

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT SCHMALKALDEN 2015

Auftraggeber
STADT SCHMALKALDEN
vertreten durch die
Stadtverwaltung Schmalkalden
Altmarkt 1
98563 Schmalkalden

Auftragnehmer STADTPLANUNGSBÜRO WILKE Alfred-Hess-Straße 40 99094 Erfurt

TEIL I

A. ANLIEGEN UND AUSGANGSBEDINGUNGEN ZUR ÜBERARBEITUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANES VON 2003

PRÄAMBEL – ANLASS UND ZIEL DER FORTSCHREIBUNG

1.	ÜBE	ERGEORDNETE PLANUNGEN	
	1.1.	REGIONALE EINORDNUNG	
		1.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM 2025 -	
		THÜRINGEN IM WANDEL	6
		1.1.2 REGIONALPLAN SÜDWESTTHÜRINGEN	8
		1.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	ç
	1.2	STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (SEK) 2010/11	
		1.2.1 LEITBILD DER STADT SCHMALKALDEN	11
		1.2.2 INNENSTADT SCHMALKALDEN	12
	1.3	THÜRINGER LANDESGARTENSCHAU 2015 – GARTENZEITREISE	
		1.3.1 KONZEPTION DER LANDESGARTENSCHAU 2015	14
		1.3.2 MASTERPLAN ZUR LANDESGARTENSCHAU 2015	16
		1.3.3 TEILBEREICH F - ALTSTADT	16
	1.4	GENIAL ZENTRAL	17
	1.5	FLANKIERENDE BAULEITPLANUNG	18
2.	AUI	FGABENSTELLUNG ZUR FORTFÜHRUNG DES	
		DTEBAULICHEN RAHMENPLANES	
	2.1	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 2003	19
		AUFGABENSTELLUNG FORTFÜHRUNG DES	
		STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS 2015	20
_	F0	DECOUDEDUNG DEC CTÄDTEDALLIGUEN DALIMENDI ANEC	_
		RTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANES	>
3.		GE UND GELTUNGSBEREICH DES SANIERUNGSGEBIETES	
		NENSTADT SCHMALKALDEN"	21
4.		STANDSAUFNAHME UND ANALYSE	
	4.1.	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	
		4.1.1 GESAMTSTADT	22
		4.1.2 SANIERUNGSGEBIET "INNENSTADT SCHMALKALDEN"	23
		BODENWERTENTWICKLUNG	24
	4.3	VERKEHR	
		4.3.1 HIERARCHIE DER STRASSENRÄUME	25
		4.3.2 RUHENDER VERKEHR	27
		DER ÖFFENTLICHE RAUM	28
		NUTZUNG DER GEBÄUDE	30
	4.6.	SANIERUNGSSTAND DER GEBÄUDE UND DES STADTRAUMS	
		4.6.1 SANIERUNGSSTAND DER GEBÄUDE	32
		4.6.2 SANIERUNGSSTAND DES STADTSRAUMS UND STADTBODENKONZEPT	34
		SANIERUNGSSTAND DER GRÜNFLÄCHEN	36
	4.8	WERTE UND MÄNGEL	
		4.8.1. MÄNGEL	38
		4.8.2. WERTE	42
	1 Q	HANDLUNGSREDARE	11

TEIL II ZIELSETZUNGEN ZUM SANIERUNGSGEBIET "INNENSTADT SCHMALKALDEN"

PRÄAMBEL

1. SANIERUNGSZIELE	
1.1 ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN ZUR STADTENTWICKLUNG	
IM SANIERUNGSGEBIET	45
1.2 LEITBILD SCHMALKALDER ALTSTADT 2030	
1.2.1 ALLGEMEINE ZIELSTELLUNGEN ZUR FORTSETZUNG	
DER SANIERUNG	47
2. ZIELE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	48
3. ZIELE DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG	
3.1 INNENSTADT SCHMALKALDEN - STANDORT VON BILDUNG, HANDEL,	
DIENSTLEISTUNG, GEWERBE, KULTUR UND TOURISMUS	49
4. ZIELE DER VERKEHRSENTWICKLUNG	
4.1 INNERE ORGANISATION UND FUNKTION	52
4.2 RUHENDER VERKEHR	53
5. ZIELE ZUR STRUKTURELLEN UND FUNKTIONALEN ENTWICKLUNG	
5.1 FUNKTIONALE ZIELSETZUNGEN	58
5.2 STRUKTURELLE ZIELSETZUNGEN – STADTSTRUKTUR	60
5.2.1 SCHWERPUNKTE DER STADTRÄUMLICHEN ENTWICKLUNG	62
6. ZIELE DER STADTGESTALTUNG	66
7. ZIELE ZUR ENTWICKLUNG DER GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	68
7.1 FORTSCHREIBUNG STADTBODENKONZEPT	70
7.2 SCHWERPUNKTE DER SANIERUNG UND FREIRAUMENTWICKLUNG	
7.2.1 DER GRÜNE RING	72
7.2.2 ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN UND GÄRTEN	73
7.2.3 FREIHALTUNG UND PFLEGE DER AUEN VON SCHMALKALDE	
UND STILLE	74
7.2.4 WASSER IN DER STADT	
8. KOMMUNALER KLIMASCHUTZ	78
9. STRATEGIE ZUR REALISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE	78
10. MASSNAHMENKATALOG UND KOSTENRAHMEN	80
10.1 VORBEREITUNG	
10.2 GRUNDERWERB	
10.3 ORDNUNGSMASSNAHMEN	
10.4 BAUMASSNAHMEN	82
10.5 SONSTIGES	83



Luftbild der Stadt Schmalkalden mit Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Innenstadt Schmalkalden"

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Freistaates Thüringen – Geoproxy

TEIL I A. ANLIEGEN UND AUSGANGSBEDINGUNGEN ZUR ÜBERARBEITUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANES VON 2003

PRÄAMBEL ANLASS UND ZIEL DER FORTSCHREIBUNG

Seit Beginn der 90er Jahre haben sich die Anforderungen an Stadtzentren deutlich gewandelt: Im heutigen Europa unterliegen die Städte einem beständig zunehmenden Standortwettbewerb nicht nur um Unternehmen und Arbeitsplätze sondern auch um initiativ handelnde Einwohner. Der Altstadt als identitätsstiftendes Zentrum einer Stadt kommt dabei eine wichtige Schlüsselrolle zu. Nicht nur wirtschaftliche Rahmenbedingungen, sondern auch eine vermittelbare Lebensqualität sind oft ausschlaggebend für die individuelle Standortentscheidung. Daher ist die weitere Sanierung und Erneuerung der Altstädte auf zukünftige Lebensentwürfe, Wertvorstellungen und Wohnansprüche auszurichten.

Die historische Altstadt Schmalkaldens ist eines der größten Fachwerkensembles Thüringens. Unterstützt durch umfangreiche Mittel des Freistaates Thüringen, des Bundes und der Europäischen Union ist ein Teil der 1990 dringend sanierungsbedürftigen Altstadt umfassend modernisiert und revitalisiert worden. Verschiedenste dynamische Entwicklungen und veränderte Nachfragesegmente haben in den letzten Jahren zunehmend zu kleinräumigen Anpassungen der Planungsziele geführt. Diese müssen nunmehr in einen planerischen Gesamtzusammenhang gestellt werden. Darin eingeschlossen gilt es, die bisherigen Sanierungsziele neu zu bewerten, ggf. zu korrigieren und nachzujustieren. In vielen Teilbereichen bestehen noch städtebauliche Missstände und Strukturschwächen, die dringend ein effizientes Gegensteuern erfordern. Hierzu bedarf es neuer strategischer Ansätze abseits bisheriger konventioneller Lösungsansätze der klassischen Stadtsanierung. Dabei gilt es auch zu prüfen, welche sanierungsrechtlichen und städtebaulichen Zielstellungen auf Dauer und wie gesichert werden müssen, um den erreichten Stand nicht zu gefährden. Dies schließt auch den grundsätzlichen Umgang und die Zuordnung einzelnen Ziele in die entsprechenden Regelungsmechanismen der Gestaltungs- und Werbesatzung sowie dem Erhaltungs- und Denkmalrecht ein.

1. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

1.1. REGIONALE EINORDNUNG

1.1.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 - THÜRINGEN IM WANDEL

Als zentralörtliches Mittelzentrum sollen in Schmalkalden gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge von regionaler Bedeutung konzentriert und weiterentwickelt werden. Das Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 betont in diesem Zusammenhang einige besonders wichtige Funktionen der Mittelzentren:

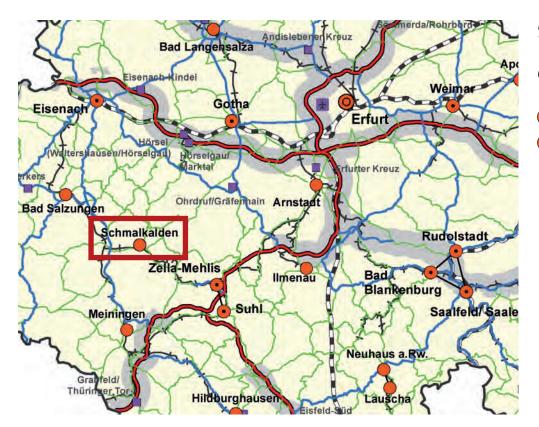
- Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion
- regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion
- überregionale Verkehrsknotenfunktion
- Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion und Steuerungsfunktion.

Als Standort einer Fachhochschule erhält Schmalkalden eine weitere wichtige Bedeutung. Das Landesentwicklungsprogramm sieht die Sicherung der Fachhochschulen vor, welche zur positiven Entwicklung der Mittelzentren beitragen. Gleichzeitig verstärkt sich durch Studierende und Personal die Infrastrukturnachfrage, erfüllt Schmalkalden wichtige Funktionen in Südthüringen. Sie bietet ein breites Spektrum an Einrichtungen mit regionaler Bedeutung und ein umfassendes Angebot an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Des Weiteren zeichnen Schmalkalden wichtige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie ein hochwertiges Angebot an Arbeitsplätzen aus. Das Landesentwicklungsprogramm 2025 schreibt der Stadt im Städteverbund Südthüringen wissenschaftliche Funktionen zu.

Schmalkalden liegt im Thüringer Wald, dem größten zusammenhängenden, touristisch genutzten Gebiet Thüringens. Dieser Raum ist im Landesentwicklungsprogramm 2025 mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung definiert. Relevant ist in diesem Zusammenhang die Nähe der Stadt zum Rennsteig, dem Großen Inselsberg und dem internationalen Wintersportzentrum Oberhof. Darüber hinaus bestimmt das Landesentwicklungsprogramm die Fachwerkstadt für die Funktion des Kultur- und Bildungstourismus.

Schmalkalden ist an das Fernstraßen- und Eisenbahnnetz angebunden. Mit der L1026 quert die Stadt eine Straßenverbindung, die als landesbedeutsame Entwicklungsachse ausgewiesen ist und die Verknüpfung zu den Achsennetzen der Nachbarländer herstellt.

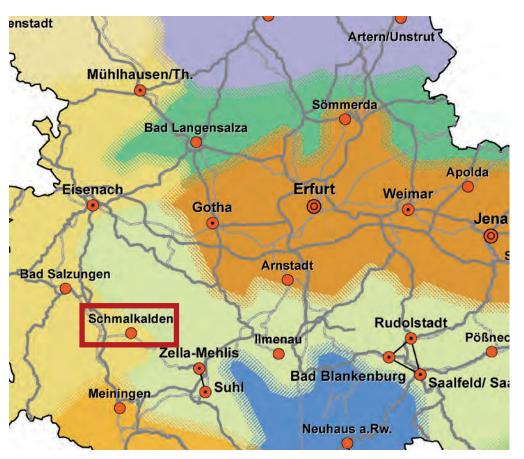




Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel, Zentrale Orte, 07/2014

Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums

Mittelzentrum



RÄUME MIT GÜNSTIGEN ENT-WICKLUNGSVORAUSSETZUNGEN

demografisch und wirtschaftlich stabiler "innerthüringer Zentralraum"

demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in teilweise oberzentraler Lage "südliches Thüringen"

demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in oberzentrennaher Lage "westliches Thüringen"

demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabiler Raum in teilweise oberzentrennaher Lage "nördliches Thüringen"

Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel, Raumstrukturgruppen, 07/2014

1.1.2 REGIONALPLAN SÜDWESTTHÜRINGEN

Schmalkalden gehört der Planungsgemeinschaft Südwestthüringen an, die aus den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen, Sonneberg, dem Wartburgkreis und den kreisfreien Städten Suhl und Eisenach besteht. Die Entwicklungsziele des Regionalplans Südwestthüringen aus dem Jahr 2009 bilden damit den grundsätzlichen Rahmen für die Entwicklung der Region Schmalkalden.

