet ‚Ortsmitte Schweina' erfolgt im vereinfachten Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB. Im Zuge dessen ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a über die Inanspruchnahme sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen worden. Die Verfahrensart ist für die durchzuführende Maßnahme zweckmäßig und wird weiterhin fortgesetzt. Korrekturbedarf besteht nicht. Die Sanierungsvermerke bleiben bei den im Sanierungsgebiet gelegenen Flurstücken bis zum Abschluss der Maßnahme im Grundbuch eingetragen.

Anhang der Kartendarstellungen

Bestandsaufnahme

Karte	1	-	Hauptgebäudenutzung
Karte	2	-	Wohnnutzung und Leerstand
Karte	3	-	Sanierungszustand Gebäude und Straßenraum
Karte	4	-	Sanierungszustand Gebäude und Straßenraum Konzentrationsbereiche
Karte	5	-	Freiraumstruktur
Karte	6	-	Sanierungszustand bedeutsamer Freiräume

Planung

Plan	1	-	Städtebaulicher Rahmenplan
Plan	2	-	Entwicklungsbereiche
Plan	3	-	Maßnahmenplan

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

HAUPTGEBÄUDENUTZUNG

Legende

Hauptgebäudenutzung

- Wohnnutzung
- Mischnutzung Handel/ Dienstleistung/ Gastronomie
- Reines Geschäftshaus
- Öffentliche Nutzung
- Religiöse Nutzung
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe/ Industrie
- Medizinische Einrichtungen
- Geldinstitut
- Garagen und Nebengebäude

Sonstiges

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet 'Ortmitte Schweina'
- unbewertete Gebäude
- denkmalgeschützte Gebäude/Gebäudeteile
- Gewässer

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina
Plan: Karte 1 - Hauptgebäudenutzung

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

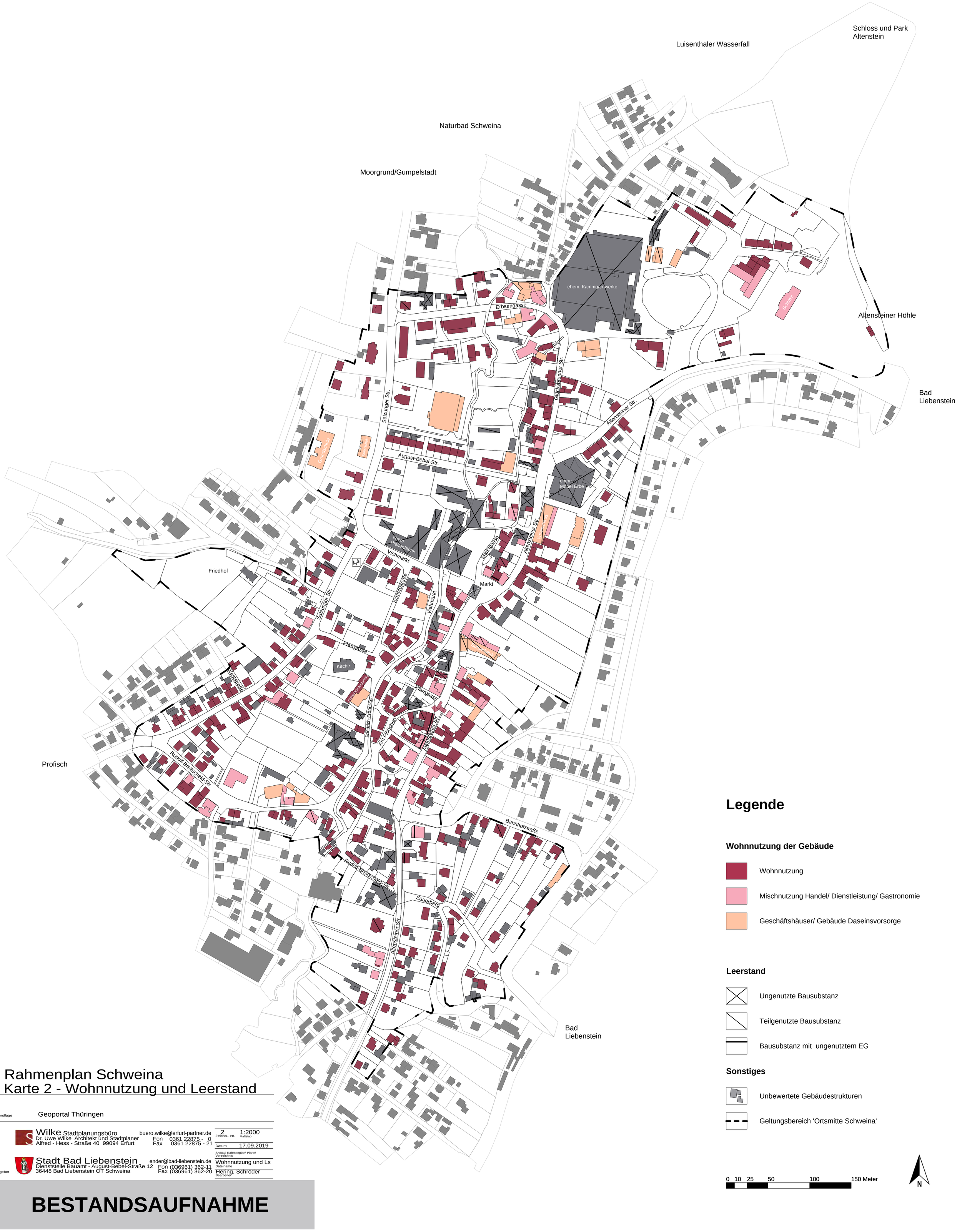
Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.-Nr.: 1
Maßstab: 1:2000
Datum: 17.09.2019
Verzeichnis: S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname: Hauptgebäudenutzung
Bearbeiter: Hering, Schröder