Da innerhalb der Planungsregion kein ausgeprägtes Oberzentrum existiert, erfüllen die Städte und Gemeinden wesentliche Funktionen durch interkommunale Zusammenarbeit. Eisenach und Suhl / Zella-Mehlis sind im Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums definiert. Suhl / Zella-Mehlis agiert in der Planungsregion als Wirtschafts- und Versorgungszentrum, während Schmalkalden und Meiningen oberzentrale Ergänzungsfunktionen in Wissenschaft, Kultur und Justiz erfüllen.

Der Regionalplan 2009 beschreibt für Schmalkalden folgende Entwicklungsgrundsätze:

- Sicherung und Ausbau des Wissenschaftsstandortes mit der Fachhochschule Schmalkalden als Innovationszentrum
- Erstellung einer leistungsfähigen Straßenanbindung der Stadt an das großräumig (B 19) und europäisch bedeutsame Straßennetz (Bundesautobahn A71)

Ein weiteres wichtiges Entwicklungsziel ist die bauliche Nachnutzung von regional bedeutsamen Konversions- und Brachflächen, u.a. der Bahnhofsstraße in Schmalkalden.

Der Regionalplan Südwestthüringen ordnet Schmalkalden Tourismus- und Erholungsfunktionen zu. Neben Kultur- und Bildungstourismus, wie sie im Landesentwicklungsprogramm festgeschrieben sind, werden Natur- und Aktivtourismus für Schmalkalden hervorgehoben.



Regionalplan Südwestthüringen, Karte 1–1 Raumstruktur, Regionale Planungsgemeinschaft



1.1.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Seit 2004 verfügt Schmalkalden über einen verbindlichen Flächennutzungsplan (FNP), dem die Entwicklungsziele aus dem Landesentwicklungsprogramm und aus dem Regionalen Raumordnungsplan Südwestthüringen zu Grunde liegen.

Für das seit 2008 eingemeindete Wernshausen liegt lediglich ein Flächennutzungsplan im Entwurf vor (Aufstellungsbeschluss 27.05.1998), welcher keine Rechtsgültigkeit besitzt. Daher wird im Weiteren ausschließlich der FNP von Schmalkalden vorgestellt:

Strukturelle Grundziele für die Entwicklung der Baugebietsflächen:

- die Beibehaltung der städtebaulichen und ortsgestalterischen Eigenständigkeit der Stadtteile und Ortsgemeinden
- die Erhaltung und Vernetzung der ökologisch und stadtklimatisch wichtigen landschaftlichen Freiräume

ENTWICKLUNGSZIELE (AUSZUG)

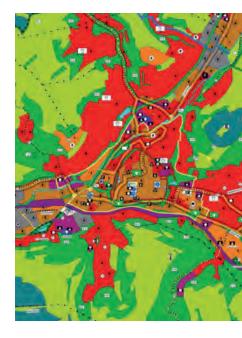
Alle festgeschriebenen Entwicklungsziele sind den o.g. strukturellen Kernaussagen untergeordnet. U.a. wurden Folgende festgesetzt:

- Durchführung der erforderlichen Sanierungen in den Stadtgebieten, besonders in der historischen Altstadt, den Neubaugebieten, alten Dorfkernen aber auch Gewerbegebieten
- die Gewerbeentwicklung muss sich stets dem Stadtbild unterordnen
- Auslagerung störender Betriebe aus zentrumsnahen Bereichen in die östlichen und westlichen Gewerbegebiete unter Beachtung der Gestaltung der Stadteingänge
- Ausweisung von Standorten sowohl für sozialen Wohnungsbau als auch für anspruchsvollen Eigenheimbau und Eigentumswohnungen im Rahmen des Bedarfs der Stadt als Mittelzentrum mit Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit im Kernort Schmalkalden
- qualitätsgerechter, den touristischen Anforderungen entsprechender Ausbau von Beherbergungskapazitäten, von gastronomischen Einrichtungen sowie von attraktiven, zielgruppenorientierten Angeboten für Bildung und Freizeit, u.a. Erweiterung des Solbades zum Therapiezentrum

Mit diesen Entwicklungszielen sind hinsichtlich der stadträumlichen Gliederung bzw. des Stadtbildes wichtige Kernaussagen fixiert, die es im Rahmen der Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans zu untermauern gilt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Fortschreibung, u.a. werden die 2008 eingemeindeten Ortsteile Wernshausen, Niederschmalkalden und Helmers berücksichtigt (Stadtratsbeschluss zur Überarbeitung 17.03.2007, Rebo-Consult).

In die Überarbeitung sind u.a. die planungsrelevanten Ergebnisse der Masterplanung Landesgartenschau 2015 sowie des ISEKs Schmalkalden einzuarbeiten.



Flächennutzungsplan der Stadt Schmalkalden, Stand 2004

1.2 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT (SEK) 2010/11

Ein gesellschaftlicher Wandel hat in den vergangenen Jahrzehnten auch in Schmalkalden zu tiefgreifenden Veränderungen geführt. Der Strukturwandel hat wirtschaftliche Rahmenbedingungen umgekehrt. Demographische Prozesse manifestierten sich in einer steten Abnahme der Bevölkerungszahlen. Die Lebensentwürfe und Wohnweisen der Menschen haben sich verändert.

Durch eine dynamische Wirtschaft, begleitende Forschungs- und Entwicklungs- einrichtungen sowie einer steigenden Attraktivität als Versorgungszentrum und touristische Sehenswürdigkeit, konnte sich Schmalkalden an den aufgezeigten gesellschaftlichen Wandel anpassen. Zukunftsfähige Arbeitsplätze konnten geschaffen werden. Das Stadtbild hat sich gewandelt, die Abwanderung ist gestoppt.

Es ist davon auszugehen, dass diese dynamische Entwicklung der Stadt in den nächsten Jahren durch Großereignisse wie die Landesgartenschau 2015 und das Lutherjahr 2017 weiter anhalten wird. Vor diesem Hintergrund wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept Schmalkaldens im Jahr 2010/11 fortgeschrieben. Schwerpunktmäßig beschäftigt sich das Planwerk mit der neuen demographischen Situation und der Formung von "weichen" Standortfaktoren.

Analysen und Planungen münden schließlich in ein Stadtmodell, das die grundlegende langfristige stadträumliche Entwicklung aufzeigen soll. Das "Modell der Siedlungskerne und ihrer naturräumlichen und funktionalen Vernetzung" gliedert den Stadtkörper und macht ihn erlebbar. Dies wird durch wieder sichtbare Flüsse und deren Auen, klare Siedlungsränder sowie räumlich formulierte Stadteingänge ermöglicht. Weiterhin sieht das Modell vor, die Verbindung zwischen historischem Stadtkern und angrenzenden Stadtteilen zu stärken und zu gestalten. Die Flussadern von Schmalkalde und Stille sowie die Bäche der Täler verbinden dabei die Altstadt mit den Ortsteilen.

Im Stadtmodell des iSEK ist die Altstadt als "kompakte europäische Stadt" Zentrum der baulich-räumlichen sowie der funktionalen Entwicklung der Stadt. Neben der Fachhochschule wird ihr entscheidendes Entwicklungspotential für die Zukunft der Stadt zugeschrieben.

Blick auf Schmalkalden www.fotocommunity.de



1.2.1 LEITBILD DER STADT SCHMALKALDEN

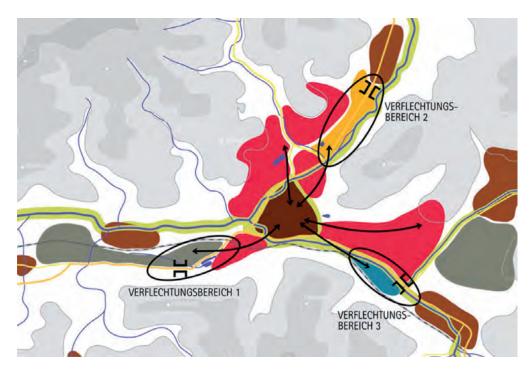
Schmalkalden, das sind vor allem die gewachsene Altstadt mit ihrer hohen Dichte an vielfältigen Funktionen und Angeboten, die Fachhochschule mit ihren Nachfolge- und Forschungseinrichtungen und der Mittelstand. In ihnen liegen die entscheidenden Entwicklungspotentiale für die Zukunft. Sie sind die strategischen Träger der wirtschaftlichen, baulich-räumlichen und kulturellen Entwicklung der Stadt. Gesamtstädtisch setzt das Stadtmodell – "Siedlungskerne und ihre naturräumliche und funktionale Vernetzung" – den Rahmen für die weitere funktionale und bauliche Neuordnung der Flächen.

STADTMODELL

Die historische Altstadt unterliegt den Maßgaben einer "kompakten europäischen Stadt". Sie ist das Zentrum der baulich-räumlichen sowie funktionalen Entwicklung der Stadt. Über drei thematisch unterschiedlich orientierte Verflechtungsbereiche werden die Tallagen von Stille und Schmalkalde mit dem Zentrum verbunden:

- Verflechtungsbereich 1: Gewerbe an der Kasseler Straße (Weststadt)
- Verflechtungsbereich 2: Handel und Dienstleistungen an der Gothaer Straße (Nordstadt)
- Verflechtungsbereich 3: die Fachhochschule Schmalkalden.

Stille und Schmalkalde und deren herauszuarbeitende Flussauen vernetzen Freihaltebereiche und Grünzonen, trennen und verbinden die Stadträume, schaffen notwendige Zäsuren und grüne Pufferzonen zur Restrukturierung der Stadt und ihrer Ortsteile. Ziel ist die schrittweise Neuordnung der heterogenen Nutzungs- und Strukturvielfalt in den Stadtteilen. Entsprechend gegebener Standortvoraussetzungen und –potentiale sollen funktional einheitlich strukturierte Stadträume entstehen und konsequent an das Stadtzentrum angebunden werden.



Stadtmodell Schmalkalden iSEK Schmalkalden, Arge Quaas&Wilke, 2010

1.2.2 INNENSTADT SCHMALKALDEN

Die Altstadt Schmalkaldens verfügt über eine Vielzahl hochwertiger Gebäude. Die umfängliche Kubatur, über Jahre anhaltender Investitionsstau und kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang in der Innenstadt erschweren die Sanierung des Bestandes. Jedoch gibt die Stadt mit der Sanierung des öffentlichen Raumes wichtige Investitionsanreize. Die Sanierung des historischen Stadtkerns ist noch lange nicht abgeschlossen. Noch immer warten einige Stadträume, viele Häuser und brachliegende Flächen auf eine Erneuerung und Nachnutzung. Möglichkeiten zur schrittweisen Erhaltung des Bestandes liegen in einem weit gefächerten Nutzungsspektrum sowie in finanziellen Anreizen z.B. im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms.

Mehrere Maßnahmen wurden bereits erfolgreich umgesetzt, dazu zählen:

- die hochwertige Erneuerung eines Großteils des Stadtbodens der Innenstadt (Thüringer Landschaftsarchitekturpreis 2009 und Nationaler Preis "Stadt bauen, Stadt leben" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung),
- Sanierung der Wallanlagen Steinerne Wiese / Schmiedhof

Die Innenstadt ist als multifunktionales Zentrum mit Dienstleistungs-, Handels- und Verwaltungseinrichtungen und als Wohnstandort zu entwickeln. Die verstärkte bauliche Präsenz der Fachhochschule in Form von studentischem Wohnen, der Integration kleinteiliger Forschungseinrichtungen oder Seminarund Arbeitsräumen, ist denkbar und wünschenswert. Neben der Revitalisierung der baulichen Struktur liegt ein weiterer Schwerpunkt in der kontinuierlichen Umsetzung des "steinernen und grünen Weges" als Teil der Verbindung zur Weststadt und die Fertigstellung des "Grünen Rings" (Wallanlagen) um die Altstadt im Rahmen der Landesgartenschau 2015.





fortgeschrittene Sanierung der Oberflächen in der Innenstadt Schmalkalden Bilder: Stadt Schmalkalden, terra.nova-Landschaftsarchitekten, München



sanierte Innenstadt - Altmarkt Bild: Stadt Schmalkalden

Ergänzend zu den bereits aufgestellten Sanierungszielen wird aus übergeordneter iSEK-Sicht die Einarbeitung folgender Sanierungsziele empfohlen:

- weitere Stabilisierung der Wohnfunktion und Schaffung eines weit gefächerten Angebots an unterschiedlichen Wohnformen
- Rückführung innerstädtischer Brachen in den Flächenkreislauf sowie konsequente Umnutzung untergenutzter / leerstehender Bebauung
- Weiterführung der Erneuerung des öffentlichen Raumes
- behutsame Quartiersentkernung zur Schaffung privater Freiräume
- Integration moderner, ökologisch orientierter, energiebewusster Bauweisen in allen Bauaufgaben
- Einführung energiearmer, ökologischer Nahverkehrsmittel
- die verstärkte funktionale, grünräumliche und wegetechnische Verknüpfung mit den umliegenden Stadtteilen

Die Stadt Schmalkalden sollte den begonnenen Weg fortsetzen und durch offensive Strategien und weitere progressive Vorbereitungsmaßnahmen Anreize für private Initiativen schaffen. Eine lebendige und intakte Altstadt als "Herzstück" des Stadtgebietes Schmalkalden stärkt die Verbundenheit der Bürger zu ihrer Stadt und entspricht nicht zuletzt auch den touristischen Zielsetzungen der Stadt.



Die Landesgartenschau ist ein Großereignis in Schmalkalden mit Stadtentwicklungsrelevanz. Neben der Gestaltung einer zusammenhängenden Grünfläche von ca. 10ha ist die nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität in einem speziell ausgewählten Bereich eine wesentliche Aufgabe der Schau.

Gartenzeit Reise

1.3.1 KONZEPTION DER LANDESGARTENSCHAU 2015

Die Landesgartenschau Schmalkalden versteht sich als integrierte Entwicklungskonzeption mit verschiedenen Schwerpunkten und Ebenen. Neben den eingezäunten Ausstellungsbereichen, die sich auf Schloss Wilhelmsburg und vorwiegend das Sanierungsgebiet "Kasseler Straße" konzentrieren, wird die Konzeption durch weitere Bereiche und zahlreiche Begleitprojekte innerhalb der Stadt Schmalkalden ergänzt. Dazu zählen u.a. die weitere Sanierung des Stadtbodens und ausgewählter Einzelobjekte innerhalb der Altstadt, die Qualifizierung der gesamtstädtischen Wegebeziehungen, die Gewässerentwicklung und die Verknüpfung bzw. der Ausbau vorhandener Grünstrukturen.

Ausgehend vom Leitthema der "GartenZeitReise" führt das Ausstellungskonzept







durch die vielgestaltigen urbanen Landschaften der Stadt zwischen Schmalkalde und Stille. In einzelnen, miteinander verbundenen Bereichen folgt der Besucher chronologisch den Epochen der Stadtentwicklung. Ziel ist es, die großflächigen Areale in der "Westlichen Vorstadt" (Weststadt) stärker mit der Innenstadt zu verbinden. Dabei stehen die Weiterentwicklung und Nutzung der in den letzten Jahren erneuerten attraktiven Verbindungswege ("Steinerner Weg", Stadtboden) und die Entwicklung von Grünzäsuren ("Grüner Weg", Grüner Stadtring) im Vordergrund. Die Vernetzung von Ausstellungsgelände, Innenstadt und Schloss Wilhelmsburg erhöht den Erlebniswert für die Besucher über die Zeit der Landesgartenschau hinaus. Wesentliches Planungs- und Koordinierungsinstrument für die Vorbereitung und Durchführung der Landesgartenschau ist der Masterplan.

Wettbewerb Landesgartenschau Schmalkalden, 1. Preis - Büro sinai. Plan der LGS Schmalkalden 2015 Quelle: Stadt Schmalkalden Für die Umsetzung der konzeptionellen Leitidee wurde ein nichtoffener Ideenund Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für die Kernzonen A, B und C ausgelobt (Juni – September 2010). Der Wettbewerbsbeitrag des Gewinners Sinai erhielt den Zuschlag zur Weiterführung und Qualifizierung der entsprechenden Planungsleistungen. Diese wurden mit der Eröffnung der Schau abgeschlossen.





ZIELE DER STADTENTWICKLUNG – LANDESGARTENSCHAU 2015

- Verfestigung und Weiterentwicklung der Stadt als Standort traditioneller und innovativer Wirtschaftszweige, des Fremdenverkehrs und unterschiedlicher Bildungseinrichtungen
- Flächenmanagement und Standortsicherung ortsansässiger Firmen
- Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung u.a. durch vielfältige Arbeitsplatz-, Wohn- und Freizeitangebote und Sicherung sozialer Dienstleistungen
- Optimierung der Anbindung der umliegenden Stadtteile und Erholungsräume an die Innenstadt, insbesondere der Westvorstadt und des Walperloh
- Bündelung von Bahn- und Busbahnhof in einem zentralen Halte- und Umsteigepunkt
- Nachnutzung brachliegender Flächen
- Konsolidierung der Stadtränder u.a. durch eine verstärkte innerstädtische Entwicklung
- weitere Aufwertung der Innenstadt durch die Sanierung von Gebäuden und des öffentlichen Raums
- Sanierung von Schloss Wilhelmsburg als Wahrzeichen der Stadt in Zusammenarbeit mit der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten
- konsequente Weiterentwicklung des Grüngürtels um die Altstadt entlang der ehemaligen Wallanlagen und großräumige Verknüpfung mit den umgebenden Höhenzügen
- Revitalisierung ehemaliger Parkanlagen (u.a. Solepark, Renaissancepark Schloss Wilhelmsburg)
- Renaturierung und Freilegung der Flussläufe u.a. zur Erlebbarkeit des Wassers in der Stadt





Die Vorbereitungen schreiten fort alle Bilder: www.landesgartenschauschmalkalden.de

Bild unten links: Sanierung des Stadtbodens in der Innenstandt Bilder unten rechts: Schloss Wilhelmsburg







1.3.2 MASTERPLAN ZUR LANDESGARTENSCHAU 2015

Der Masterplan konkretisiert die zur Bewerbung eingereichten Unterlagen und entwickelt diese weiter. Die Konzeption sieht für Flächen mit städtebaulichen Missständen nachhaltige, stadtstrukturelle Verbesserungen vor. Diese beinhaltet einerseits die Entwicklung der Gebiete selbst und andererseits, die Verknüpfung mit allen umgebenden Stadtteilen, insbesondere mit der Innenstadt. Diese Entwicklungsareale liegen westlich der Innenstadt und bilden das Ausstellungsgelände der Landesgartenschau (Kernbereiche). Ausgehend von der konzeptionellen Idee entwickelt der Masterplan Empfehlungen zur strukturellen Organisation der Arbeitsfelder bis hin zu Vorgaben zur Umsetzung aus der Gesamtidee entwickelter Einzelvorhaben in einem bestimmten zeitlichen Rahmen. In seiner Gesamtheit ist er eine wichtige inhaltliche Grundlage zur Vorbereitung und Durchführung der Landesgartenschau 2015. Wie jede Entwicklungskonzeption bedarf es seiner ständigen Fortschreibung infolge sich verändernder Rahmenbedingungen.



Masterplan zur Landesgartenschau Schmalkalden 2015, Arge Dane*Quaas*Wilke*Lehmann, 2010

.3.3 TEILBEREICH F – ALTSTADT

Im Rahmen der GartenZeitReise übernimmt die historische Altstadt von Schmalkalden die wichtige Rolle als Verbindungselement zwischen den Kernbereichen A, B, C und E. Durch den Stadtmauerring, den heutigen "Grünen Stadtring", gelangt der Besucher auf thematischen Hauptwegeachsen in die Zeit des Mittelalters und der Reformation. Mittelalter steht dabei für die Zeit der Stadtgründung, durch die die Stadtstruktur bis heute geprägt ist.

1.4 GENIAL ZENTRAL

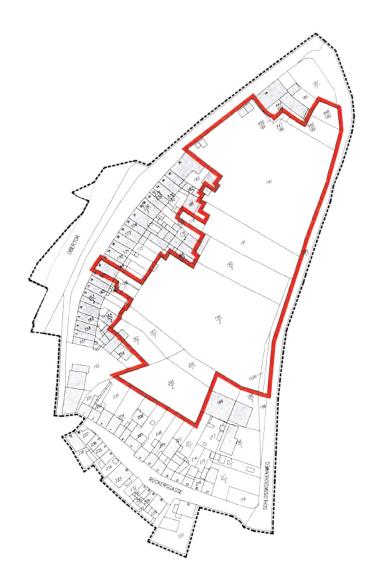
Unter diesem Motto wird in Thüringen seit dem Jahr 2002 die Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen vorangetrieben. Ziel der Landesinitiative ist es, das Erscheinungsbild der Städte aufzuwerten und ihre innerstädtische Funktionsvielfalt zu erhalten. Mit der ausdrücklichen Revitalisierung ehemals baulich genutzter Flächen in gewachsenen Siedlungsstrukturen wird dabei den Herausforderungen des anhaltenden demographischen Wandels Rechnung getragen, indem nachhaltige und lebenswerte Strukturen zu schaffen versucht werden.

Während die Initiative im Jahr 2002 mit einem Fokus auf innerstädtisches Wohnen startete, um für junge Familien attraktive Angebot in der Stadt zu schaffen, folgte 2007 eine Erweiterung des Ansatzes auf alle innenstadtrelevanten Nutzungen.

Genial zentral ist nicht als ein zusätzliches Förderprogramm zu verstehen, sondern bündelt vielmehr Fördermittel ressortübergreifend.

Die Stadt Schmalkalden zählt zu den 15 Pilotstädten Thüringens, die im Rahmen der Landesinitiative "Genial zentral" innerstädtische Flächen, die besonders durch städtebauliche Missstände gekennzeichnet sind, entwickeln und aufwerten wollen. Im Jahr 2005 lobte die Stadt einen Städtebaulichen Realisierungswettbewerb für den Bereich "Am Obertor" aus. Ziel war die Erarbeitung eines Konzeptes zur Neugestaltung eines Wohngebietes, in dem jungen Familien die Möglichkeit zur Eigentumsbildung in einem gewissen Kostenrahmen gegeben werden sollte.

Aktuell untersucht eine Studie generelle Möglichkeiten zur stadtverträglichen Einordnung von Betreutem Wohnen.





Studie zur Einordnung von Betreutem Wohnen im Quartier Obertor, Stadtplanungsbüro Wilke 09/2015

1.5 FLANKIERENDE BAULEITPLANUNG

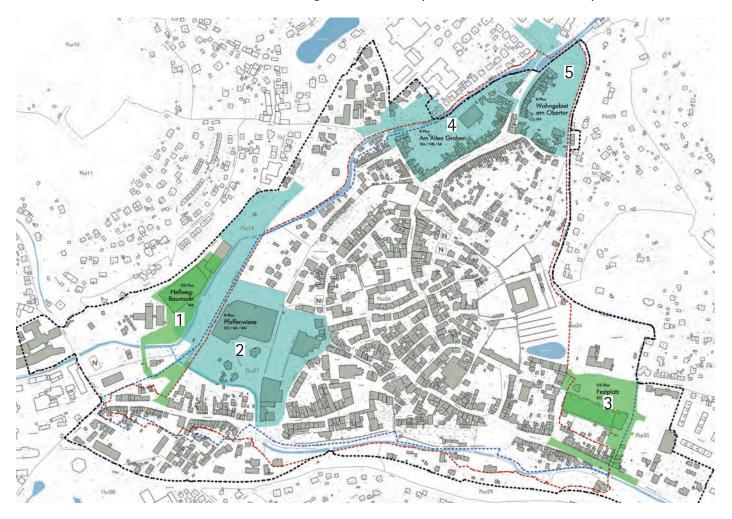
Derzeit liegen folgende Planwerke für das Sanierungsgebiet vor:

Nr.	Planung	Kategorie nach BauNVO		Satzungsbeschluss	Genehmigung/ Bekanntmachung
1	V/E-Plan "Hellweg-Baumarkt	SO		08.09.1992	20.11.1992 / 24.11.1992- 15.01.1993
2	B-Plan "Pfaffenwiese"	SO,MI,WA		19.11.2002 und 08.09.2003	21.01.2004/ 05.03.2004
3	V/E-Plan "Festplatz"	SO .		01.07.1996	12.08.1996/ 16.09.1996
4	B-Plan "Am Alten Graben"	WA,WB,MI	Auslegung 08/2007		
5	B-Plan "Wohngebiet Am Obertor"	WA	in Aufstellung		

Die Planwerke Nr. 1 bis 3 wurden entsprechend ihrer Vorgaben umgesetzt. Mit der Einordnung des Netto-Marktes "Am Alten Graben" erfolgte eine Änderung des Planwerkes Nr. 4 B-Plan "Am Alte Graben".