BESTANDSAUFNAHME

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

WOHNNUTZUNG DER GEBÄUDE



Legende

Wohnnutzung der Gebäude

- Wohnnutzung
- Mischnutzung Handel/ Dienstleistung/ Gastronomie
- Geschäftshäuser/ Gebäude Daseinsvorsorge

Leerstand

- Ungenutzte Bausubstanz
- Teilgenutzte Bausubstanz
- Bausubstanz mit ungenutztem EG

Sonstiges

- Unbewertete Gebäudestrukturen
- Geltungsbereich 'Ortsmitte Schweina'

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina
Plan: Karte 2 - Wohnnutzung und Leerstand

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

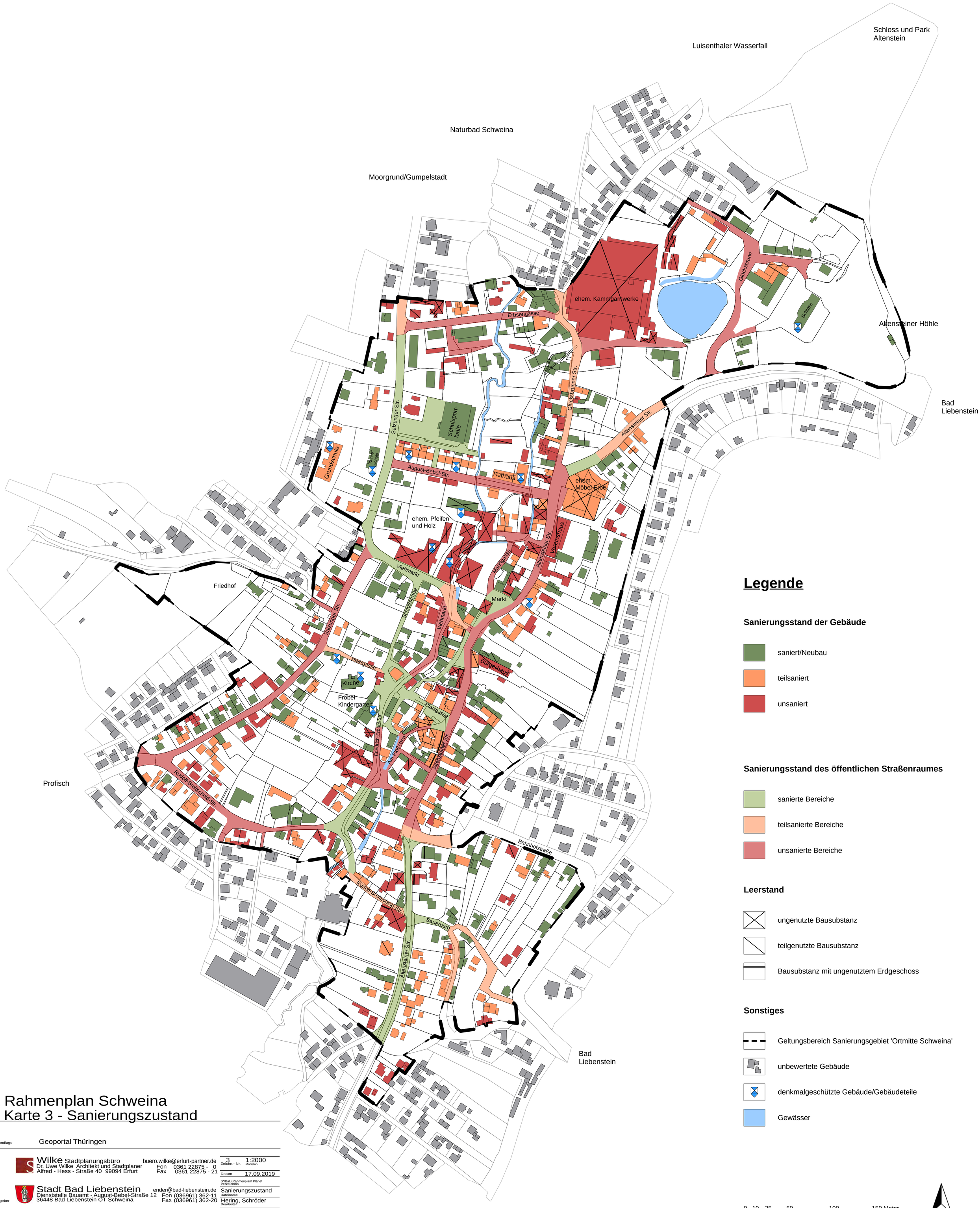
Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (0369961) 362-11
Fax (0369961) 362-20