Städtebaulicher Rahmenplan Bestandsaufnahme der vorhandenen Planungen Stadtplanungsbüro Wilke, 04/2015

Für die "Am Obertor" vorgesehene Entwicklung eines Wohngebietes liegt keine weiterführende Planung vor. Derzeit untersucht eine Studie die Machbarkeit zur Einordnung von Betreutem Wohnen. Je nach Ergebnis ist der B-Plan an evtl. neue Zielstellungen und dementsprechende Strukturen anzupassen.



2. AUFGABENSTELLUNG ZUR FORTFÜHRUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANES

Nach dem Abschluss Vorbereitender Untersuchungen erfolgte am 20.05.1996 die Förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Schmalkalden". Ergänzend wurde 1998 eine in ihrer räumlichen Abgrenzung enger gefasste Erhaltungssatzung beschlossen, die durch das Amt für Kommunalaufsicht Schmalkalden-Meiningen im Dezember 1999 ihre Rechtskraft erhielt. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen entschied sich die Stadt Schmalkalden im Jahr 2001 zur Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans von 1993/1996 (Planergruppe Heichel/Bonn, auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen von 1991–1993).

2.1. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 2003

Die Sanierung der hochwertigen Stadtanlage erfolgt unter der Maßgabe der behutsamen Erneuerung. Neben der Erhaltung und Sanierung der wertvollen, mittelalterlichen Bausubstanz lag der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit in den letzten Jahren vor allem in der Aufwertung des Stadtbodens, der Erhöhung der Freiraumqualität und der Herausarbeitung des "Grünen Ringes" (Wallanlagen / Grüngürtel zwischen den Stadtmauern). Für die hochwertige Gestaltung öffentlicher Räume in der Altstadt erhielt die Stadt Schmalkalden 2009 den Thüringer Landschaftsarchitekturpreis und den Nationalen Preis "Stadt bauen, Stadt leben" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Im Jahr 2003 wurde der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Schmalkalden" überarbeitet. Darin wurden folgende Sanierungsziele festgeschrieben:

- die Erhaltung und Reparatur des historisch gewachsenen Stadtbildes
- die zielgerichtete Weiterentwicklung der städtischen Baustruktur
- behutsame Nachverdichtung des Stadtgefüges durch Beseitigung von Baulücken und Schließung fehlender Raumkanten
- die Erhaltung und Förderung der kleinteiligen, vielfältigen und individuellen Nutzungen
- die funktionale Stärkung der Innenstadt als Zentrum von Handel,
 Dienstleistung, öffentlicher Verwaltung und Wohnen
- Bewahrung / Weiterentwicklung der typischen Zonierung der Stadtund Naturräume
- Erhaltung und Sanierung des historischen doppelten Stadtmauerrings
- Erhaltung / Wiederherstellung und Gestaltung der Wallanlagen als innenstadtnaher Freiraum
- die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- die weitestgehende Reduzierung / Verlangsamung des Verkehrsaufkommens
- Erhaltung der kleinteiligen Parzellenstruktur
- Erhaltung / Weiterentwicklg. der kleinteiligen, individuellen Nutzungsvielfalt
- Erhaltung / Reparatur des historisch gewachsenen Stadtbildes
- Reduzierung und Verlangsamung des Verkehrs innerhalb der historischen Altstadt
- kontinuierliche Umsetzung des Stadtbodenkonzeptes
- weitere Verbesserung der Wohn-, Erlebnis-, und Aufenthaltsbedingungen
- Erhöhung der Attraktivität für den Tourismus und Fremdenverkehr

2.2 AUFGABENSTELLUNG ZUR FORTFÜHRUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS 2015

Die Erfahrungen aus 18 Jahren Stadtsanierung sowie die allgemeinen Tendenzen der städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahre drängen auf eine Überarbeitung des Planungsstandes von 2003.

Unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes (iSEK Schmalkalden 2010) sowie vorliegender verbindlicher und informeller Planungen sowie baulicher Umsetzungen gilt es, ein Resümee über bisher Erreichtes zu ziehen. Aus der Gegenüberstellung des gegenwärtigen Sanierungsstandes und dem bestehenden Planungs- und Handlungsbedarf ergeben sich notwendige Änderungen bzw. Erweiterungen der Sanierungsziele, die in eine Aktualisierung des Städtebaulichen Rahmenplanes von 2003 münden. Interessenskonflikte, die mögliche Investitionsbarrieren sowie erkennbare soziale Härten darstellen könnten, sind dabei zu analysieren und müssen ausgeräumt werden.

Blick auf die Stadt Schmalkalden www.fotocommunity.de



B. FORTSCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS

Für die Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes von 2003 ergaben sich notwendige Untersuchungen zur Einschätzung der weiteren Sanierungsbedürftigkeit des Sanierungsgebietes "Innenstadt Schmalkalden". Dabei festgestellte Mängel und Missstände bilden die Grundlage zur Fortschreibung bisheriger und zukünftiger Handlungsziele.

Die Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes ist notwendig, um das gesamte weitere Baugeschehen auf die neuen Inhalte des SEK 2010 und des Flächennutzungsplanes abzustimmen. Damit einhergehend galt es, Bilanz über Erreichtes und daraus resultierende Konsequenzen zu ziehen sowie in anbetracht demographischer Veränderungen bisherige Ziele ggf. zu korrigieren.

Um den mit der Aufwertung des Sanierungsgebietes einhergehenden Erwartungen gerecht zu werden, müssen konkrete Planungen von Fachbehörden mit den Wünschen und Vorstellungen der Betroffenen abgestimmt und zu einem sinnvollen Konzept für das Sanierungsgebiet zusammengeführt werden. Voraussetzung dafür sind aktuelle Bestandserfassungen. Dabei wurden das baulichräumliche Gefüge, der öffentliche und private Freiraum, die Erschließung und die im Stadtteil vorhandenen funktionalen und gestalterischen Mängel sowie Fehlentwicklungen umfassend dargestellt.

Im Ergebnis der Aktualisierung entsteht für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Schmalkalden" ein weiterführendes Sanierungskonzept, welches im Rahmen- und Maßnahmenplan abgebildet ist.

Mit dem Beschluss der Stadt Schmalkalden ist somit der aktualisierte Städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Schmalkalden" Handlungsgrundlage der weiteren Entwicklungen und Maßnahmenumsetzungen.

3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES SANIERUNGS-GEBIETES "INNENSTADT SCHMALKALDEN"

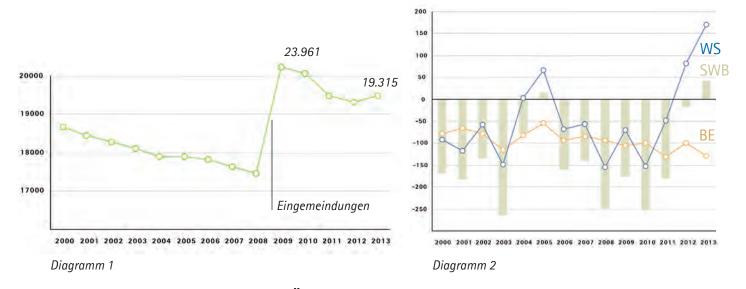
Das Stadtgebiet von Schmalkalden liegt in der regional bedeutsamen Kulturlandschaft des Thüringer Waldes. Die historisch gewachsenen Stadtgebiete drängen sich in den Talräumen der Schmalkalde, der Stille und des Asbachs. Der Altstadtkern mit dreieckigem Grundriss liegt an der Einmündung des Stille-Tals in das Tal der Schmalkalde. Vom Podest des Questenberges aus dominiert Schloss Wilhelmsburg die Silhouette der Stadt.

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Innenstadt Schmalkalden" umfasst den historischen Stadtkern von Schmalkalden mit Teilen des noch bestehenden doppelten Stadtmauerrings, den Stadterweiterungen seit dem 13.Jahrhundert bis hin zu den städtebaulichen Ergänzungen der letzten Jahrzehnte. Nach Abschluss Vorbereitender Untersuchungen erfolgte 1996 die förmliche Festsetzung. Alle Maßnahmen unterliegen den Anforderungen des Vollverfahrens.

4. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

In Auswertung der erhobenen Bestandsdaten, Gesprächen mit der Stadtverwaltung und Behörden entstand ein aktueller Überblick zur sozialräumlichen, grünordnerischen, baustrukturellen und verkehrlichen Situation im Stadtteil nach 18 Jahren Stadtsanierung. Übergeordnete Planungsvorgaben sowie die Analyse der Bestandsdaten flossen in eine Werte-Mängel-Analyse ein, die nunmehr neue Sichtweisen und Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet definieren.

Während der Städtebauliche Rahmenplan ein aktualisiertes Zukunftsbild nach Abschluss der Sanierung in der Realität vermittelt, sind im Maßnahmenplan öffentliche und private Maßnahmen zur Einschätzung des Kostenaufwandes bis zum Abschluss einer möglichen "Gesamtsanierung" zusammengefasst.



4.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

4.1.1 GESAMTSTADT

Wie die meisten ostdeutschen Städte ist auch Schmalkalden von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang betroffen. Die Gesamtbevölkerung schrumpfte trotz Eingemeindungen von 1990 bis 2012 von 23.961 auf 19.315 Einwohner. Gegenwärtig zeigt die Statistik jedoch eine Umkehrung dieses Trends, da im Jahr 2013 die Bevölkerungszahl wuchs (siehe Diagramm 1).

Dieser Zuwachs entsteht durch einen starken Anstieg von Zuzügen in die Stadt Schmalkalden (siehe Diagramm 2). Das Wanderungssaldo nahm seit 2011 zu und liegt seit 2012 im positiven Bereich. Damit ziehen mehr Menschen nach Schmalkalden als abwandern. Diese Entwicklung widerspricht den aktuellsten Bevölkerungsprognosen des iSEK.

Die Ursachen des starken Zuzugs liegen neben der Steigerung internationaler Studierendenzahlen an der Fachhochschule vor allem in der Anwerbung von Arbeitskräften aus dem Ausland durch größere Betriebe in Schmalkalden. Das positive Wanderungssaldo entsteht vorwiegend durch Zuzug von Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Gleichzeitig hielt die Abwanderung von Menschen mit deutscher Staatsangehörigkeit in den letzten Jahren an.

Diagramm 1 Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Schmalkalden Daten: Thüringer Landesamt für Statistik, 2014

Diagramm 2 Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt Schmalkalden Daten: Thüringer Landesamt für Statistik, 2014



Wanderungssaldo Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung

SWB

Gesamtsaldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung Aufgrund der kurzen Aufenthaltsdauer der meisten Zuwanderer ist eine Kontinuität des Bevölkerungswachstums unsicher.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung Schmalkaldens ist von einer allmählichen Überalterung geprägt. So liegen die Sterberaten konstant über den Geburtenraten. Für das Jahr 2025 wird prognostiziert, dass fast jeder dritte Einwohner der Stadt 65 Jahre und älter sein wird.

Durch die verstärkte Wahrnehmung Schmalkaldens als Fachwerkstadt, Fachhochschulstandort mit den entsprechenden Nachfolgeeinrichtungen und Stadt des Mittelstandes wird die Stadt zunehmend als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort sowohl regional als auch überregional an Bedeutung gewinnen. Die diesjährige Landesgartenschau sowie das Reformationsjahr 2017 sind weitere wichtige Beiträge dazu. Dank dieser Gunstbedingungen besteht die Chance, weitere Bevölkerungsverluste zu verhindern und eine Stagnation hinsichtlich der Überalterung anzustreben.

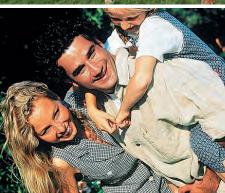
4.1.2 SANIERUNGSGEBIET "INNENSTADT SCHMALKALDEN"

Die Kernstadt ist mit 13.347 Einwohnern (2008) der einwohnerstärkste Stadtteil der Gesamtstadt. Entsprechend der Datenerhebung des iSEK 2010 zählt sie zu den "jüngeren" Stadtteilen. Grund hierfür sind Wanderungsbewegungen, die in der Kernstadt eine relativ hohe Fluktuation erzeugen.

Das Sanierungsgebiet ist Teil der Kernstadt. Mit 2.623 EW leben hier ca. 19,6% der Einwohner dieses Stadtteils. Inwieweit die unter Pkt. 4.1.1 getroffenen Aussagen für das Sanierungsgebiet zutreffen, ist aufgrund der fehlenden Datenlage nicht vollständig ermittelbar. Es ist jedoch anzunehmen, dass die starken Bevölkerungszugewinne der vergangenen Jahre wenig Einfluss auf das Sanierungsgebiet haben, da die Arbeits- und Ausbildungsstätten der Zuwanderer überwiegend außerhalb des Stadtzentrums liegen.

Gegenwärtig besteht ein verstärkter Zuzug in das Sanierungsgebiet. Neue und modernisierte Wohnungen werden derzeit vor allem im gehobeneren Standard angeboten. Dem entsprechend formiert sich das Mieter- und Eigentümerklientel insbesondere aus den gut verdienenden Schichten der mittleren Altersklassen. Eine Erweiterung des Wohnraumspektrums um preiswertere Wohnungsangebote u.a. für junge Familien, Berufseinsteiger und Studenten könnte zur Verlangsamung des Anstiegs des Durchschnittsalters und einem Erhalt der sozialen Mischung im Sanierungsgebiet beitragen. Neben der Fortführung der Aufwertung des Wohnumfeldes und der kontinuierlichen Stadtreparatur kann auch eine zunehmende Verortung der Fachhochschule im Sanierungsgebiet ein Mittel zur beständigen Verjüngung in diesem Bereich sein.





www.fotocommunity.de

4.2. BODENWERTENTWICKLUNG

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 Baugesetzbuch – BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Absatz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Absatz 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Absatz 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

Entsprechend den vorliegenden Daten (http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/control) ergeben sich im Vergleich der Jahre 2008 und 2014 keine signifikanten Veränderungen.

4.3 VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung der Innenstadt erfolgt über die Landesstraßen L1026 und L1118. Erstere stellt die Verbindung zur B19 (Richtung Eisenach / A4 und Meiningen / A71) her, letztere den Anschluss an die A71 (Zella-Mehlis / Suhl) über die B62. Der überregionale Verkehr folgt konsequent diesen beiden Landesstraßen. Vor allem die L1118 verzeichnet ein hohes Aufkommen an Schwerlastverkehr.

Zur Optimierung des Verkehrsflusses und zur besseren Anbindung des Wirtschaftsstandortes Schmalkalden wurde die Bundesstraße 62 (Bad Hersfeld-Barchfeld) bis zur A71 im Raum Suhl / Zella-Mehlis verlängert. Weiterführend soll die heutige Landesstraße 1118 als B 62 mit zahlreichen Ortsumgehungen bis nach Benshausen ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang erfolgte der Ausbau bereits bestehender Straßen in Schmalkalden sowie die Einordnung von zwei Kreiseln. Der Bau des Doppelkreisels ermöglichte u.a. auch die konsequente Verkehrsberuhigung insbesondere der westlichen Innenstadt. Jedoch konnte die Verkehrsbelastung in der Bahnhofstraße nur teilweise gemindert werden. Kritisch zu bewerten ist die damit einhergehende Inselbildung des Quartiers "Vordere Bahnhofstraße".







Bild oben: Führung der L 1118 durch die Bahnhofsstraße in Richtung Benshausen

Bild darunter: stark befahrener Kreisel am Ende der Bahnhofsstraße in Richtung ÖPNV-Knoten

Abb rechts: verkehrliche Einbindung Schmalkaldens in das überregionale und regionale Straßennetz Quelle: Google Maps Seit 1874 ist Schmalkalden über die regional bedeutsame Bahnstrecke Wernshausen – Zella-Mehlis an das Bahnnetz angebunden. Die Strecke dient u. a. auch zur Erreichbarkeit und inneren Erschließung des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung "Thüringer Wald / Thüringer Schiefergebirge" und wird von der Süd-Thüringen-Bahn GmbH befahren. In Zella-Mehlis und Wernshausen besteht Anbindung an höhere Netzebenen:

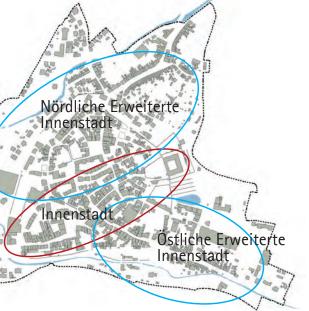
- überregional bedeutsame Schienenverbindung:
 Eisenach Meiningen Sonneberg
- großräumig bedeutsame Schienenverbindung: Erfurt Würzburg
- europäisch bedeutsame Schienenverbindungen: Frankfurt Main Erfurt und Neubaustrecke Nürnberg – Erfurt

4.3.1 HIERARCHIE DER STRASSENRÄUME

Die Herausbildung der Straßenräume folgt den topografischen Gegebenheiten sowie den Prinzipen der kompakten mittelalterlichen Stadtanlage. Den Verlauf der Flussauen aufnehmend, führt die äußere Erschließung (überregionale / regionale Anbindung) in einem Bogen um die herzförmig angelegte Innenstadt unterhalb der Queste. Von hier aus gelangt man über stichartig angelegte Zufahrtsstraßen in die Innenstadt. Je mehr man sich dem historischen Stadtkern nähert, desto größer ist die Ausrichtung der Verkehrsräume auf die Bedürfnisse des Fußgängers. Den Stadtkern selbst dominiert eine als Mittelachse angelegte Fußgängerzone (Auergasse – Lutherplatz weiterführend bis zum Schloss Wilhelmsburg). Sie teilt die Innenstadt in einen nördlichen und östlichen Erschlie-Bungsbereich, der jeweils über Verkehrszellen an die Peripherie angebunden ist. Die Erschließung der östlichen Quartiere (Östliche Erweiterte Innenstadt) erfolgt über Verkehrszelle Hoffnung, Judengasse, Stiller Gasse und Kothersgasse. Die der Nördlichen (Nördliche Erweiterte Innenstadt) erfolgt über die Haindorfsgasse, Weidebrunner Gasse und Weidebrunner Tor. Ein Füllnetz aus kleinen Gassen stellt die Vernetzung in der Fläche her.

Die Art und Intensität der Nutzung sowie das Verhältnis der Nutzergruppen zueinander bestimmen die Gliederung, den Ausbaugrad und damit letztendlich die Gestaltung der Stra-Benräume. Am Grad der Versieglung ist die Art und Weise der Beanspruchung ablesbar, am Material die Wertigkeit des Raumes und der Zeitgeschmack der jeweiligen Epoche, an der Gliederung der Fläche u.a. die Funktion und das Verhältnis der Nutzergruppen zueinander.

Die hochwertigsten Räume befinden sich in der Stadtmitte (Innenstadt). Von hier aus nimmt die Wertigkeit der Stadträume zur Altstadtperipherie hin ab. Eine Kategorisierung, die eine Kombination aus Raumwerten, Nutzung und Gestaltung wiederspiegelt, liegt derzeit nicht vor.

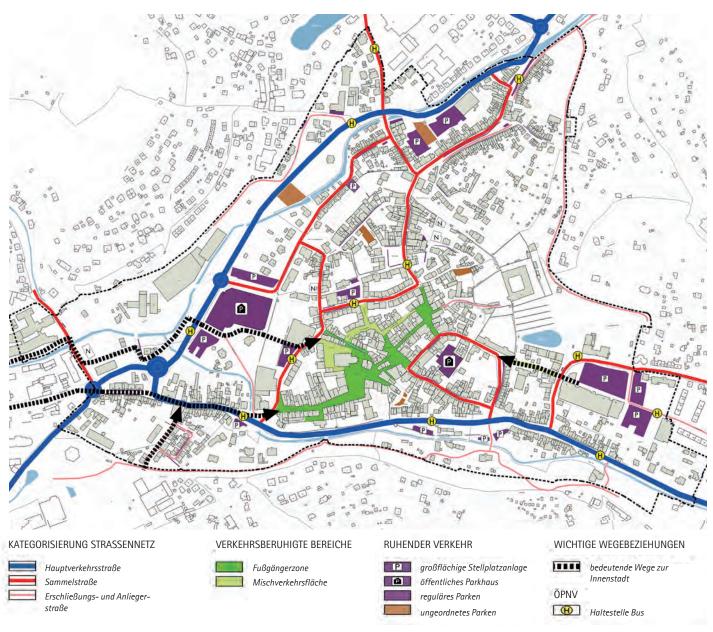


Kategorisierung der Straßenräume nach Intensität der Verkehrsbelegung:

- Hauptverkehrsstraße (hohes Verkehrsaufkommen, wichtige Verbindungsfunktion)
- Sammelstraße (mittleres Verkehraufkommen, Anliegerstraßen mit Erschließungsfunktion, "Verkehrssammler", Zubringer für Hauptverkehrsstraßen)
- Erschließungs- und Anliegerstraße (niedriges Verkehrsaufkommen, Erschließung von Grundstücken, hohe Aufenthaltsqualität)

Städtebaulicher Rahmenplan Bestandsaufnahme Verkehrliche Erschließung Stadtplanungsbüro Wilke, 04/2015 Kategorisierung der Straßenräume nach Nutzergruppen:

- Fußgängerzone (Vorrecht Fußgänger, keine Befahrung)
- Mischverkehrsfläche (Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer)
- Verkehrsberuhigter Bereich (relative Gleichberechtigung mit Geschwindigkeitseinschränkung des Fahrverkehrs)



4.3.2 RUHENDER VERKEHR

PARKRAUMKONZEPT - ÖFFENTLICHES PARKEN

Mit dem Stadtbodenkonzept liegt seit 2009 auch ein Parkraumkonzept vor. Darin wird das Stellplatzangebot für das Erarbeitungsjahr auf 2.400 bis 2.600 Stellplätzen beziffert. 1.800 Stellplätze davon unterliegen einer öffentlichen Nutzung. 50% davon befinden sich in unmittelbarer Nähe (5min Gehweg) zur Stadtmitte. Die verbleibende Zahl von 850 Stellplätzen wird privat genutzt. Für das Jahr 2010 wurde ein Rückgang um 300 Stellplätze auf 2.350 Parkmöglichkeiten prognostiziert.

Die räumliche Verteilung der öffentlichen Stellflächen als dreipoliges Parkplatzsystem folgt der städtebaulich-räumlichen Struktur der Altstadt. Diese strukturiert sich innerhalb der Stadtmauer in die Innenstadt und die jeweils angrenzende Nördliche und Östliche Erweiterte Innenstadt. Jeder Strukturbereich (Pol) ist mit einem entsprechenden Angebot an öffentlichen Stellflächen gekoppelt. Alle Angebote befinden sich in zumutbarer Entfernung vom jeweiligen Strukturbereich.

Innenstadt

- Parkplatz Recklinghäuser Straße
- Parkhaus Kaufland
- Parkplatz Steinerne Wiese (u.a. auch für Reisebusse)
- Haindorfgasse
- in Nachnutzung Medi Markt Haindorfgasse

Östliche Erweiterte Innenstadt

- Parkplatz Festplatz
- Parkhaus Kothersgasse
- in Nachnutzung Parkplatz REWE-Markt

Nördliche Erweiterte Innenstadt

- Parkplatz Reihersgasse/Reiherstor
- in Nachnutzung Parkplatz Einkaufszentrum Netto

Zusätzlich stehen entlang der großen Zubringerstraßen zur Innenstadt noch weitere Stellplätze zur Verfügung:

- Parkplatz Baumarkt
- Parkplatz Landratsamt
- Parkplätze Stiller Tor und Auer Tor
- Parkplatz ÖPNV-Knoten Bahnhof

Die Stellplatznachfrage differiert räumlich und zeitlich. Während die Stadtmitte permanent einer hohen Parkraumnachfrage ausgesetzt ist, sind entsprechend den damaligen Untersuchungen die peripher liegenden öffentlichen Parkplätze nicht voll ausgelastet. Insbesondere nachts sind die öffentlichen Parkflächen mit 25% stark untergenutzt.

Aktuelle Daten bezüglich Bedarf und Angebot zur Überarbeitung der Aussagen liegen nicht vor.



Parkraumverteilung im Sanierungsgebiet "Innenstadt Schmalkalden"– Bestand Stadtplanungsbüro Wilke,







Bilder von oben nach unten: zugeparkte Innenhöfe, Brachflächen / Baulücken

PRIVATES PARKEN

Neben der Enge der Stadträume führen die hohe Nutzungsvielfalt und -dichte im Innenstadtgebiet zu Defiziten bei der Bereitstellung vor allem privater Stellflächen. Trotz aller Bemühungen lassen die kleinteiligen Parzellen privates Parken auf dem eigenen Grundstück nicht immer zu. Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie der hohe Überbauungsgrad bieten oftmals keine Möglichkeit zur Regelung der Stellplatzfrage auf dem eigenen Grundstück. Dies zieht einen hohen Druck auf wohnungsnah gelegene Stellflächen nach sich. Daraus resultiert vielerorts ungeordnetes Parken auf allen erdenklichen Flächen. Besonders davon betroffen ist die Nördliche Erweiterte Innenstadt.

Nach Aussage der Stadtverwaltung ist trotz permanentem Parkraumdruck das kommunale Parkhaus in der Östlichen Erweiterten Innenstadt (Kothersgasse) unausgelastet.