Zeichn.-Nr.: 2
Maßstab: 1:2000
Datum: 17.09.2019
Verzeichnis: S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname: Wohnnutzung und Ls
Bearbeiter: Hering, Schröder

BESTANDSAUFNAHME

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

SANIERUNGSZUSTAND GEBÄUDE UND STRASSENRAUM



Legende

Sanierungsstand der Gebäude

- saniert/Neubau
- teilsaniert
- unsaniert

Sanierungsstand des öffentlichen Straßenraumes

- sanierte Bereiche
- teilsanierte Bereiche
- unsanierte Bereiche

Leerstand

- ungenutzte Bausubstanz
- teilgenutzte Bausubstanz
- Bausubstanz mit ungenutztem Erdgeschoss

Sonstiges

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet 'Ortmitte Schweina'
- unbewertete Gebäude
- denkmalgeschützte Gebäude/Gebäudeteile
- Gewässer

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina

Plan: Karte 3 - Sanierungszustand

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.-Nr.: 3
Maßstab: 1:2000
Datum: 17.09.2019
Verzeichnis: S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname: Sanierungszustand
Bearbeiter: Hering, Schröder

BESTANDSAUFNAHME

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

SANIERUNGSZUSTAND GEBÄUDE UND STRASSENRAUM

KONZENTRATIONSBEREICHE

Legende

Sanierungsstand der Gebäude

- saniert/Neubau
- teilsaniert
- unsaniert
- Bereich mit hohem Anteil unsanierter Gebäudesubstanz

Sanierungsstand des öffentlichen Straßenraumes

- sanierte Bereiche
- teilsanierte Bereiche
- unsanierte Bereiche

Leerstand

- ungenutzte Bausubstanz
- teilgenutzte Bausubstanz
- Bausubstanz mit ungenutztem Erdgeschoss

Sonstiges

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet 'Ortmitte Schweina'
- unbewertete Gebäude
- denkmalgeschützte Gebäude/Gebäudeteile
- Gewässer

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina

Plan: Karte 4 - Sanierungszustand - Bereiche

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.-Nr.: 4
Maßstab: 1:2000
Datum: 17.09.2019
Verzeichnis: S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname: Sanierungszust. Bereiche
Bearbeiter: Hering, Schröder

BESTANDSAUFNAHME

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

FREIRAUMSTRUKTUR

Legende

Sanierungsstand der Gebäude

- Baustrukturen 2018 (Haupt- und Nebengebäude)
- Hof- und Erschließungsfläche
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Waldfläche
- größere Stellplatzflächen (öffentlich/halböffentlich/privat)
- Plätze
- Straßenflächen/Fahrtrichtungen
- offener/geschlossener Bachlauf
- Teich
- raumprägender Baumbestand
- ÖPNV Haltestellen
- Spielplatz

Sonstiges

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet 'Ortmitte Schweina'
- denkmalgeschützte Gebäude/Gebäudeteile

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina
Plan: Karte 5 - Freiraumstruktur

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.- Nr.: 5
Maßstab: 1:2000
Datum: 17.09.2019
Verzeichnis: S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname: Freiraumstruktur
Bearbeiter: Hering, Schröder

BESTANDSAUFNAHME

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

SANIERUNGSZUSTAND BEDEUTSAMER FREIRÄUME

Legende

Sanierungszustand bedeutsamer öffentlicher und privater Plätze

- Saniert
- Teilsaniert
- Unsaniert

Sanierungszustand bedeutsamer öffentlicher und privater Grünräume

- Saniert
- Teilsaniert
- Unsaniert

Sonstiges

- Baustrukturen 2018 (Haupt- und Nebengebäude)
- Geltungsbrereich Sanierungsgebiet 'Ortsmitte Schweina'
- Gewässer

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina
Plan: Karte 6 - Sanierungszustand Freiräume

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.-Nr.: 6
Maßstab: 1:2000
Datum: 17.09.2019
Verzeichnis: S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname: Sanierungszust. Fr.
Bearbeiter: Hering, Schröder

BESTANDSAUFNAHME

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Luisenthaler Wasserfall

Schloss und Park Altenstein

Naturbad Schweina

Moorgrund/Gumpelstadt

Altensteiner Höhle

Bad Liebenstein

Bad Liebenstein

Profisch

Legende

Städtebauliche Struktur

- Baustrukturen 2018 (Haupt- und Nebengebäude)
- Neubau Wohnhäuser
- Neubau Wohn- und Geschäftshäuser
- Neubau Gebäude mit Sondernutzung
- Denkmalgeschütze Gebäude
- Rückbau von Gebäuden
- Struktureller Anpassungsbedarf
- Dringender Sanierungsbedarf
- Glasüberbau

Freiraum

- Hof- und Erschließungsfläche
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Waldfläche
- größere Stellplatzflächen (öffentlich/halböffentlich/privat)
- Plätze
- Straßenflächen/Fahrtrichtungen
- Sanierungsbedürftiger Straßenraum
- Neubau Straße
- offener/geschlossener Bachlauf
- Teich
- Renaturierungsbereiche Schweinabach
- raumprägender Baumbestand
- Baumneupflanzungen

Sonstiges

- Fußwegeverbindungen
- Brückenneubau
- ÖPNV Haltestellen
- Spielplatz
- Geltungsbereich Sanierungsgebiet 'Ortsmitte Schweina'