Quartiersparken u.a.:

- Stiller Tor, Zufahrt Stiller Tor
- Näherstiller Straße Zufahrt Hedwigsweg
- Haindorfsgasse, Zufahrt Haindorfsgasse
- Gillersgasse
- Renthofstraße
- Reihersgasse, Zufahrt Recklinghäuser Straße

ungeordnetes Parken – großflächig:

- Brachfläche Hölzersgasse
- Brachfläche Schmiedhof
- Brachfläche Recklinghäuser Straße / Steinerne Wiese
- Brachfläche Pfaffengasse

4.4. DER ÖFFENTLICHE RAUM

Der öffentliche Raum entsteht aus der Summe der Straßen, Kreuzungen, Plätze und Freiflächen der historisch gewachsenen Stadt. Im städtischen Gesamtkontext obliegen ihm unterschiedliche Aufgaben:

- die funktionale Verbindung der Stadtteile
- die Erschließung der angrenzenden Nutzungen und Bauten
- die Flächenaufteilung für Fußgänger, Radfahrer, ruhenden und fließenden Verkehr
- die Orientierung in der Stadt
- die Vermittlung von Werten
- die Erhaltung und Entwicklung des Stadtbildes
- die Inszenierung des Stadtraums
- Fläche für soziale Interaktion

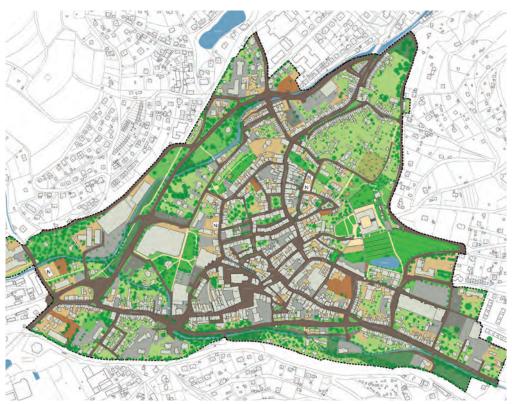
Die öffentlichen Flächen und Räume der Stadt Schmalkalden unterliegen in ihrer Ausbildung und Gestaltung den Prinzipien der kompakten mittelalterlichen Stadt. Der rhythmische Wechsel von engen Gassen und platzartigen Aufweitungen mit seinen ständig wechselnden Blickbezügen lässt eine große Vielfalt von Raumeindrücken entstehen. Neben den fast vollständig erhaltenen innerstädtischen mittelalterlichen Raumabfolgen prägen die Umbauten der darauffolgenden Jahrhunderte die Peripherie zum mittelalterlichen Stadtkern.

Trotz teilweisem Substanzverlust sind die Stadtzugänge Auer Gasse und Weidebrunner Tor erkennbar. Für das ehemalige Stiller Tor und den Zugang Weidebrunner Gasse ist das nicht zutreffend. Baulich verstellt ist der wichtige Innenstadtzugang vom Kaufland in Richtung Kirchhof.

Das Erscheinungsbild der Oberflächen ist durch den Stadtumbau im 19.Jahrhundert geprägt. Zu dieser Zeit prägten engfugige Natursteinpflasterungen die
Straßen, Gassen und Plätze. Die Gliederung der Räume erfolgte in Abhängigkeit
zum vorhandenen Raumprofil. Während die engen Gassen meist niveaugleich
mit mittig oder asymmetrisch eingeordneten Rinnen versehen wurden, erhielten
Straßen in der Mehrzahl mittig geführte Fahrbahnen zumeist mit beidseitigen
Gehwegen. Die Rinnen und Borde folgten dem Gehweg.

Im Laufe der Jahre überdeckten Asphalt oder Beton vielerorts die traditionellen Materialien und Gliederungen. Nur wenige Zitate blieben erhalten. Neue Nutzungen, allen voran das Parken, nahmen von den städtischen Flächen Besitz. Dem hohen Parkdruck folgte eine beständig zunehmende Versieglung der Flächen. Im gleichen Maße nahm die Aufenthaltsqualität in allen Stadträumen kontinuierlich ab. Besonders betroffen sind davon die Quartiersinnenräume.

Die bisherigen Sanierungen konzentrieren sich auf die Stadtmitte. Den veränderten Nutzungen und Anforderungen des heutigen Alltags sowie der einzigartigen Architektur der aufgehenden Bebauung geschuldet, entschied sich die Stadt Schmalkalden zugunsten einer modernen Gestaltung zur teilweisen Aufgabe der traditionellen Prinzipien in diesem Bereich.











hohe Nutzungsvielfalt im Stadtzentrum Wohnviertel zur Peripherie

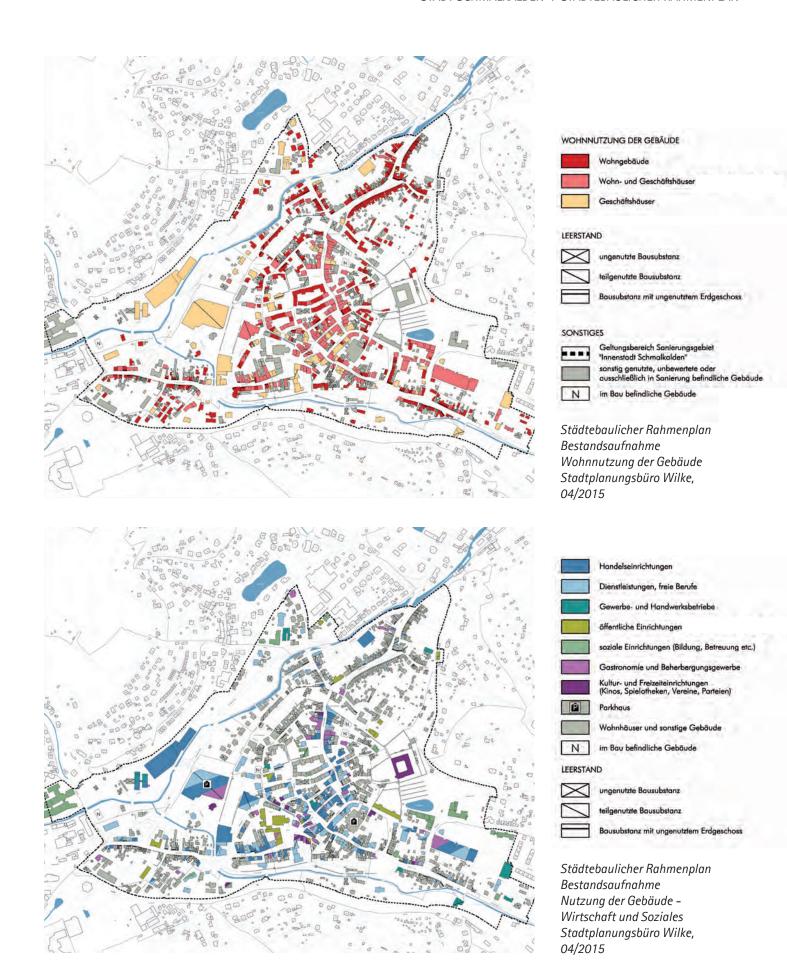
4.5. NUTZUNG DER GEBÄUDE

Die Verteilung der Nutzungen im Stadtraum entspricht der Charakteristik eines Stadtzentrums. Entlang der Fußgängerachse, dem Bereich der größten Öffentlichkeit, konzentrieren sich vielfältige Einrichtungen u.a. der Verwaltung, des Handels, der Kultur, Gastronomie, Beherbergung und Dienstleistung in hohem Maße. Diese Nutzungen befinden sich vor allem in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Die Obergeschosse unterliegen weitestgehend der Wohnnutzung. Die kontinuierliche Festigung dieser Nutzungsmischung ist Ausdruck einer lebendigen Innenstadt Schmalkalden.

Dem Prinzip der Stadt folgend, nimmt die private Abgeschlossenheit der Wohnquartiere zum Altstadtrand hin zu. Entlang der westlichen und östlichen Peripherie (Recklinghäuser Straße, Am alten Graben, Hedwigsweg) entstanden im Laufe der letzten 20Jahre großflächige Verkaufsmärkte und Parkplätze als Sonderstrukturen.

Im gesamten Stadtkörper gestaltet sich der Nutzungsgrad der Gebäudesubstanz sehr heterogen. Auffallende Leerstände in der Innenstadt sind u.a. in der Auer Gasse und Stumpfelsgasse zu verzeichnen. Für die Auergasse ist anzunehmen, dass aufgrund der hohen Verkehrsbelegung in der Bahnhofstraße dieser Stadtzugang für Fußgänger immer unattraktiver wird. Eingeschränkte Kaufkraft, Einnahmenrückgänge, letztendlich Geschäftsaufgaben und damit Leerstand sind die Folge.

Trotz der erhöhten Wohnraumnachfrage durch verstärkten Zuzug u.a. von Einwohnern aus den benachbarten Ortslagen besteht ein großer Investitionsstau vor allem in der Sanierung des historischen Gebäudebestandes. Zu den kritischen Bereichen jenseits der wirtschaftlich erstarkten Stadtmitte zählen die Bereiche Bahnhofstraße, der Schmiedhof, das Weidebrunner Tor, die Hofstatt, Teile der Pfaffengasse und die Hoffnung. Neben fehlender Finanzierungskraft zeichnen u.a. Nachbarschaftskonflikte (z.B. Verkehrslärm, Nachbarschaft zu ehemaligen Gewerbebrachen) und strukturbedingte Nutzungseinschränkungen für den bestehenden Leerstand verantwortlich.



4.6. SANIERUNGSSTAND DER GEBÄUDE UND DES STADTRAUMS

4.6.1 SANIERUNGSSTAND DER GEBÄUDE

Mit der Aufnahme Schmalkaldens in das Städtebauförderprogramm von Bund und Land Thüringen ergab sich neben der finanziellen Unterstützung kommunaler Bauvorhaben auch die Möglichkeit zur Förderung privater Sanierungen. Von besonderem Interesse für die Bewohner waren die Angebote des Kommunalen Förderprogramms. Es bietet Unterstützung zur Sanierung des eigenen Anwesens in kleinen, finanziell überschaubaren, Schritten. Zielführend erwiesen sich kurze Genehmigungs- und Förderwege sowie die individuelle fachliche Betreuung.

Zwischen der Sanierung der Stadträume und der Aufwertung der Bausubstanz besteht erfahrungsgemäß ein enger Zusammenhang. Auf die Sanierung der Stadträume folgt im Regelfall die Instandsetzung der angrenzenden Bebauung. Diese Entwicklung bestätigt sich auch in der Schmalkalder Innenstadt.

Der Aufwertung der Gassen, Straßen und Plätze folgte die allmähliche Sanierung des innerstädtischen Gebäudebestandes. Jedoch blieb ein Großteil der Sanierungstätigkeit auf diesen Bereich beschränkt. Insbesondere in den Randlagen zur Innenstadt ist nach wie vor ein großer Sanierungsstau zu verzeichnen. Dieser zieht Leerstand und damit die Gefahr von allmählichem Substanzverlust nach sich. Der sich daraus ergebende akute Handlungsbedarf folgt örtlich bestimmten Problemlagen:

- A Nachbarschaft zu ehemaligen Gewerbebrachen Bereich Weidebrunner Tor
- B Nutzungsentleerung aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen (Grundstückszuschnitt, Überbauungsgrad, geringes Freiraumangebot, große Kubaturen der Gebäude, unattraktive Stellplatzsituation)
 - Bereiche Hofstatt, Hoffnung, Schmiedhof / Hölzersgasse, Pfaffengasse
- C Immissionsbelastungen durch hohes Verkehrsaufkommen Bereich Bahnhofstraße



Städtebaulicher Rahmenplan Bestandsaufnahme Sanierungsstand Gebäude und Freiraum Stadtplanungsbüro Wilke, 04/2015















4.6.2 SANIERUNGSSTAND DES STADTRAUMS UND STADTBODENKONZEPT

Siedlungskern Altstadt Granit (rot-braun, grau) Umfeld Kirche (Flusskiesel; Granit grau, braun)

Schlossberg (Flusskiesel, Porphyr) Pfaffendorf (Porphyr, Flusskiesel, Diabas) Steingasse, Lutherplatz, Weidebrunner Gasse (Granit grau-amthrazit, Basalt)

Neustadt (Basalt, Diabas)

Hofstatt (Basalt, Diabas) Stiller Gasse / Hoffnung (Asphalt, Granit grau, Flusskiesel) Weidebrunner Tor / Obertor (Asphalt, Granit grau, Flusskiesel) Haindorfsgasse / Haargasse (Asphalt, Granit grau, alternativ Beton)

Planung Materialeinsatz Auszug aus dem Stadtbodenkonzept, PAD Weimar, 2009/10 STADTBODENKONZEPT

Um ein konzentionelles

Um ein konzeptionelles Vorgehen bei der Gestaltung der Stadträume zu gewährleisten, Ausnahmelösungen zu unterbinden und statt dessen eine langfristig orientierte Stadtentwicklung bezüglich der Stadtoberflächen zu realisieren, entschied sich die Stadt Schmalkalden 2002 zur Auslobung eines Wettbewerbs zur Neugestaltung der Stadträume im Stadtkern. Die Ergebnisse des Wettbewerbsgewinners flossen 2009 in die Erarbeitung eines Stadtbodenkonzeptes für Schmalkalden ein. Seither erfolgt die kontinuierliche Sanierung des Stadtraums auf dieser Grundlage. Dank dessen verfügt die Innenstadt Schmalkaldens über ein attraktives, in sich geschlossenes Erscheinungsbild, in der Oberflächengestaltung ihrer sanierten Innenstadträume.

Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen (u.a. kommunale Haushaltslage etc.) sollte eine weitere Qualifizierung und ggf. Anpassung des vorliegenden Planwerkes erfolgen. Dabei gilt es zu prüfen, inwieweit Rückfallebenen zum gegenwärtig gültigen Planwerk ohne Aufgabe des hohen Gestaltungsanspruches denkbar sind. Es ist empfehlenswert, im Rahmen dieser Überarbeitung eine Konkretisierung der Aussagen zur Gliederung der Stadträume, zum Material, seiner Textur und Verlegung sowie dem Stadtmobilar vorzunehmen. Eine Kategorisierung der Stadträume entsprechend ihres Raumwertes kann dafür hilfreich sein.



Bild rechts:
Blick auf den Markt nach seiner
Sanierung
Bild darunter:
Blick auf in die Schlossberggasse
Quelle: terra.nova Landschaftsarchitekten, München
www.tn-l.de



SANIERUNGSSTAND DES STADTBODENS/STADTRAUMS

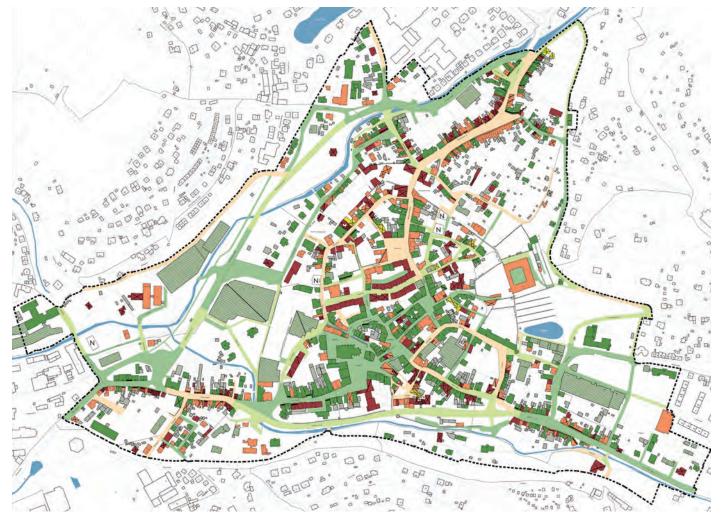
Entsprechend dem Grundsatz der Stadtsanierung erfolgt die Erneuerung des öffentlichen Raumes von der Stadtmitte aus. Die Innenstadt ist nicht nur der Bereich der größten Öffentlichkeit und Identifikationskern der Bürger sondern zugleich auch Ausdruck des attraktiven Mittelzentrums und Fremdenverkehrsortes Schmalkalden. Sein Erscheinungsbild ist ein wesentlicher Faktor im Werben für den zukünftigen Wirtschafts- und Wohnstandort Schmalkalden.

Aufgrund des sich daraus ergebenden Handlungsbedarfs auch im Hinblick auf die Landesgartenschau 2015 und das Reformationsjahr 2017 konzentrierten sich die bisherigen Maßnahmen auf den Bereich innerhalb der Stadtmauer sowie den Grünen Ring. In der hochfrequentierten Stadtmitte verfügt Schmalkalden inzwischen über hochwertig sanierte Stadträume.

Dieser berechtigten Vorgehensweise ist ein Investitionsstau in den angrenzenden Stadträumen in unterschiedlichem Maß geschuldet. Wie bereits erläutert, besteht ein Zusammenhang zwischen dem Sanierungsstand der Stadträume und dem der Gebäude. Angesichts der bereits benannten Problemlagen ist die Steigerung der Attraktivität der Peripherie zur Innenstadt im Interesse eines funktional wie baulich homogenen Stadtkörpers die dringende Aufgabe der Folgejahre.



Städtebaulicher Rahmenplan Bestandsaufnahme Sanierungsstand Gebäude und Freiraum Stadtplanungsbüro Wilke, 04/2015



4.7 SANIERUNGSSTAND DER GRÜNFLÄCHEN

Der mittelalterlichen Stadtstruktur entsprechend beschränkt sich das Angebot an öffentlichen grünen Freiräumen auf die Anlagen von Schloss Wilhelmsburg, den Grünen Ring sowie die Auen von Stille und Schmalkalde. Darüber hinaus existieren vereinzelte Strukturen in Platzbereichen. Private Freiräume umfassen vor allem wohnungsnahe Bereiche, Gärten und Quartiersinnenräume. Besonders erwähnt seien die Gärten Schmiedhof 19/19a und der Villen in der Pfaffenwiese sowie entlang der äußeren Stadtmauer. Die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort ist untrennbar mit diesen individuellen Freiräumen verbunden.

Mit der Fertigstellung des Katzensprungs / Steinerne Wiese hat der "Grüne Ring" innerhalb der doppelten Stadtmauer eine große Aufwertung und Ausdehnung erfahren. Wünschenswert ist eine vereinzelte Zugängigkeit von den angrenzenden Grundstücken und Vernetzung mit der Schmalkaldeaue.

Die Anlagen auf Schloss Wilhelmsburg sind ein wertvolles Zeugnis der Gartenkunst. Ihre Gestaltung und Ausführung unterliegt besonderen denkmalpflegerischen Anforderungen. Nunmehr restauriert stellen der Schlossberg, die Terrassengärten und die Wasserkunst den Höhepunkt der Landesgartenschau 2015 dar. Die Ausführung und Betreuung aller mit dem Schloss verbundenen Maßnahmen untersteht der Stiftung Thüringer Schlösser und Gärten.



Während die kontinuierliche Sanierung der öffentlichen Freiräume spätestens mit dem Zuschlag zur Ausrichtung der Landesgartenschau 2015 einem gesamtstädtischen Interesse und Engagement unterliegt, treten die quartiersinternen Freiraumstrukturen nur bedingt in den Fokus der Öffentlichkeit. Oftmals weisen sie einen desolaten Zustand auf, sind hoch versiegelt, zugeparkt oder durch Ablagerung (u.a. Baumaterialien) fremdgenutzt. Daher sind die Qualität und Attraktivität des Wohnumfeldes vielerorts stark eingeschränkt. Besonders auffällig sind die Bereiche Weidebrunner Tor, Bahnhofstraße, Hofstatt, Hoffnung, Schmiedhof und Pfaffengasse.

Bild oben: Neuordnungsbedarf in der Hofstatt



prägen das Grünsystem der mittelalterlichen Stadtanlage Schmalkaldens – Grüner Ring, Flussauen von Stille und Schmalkalde, Schloss Wilhelmsburg auf einem Podest unterhalb der Queste. Luftbild der Stadt Schmalkalden Quelle: Stadt Schmalkalden



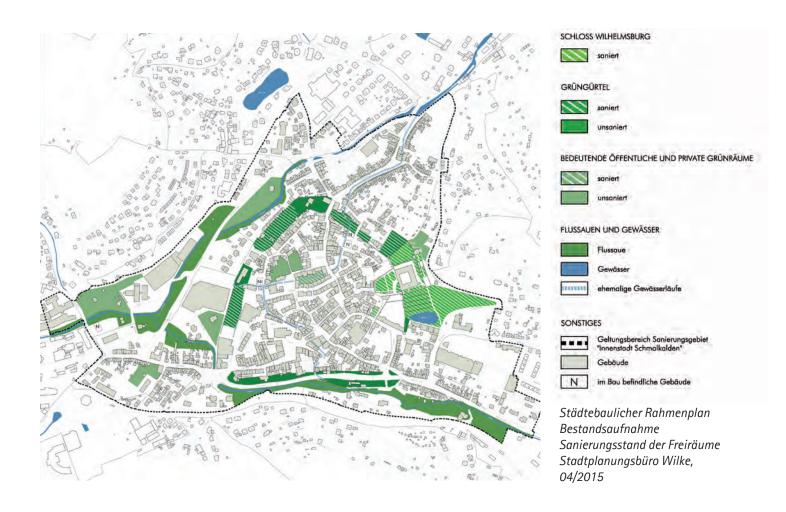




Alle Grün- und Freiräume des Sanierungsgebietes sind Teil des gesamtstädtischen Freiraumsystems. Für die Vernetzung der Einzelräume spielen neben den Auen von Stille und Schmalkalde sowie dem Grünen Ring Wegeführungen eine wichtige Rolle. Dazu zählen sowohl die Verbindungen zwischen den einzelnen Stadtteilen sowie quartiersinterne Vernetzungen.

Wege mit stadtteilübergreifender Freiraumverbindung sind der "Grüne" und der "Steinerne Weg". Ausführlich im Masterplan Landesgartenschau 2015 beschrieben, stellen sie die Verknüpfung zwischen Westend- und Solepark sowie den Siechenrasenteichen her. Eine Aufwertung dieser Wege erfolgte bisher nur eingeschränkt. Die beabsichtigte Vernetzung ist daher nur teilweise umgesetzt, die Sanierung der Flussufer ausstehend.

Bilder von links nach rechts: Katzensprung / Schmiedhof, Zugang zum Schloss Wilhelmsburg, neu gestaltete Parterre Quelle beide Bilder rechts: www.landesgartenschauschmalkalden.de



4.8. WERTE UND MÄNGEL

4.8.1. MÄNGEL

Mängel und Konfliktanalysen dienen dazu, Ansätze für notwendige Veränderungen, die Entwicklung und Überprüfung von Zielrichtungen und Perspektiven zu liefern.

MÄNGEL IN DER BAUSTRUKTUR

Angesichts des großen Anteils an hochwertigen Einzeldenkmalen ist die Erhaltung und Reparatur des historisch gewachsenen Stadtbildes im Sanierungsgebiet auf die Behebung aller in Struktur, Substanz und Erscheinungsbild vorhandenen Störungen und Mängel ausgerichtet. Dieser Anspruch erstreckt sich allumfassend auf die Innenstadt Schmalkaldens. Daher findet der Besucher in diesem Bereich eine hochwertige, oftmals beispielhaft sanierte, historische Bausubstanz. Trotz der verstärkten Bautätigkeit besteht weiterhin Handlungsbedarf. Insbesondere sei hier auf die Sanierung des ehemaligen Volksbades und den Hessenhof (Reformationsmuseum, FH Schmalkalden) verwiesen.

Die Bausubstanz der angrenzenden Randbereiche weist eine geringere Dichte an hochwertigen Einzeldenkmalen auf. Die Vielzahl ortsbildprägender Gebäude ist jedoch ein unverzichtbarer Bestandteil der zahlreichen Denkmalensembles und des einzigartigen Denkmalschutzgebietes Innenstadt Schmalkalden. Aufgrund jahrelangen Sanierungsstaus verzeichnen vor allem die peripherienahen Randbereiche einen stetigen Zuwachs an leerstehenden und unsanierten, teils baufälligen Gebäuden. In einigen Quartieren besteht die Gefahr von flächenhaftem Substanzverlust (z.B. Schmiedhof). In anderen Bereichen steht diese Entwicklung unmittelbar bevor. Besonders auffällig ist dieser Trend in der Bahnhofstraße, dem Weidebrunner Tor, der Hölzersgasse (Schmiedhof), Pfaffengasse und der Hofstatt zu beobachten.







Bilder von oben nach unten: hoch überbaute Innenhöfe, drohender Substanzverlust u.a. in der Hofstatt

Bild rechts: Bereich Weidebrunner Gasse



Verwiesen sei auch auf den mitunter sehr hohen Überbauungsgrad in den Quartieren. Im Laufe der Zeit verschwanden viele wohnungsnahen Freiräume zugunsten von hochversiegelten Stellplätzen oder einer wachsenden Zahl an Nebengebäuden. Oft sind diese Gebäude ungenutzt oder in einem baufälligen Zustand.

Viele der strukturellen Probleme gehen auf spezielle funktionale Konflikte zurück. Daher erfordert jeder Handlungsschwerpunkt seine eigene individuelle Herangehensweise und Lösung.

Substanzverlust bedeutet immer auch Identitätsverlust und damit die Aufgabe von Alleinstellungsmerkmalen im Ringen der Städte um Aufmerksamkeit und potentielle Bewohner. Gleichzeitig erfüllt nicht jeder Neubau die städtebaulichen und baulichen Anforderungen. Die großen Kubaturen der Einkaufsmärkte entlang der Altstadtperipherie verstellen nicht nur wichtige Blickbeziehungen auf die Silhouette der Stadt sondern stehen auch in sichtbarer Konkurrenz zur sonstigen kleinteiligen Bebauung der Altstadt.



typisch für Schmalkalder Innenhöfe – parkende Autos und hohe Versieglung der Oberflächen anstelle nutzbarer grüner Freiräume

MÄNGEL IN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN MÄNGEL IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Der öffentliche Raum stellt einen hohen Wert für das städtische Leben dar. Durch seine bewusste Dimensionierung und Raumführung, die Aneinanderreihung von Raumfolgen und seine gestalterische Ausprägung erhält er eine eigene Qualität. Die Gliederung des Straßenraums und die Art seiner Versiegelung spiegeln die jeweilige Intensität seiner Nutzung und Stellung im Gesamtstadtgefüge wieder. Gliederung, Gestaltung und Materialwahl tragen zur Orientierung im Stadtgefüge und zur Ausbildung von Aufenthaltsqualitäten bei.

Während die Erneuerung der Oberflächen im Stadtzentrum weit fortgeschritten ist, sind in den angrenzenden Randbereichen kaum Sanierungen erfolgt. Die Aufwertung dieser Räume steht weitestgehend aus. Überall dort, wo der Zusammenhang zwischen Sanierungsstand, Materialwahl, Nutzung und Hierarchie in der Stadtgestaltung nicht gegeben ist, bestehen demzufolge Brüche.

Alle Stadträume unterliegen einer Hierarchie, die sich aus der Überlagerung von Raumwert, Funktion und Gestaltung ergibt. D.h. die Stellung, Bedeutung und Funktion eines Stadtraums in der Altstadt spiegelt sich in seiner Gestaltung wieder – eine feinsinnige Orientierungshilfe im weitverzweigten System von Gassen, Straßen und Plätzen. Betrachtet man die Räume der Nördlichen und Östlichen Erweiterten Innenstadt, ist eine solche Orientierung momentan kaum gegeben.





Sanierungsbedarf in den Erweiterten Innenstädten Schmalkaldens – u.a. Neugestaltung des Stadtbodens (Bild oben) und Revitalisierung von Brachen (Bild darunter: Post Schmalkalden)

MÄNGEL IN DER STADTGESTALTUNG

Ein lebendiges, in sich geschlossenes Stadtbild reproduziert sich aus dem achtungsvollen Miteinander unterschiedlichster Bauepochen. Neues ist neben Altem positioniert, ohne zu konkurrieren oder sich anzubiedern. Auf anschauliche Weise entsteht ein gewachsenes Bild von Zeitenwandel und Stadtentwicklung.

Angesichts der zunehmenden Vielfalt industrieller Baumaterialien, der Unterschiedlichkeit der Bauaufgaben und des Verständnisses für Stadtgestaltung ist eine Steuerung und Beeinflussung auf kommunaler Ebene von immenser Bedeutung. Grundlage aller Entscheidungen bildet die Gestaltungssatzung.

Mängel in der Stadtgestaltung umfassen derzeit hauptsächlich neben Fehlstellen in den Raumkanten, gestalterische Mängel an sanierten Bauten und neuen Gebäuden hinsichtlich ihrer Proportion und Materialwahl bei der Fassadengestaltung, teilweise auch der Kubatur (Netto, Kaufland, City-Galerie, REWE-Markt, Baumarkt). Die großen Einkaufsmärkte beeinträchtigten die Blick- und Wegebeziehungen (u.a. City-Galerie) zwischen grüner Peripherie und Innenstadt.

FUNKTIONALE MÄNGEL

Konflikte funktionaler Art betreffen die Bereiche im Stadtgefüge, in denen benachbarte Nutzungen miteinander in Konkurrenz treten. Verkehrsemissionen, die Nachbarschaft von Wohnquartieren und großflächigen Märkten, Stellplatzanlagen und unbereinigte Gewerbebrachen wirken sich negativ auf die Vermarktung und das Image dieser Flächen und ihres Umfeldes aus. In letzter Konsequenz führt dies zu strukturellen Fehlstellen im Stadtgefüge.

Konflikt Wohnen – Verkehrsbelastung (Verlärmung, Abgas- und Staubbelastung) Bahnhofstraße

Der hohe Verlärmungsgrad in der Bahnhofstraße beeinträchtigt das Wohnen beidseitig dieser stark befahrenen Verkehrsader immens. Eine Verlagerung der Wohnfunktion in die "zweite Reihe" konkurriert nicht nur mit der bestehenden Hochwasserschutzlinie sondert verstärkt zusätzlich die bereits vorhandene Nutzungsentleerung in der straßenbegleitenden Bebauung. Es besteht die Gefahr großflächiger Strukturverluste im Stadtgrundriss.

Konflikt Wohnen – Nachnutzung ehemaliger Gewerbebrachen Weidebrunner Tor – Westseite

Strukturbedingte Enge, jahrelang fehlende Finanzkraft und Investitionsbereitschaft führten zu einem großen Sanierungsstau bei den Gebäuden an der Westseite des Weidebrunner Tores. Hinzu kommen vermehrter Leerstand, ein teilweiser ruinöser Zustand einzelner Gebäude und die angespannte Stellplatzsituation. Trotz Beseitigung der Gewerbebrache an der Recklinghäuser Straße konnte das Standortimage nicht wesentlich zum Positiven verändert werden. Mit dem Bau des Netto-Marktes ist zwar die Versorgung der Bevölkerung in der Nördlichen Erweiterten Innenstadt gesichert, jedoch zog dies auch die Beeinträchtigung der rückwärtigen Gartenzonen durch Verkehrslärm (Parken, Anlieferung) und den Blick auf eine großflächig versiegelte Fläche nach sich.





Konflikt nachhaltige Sanierung/Nutzung – kleinteilige Stadtstruktur Hofstatt, Hoffnung, Pfaffengasse, Schmiedhof / Hölzersgasse Der Konflikt zwischen mittelalterlicher Stadtstruktur und heutigen Wohn- und Lebensbedürfnissen tritt an den unterschiedlichsten Stellen im historischen Stadtgrundriss zutage. Die Enge der Parzellenstruktur, der hohe Überbauungsgrad in den Quartieren, fehlende Durchgrünung und rückwärtige Privaträume sowie eine schwierige Stellplatzsituation gestalten die Wohnsituation und Nachnutzung der historischen Bausubstanz in der Altstadt nicht immer einfach.

Städtebaulicher Rahmenplan Bestandsaufnahme Mängel Stadtplanungsbüro Wilke, 04/2015



4.8.2. WERTE

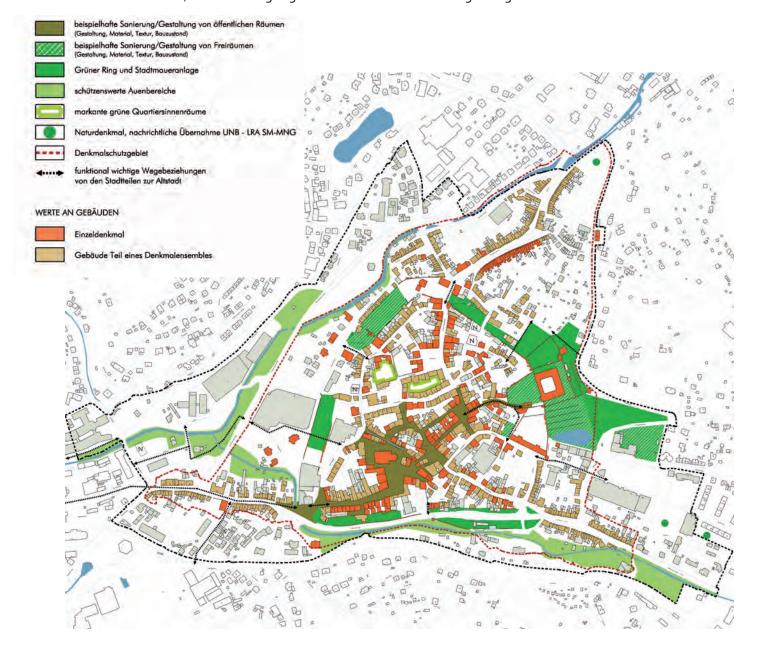
Umgeben von einer Reihe tief eingeschnittener Kerbtäler liegt die von einer doppelten Stadtmauer geschützte mittelalterliche Stadtanlage in landschaftlich reizvoller Lage an den Ufern von Stille und Schmalkalde.

Über der Stadt, von einem Podest der Queste aus, dominiert Schloss Wilhelmsburg die Silhouette der Altstadt. In dieses Bild fügen sich die Türme der Stadtkirche und fünf Kemenaten eindrucksvoll ein.

Die Schlossanlage mit Teich stellt einen besonderen kultur- und gartengeschichtlichen Höhepunkt dar. Von hier aus fällt der Blick auf einen grünen Ring unterschiedlichster Freiräume zwischen den beiden Stadtmauerringen.

Städtebaulicher Rahmenplan Bestandsaufnahme Werte Stadtplanungsbüro Wilke, 04/2015

Einst verliefen die Stille und Schmalkalde durch die Stadt selbst. Seit ihrer Verlegung berühren sie die Stadtanlage tangential.



DENKMALSCHUTZ

Schmalkaldens Altstadt ist ein wertvolles Zeugnis mitteleuropäischen Städtebaus. Der mittelalterliche denkmalgeschützte Altstadtkern besitzt ca. 90 Prozent Fachwerkbauten aus dem 16.–18. Jahrhundert. Daneben vermitteln die Steinernen Kemenaten, die spätgotische Hallenkirche St. Georg und Schloss Wilhelmsburg, ein Meisterwerk der Renaissance-Baukunst und kulturelles Zentrum der Stadt, einen Einblick in die mehr als 1000jährige Bau-, Stadt- und Kulturgeschichte. Kleinteiligkeit und eine Vielzahl wertvoller unter Denkmalschutz stehender, Fachwerkgebäude prägen die kompakte städtebauliche Struktur und das Flair der Innenstadt.

Mittlerweile ist die Sanierung des Stadtbodens im Stadtzentrum weit fortgeschritten, so dass sich Schmalkalden als eine lebendige, multifunktionale Stadt präsentiert.

Das gesamte Sanierungsgebiet ist seit 1976 als Boden- und Flächendenkmal eingestuft.

Bilder unten: kontinuierliche Aufwertung des Stadtbodens und seiner umgebenden Bebauung in der Innenstadt – Salzbrücke und Lutherplatz Quelle: terra.nova – Landschaftsarchitekten, München





4.9 HANDLUNGSBEDARF

Die bisherige Sanierung erfolgte aus dem Stadtzentrum heraus. In Vorbereitung auf die Landesgartenschau 2015 sowie das Reformationsjahr 2017 wurde die Erneuerung im Grund- und Aufriss in den letzten Jahren weit vorangetrieben. Trotzdem warten u.a. mit dem Volksbad und dem Hessenhof noch große Sanierungsaufgaben auf ihre Umsetzung. Soll das Stadtzentrum seiner Rolle als "Zugpferd" der wirtschaftlichen Entwicklung und als Erholungs- / Kurort auch weiterhin gerecht werden, besteht trotz des Sanierungsfortschritts angesichts der deutlich sichtbaren Missstände in der nördlichen und östlichen Erweiterten Innenstadt auch zukünftig kontinuierlicher Handlungsbedarf.

In den nachfolgenden Jahren liegt der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit vor allem in der behutsamen Erneuerung und Umgestaltung der Randbereiche zum Stadtzentrum. Auf der Grundlage einer Prioritätenliste gilt es, diese Bereiche qualitativ sinnvoll an die weitestgehend sanierte Innenstadt heranzuführen. Dabei kann der vorhandene Druck auf die Innenstadt als zukünftiger Wohnstandort zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Stadtgrundrisses kreativ genutzt werden. Nachdem vor allem Neubau das Baugeschehen in den Randbereichen bestimmte liegt der Fokus nunmehr verstärkt auf der Sanierung der historischen Bebauung. Ansonsten ist von einem empfindlichen Substanz- und damit auch Identitätsverlust in den Schwerpunktbereichen auszugehen.

dringender Handlungsbedarf besteht vor allem in den Erweiterten Innenstädten Schmalkaldens - sichtbar durch Leerstand und akuten Sanierungsstau