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt Rahmenplan Schweina

Plan Plan 1 - städtebaulicher Rahmenplan

Plangrundlage Geoportal Thüringen

Planer
Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

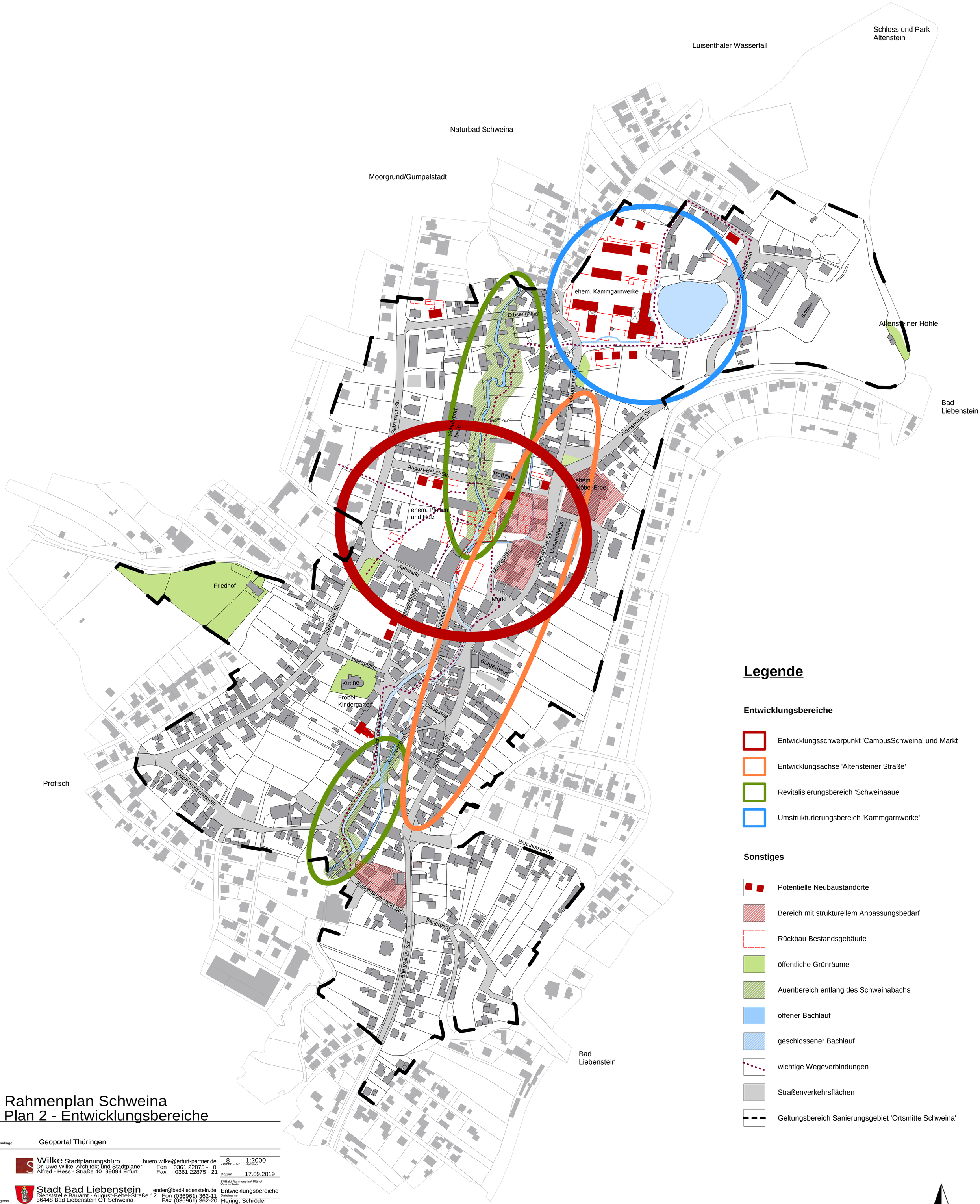
Auftraggeber
Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.-Nr. 7
Maßstab 1:2000
Datum 17.09.2019
Verzeichnis S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname Städteb. Rahmenplan
Bearbeiter Hering, Schröder

PLANUNGSANSATZ

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

ENTWICKLUNGSBEREICHE



Legende

Entwicklungsbereiche

- Entwicklungsschwerpunkt 'CampusSchweina' und Markt
- Entwicklungsachse 'Altensteiner Straße'
- Revitalisierungsbereich 'Schweinaaue'
- Umstrukturierungsbereich 'Kammgarnwerke'

Sonstiges

- Potentielle Neubaustandorte
- Bereich mit strukturellem Anpassungsbedarf
- Rückbau Bestandsgebäude
- öffentliche Grünräume
- Auenbereich entlang des Schweinabachs
- offener Bachlauf
- geschlossener Bachlauf
- wichtige Wegeverbindungen
- Straßenverkehrsflächen
- Geltungsbereich Sanierungsgebiet 'Ortsmitte Schweina'

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina
Plan: Plan 2 - Entwicklungsbereiche

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

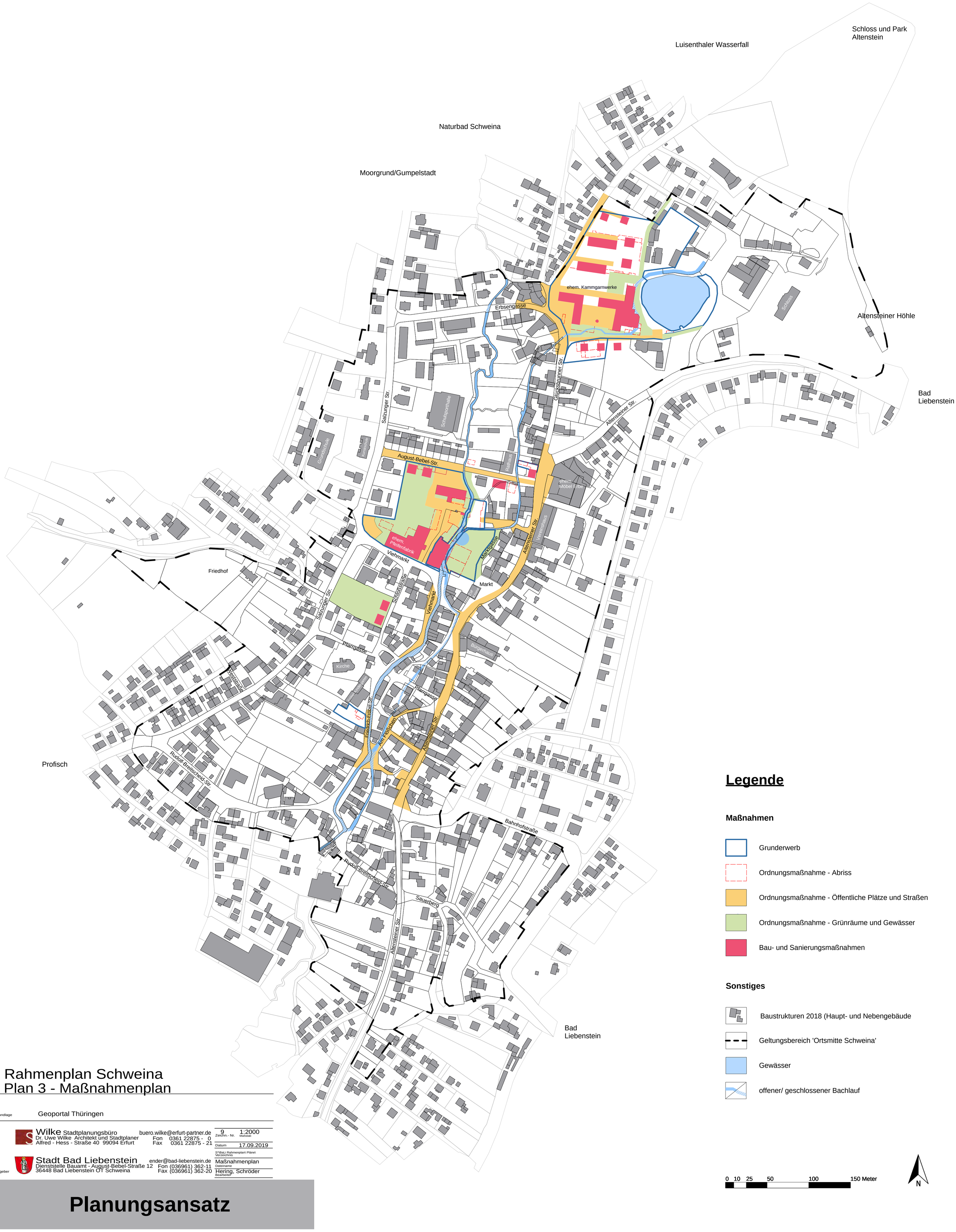
Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (036961) 362-11
Fax (036961) 362-20

Zeichn.-Nr. 8
Maßstab 1:2000
Datum 17.09.2019
Verzeichnis S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname Entwicklungsbereiche
Bearbeiter Hering, Schröder

ENTWICKLUNGSBEREICHE

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN 'ORTSMITTE SCHWEINA'

Maßnahmenplan



Legende

Maßnahmen

- Grunderwerb
- Ordnungsmaßnahme - Abriss
- Ordnungsmaßnahme - Öffentliche Plätze und Straßen
- Ordnungsmaßnahme - Grünräume und Gewässer
- Bau- und Sanierungsmaßnahmen

Sonstiges

- Baustrukturen 2018 (Haupt- und Nebengebäude
- Geltungsbereich 'Ortsmitte Schweina'
- Gewässer
- offener/ geschlossener Bachlauf

0 10 25 50 100 150 Meter

N

Projekt: Rahmenplan Schweina
Plan: Plan 3 - Maßnahmenplan

Plangrundlage: Geoportal Thüringen

Planer: Wilke Stadtplanungsbüro
Dr. Uwe Wilke Architekt und Stadtplaner
Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt
buero.wilke@erfurt-partner.de
Fon 0361 22875 - 0
Fax 0361 22875 - 21

Auftraggeber: Stadt Bad Liebenstein
Dienststelle Bauamt - August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein OT Schweina
ender@bad-liebenstein.de
Fon (0369961) 362-11
Fax (0369961) 362-20

Zeichn.- Nr.: 9
Maßstab: 1:2000
Datum: 17.09.2019
Verzeichnis: S:\BaLi Rahmenplan\ Pläne\
Dateiname: Maßnahmenplan
Bearbeiter: Hering, Schröder

Planungsansatz