



# Stadt Gehen

Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

rahmen  
p l a n

# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen

Überarbeitung Städtebaulicher Rahmenplan 2006

Sanierung Innenstadt

Inhaltsverzeichnis:

## A. Grundlagen zur Fortschreibung des Rahmenplans

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1. Flächennutzungsplan

#### 1.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### 1.3. Vorbereitende Untersuchungen

#### 1.4. Städtebauliches Sanierungskonzept

#### 1.5. Stadtbodenkonzept

#### 1.6. Stadt- und Wirtschaftsentwicklung

### 2. Anlass der Fortschreibung des Rahmenplans

## B. Analyse und Zielkonzeption des Rahmenplans

### 3. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets in der Gesamtstadt

### 4. Bestandsaufnahme 2006

#### 4.1. Gebäudenutzung

4.1.1. Wohnen

4.1.2. Wirtschaft und Soziales

4.1.3. Leerstand

4.1.4. Denkmalpflege

#### 4.2. Materialien im öffentlichen Raum

- Oberflächenmaterialien

- Verlegeart

#### 4.3. Sanierungsstand der Gebäude und Freiräume

4.3.1. Sanierungsstand der Gebäude

4.3.2. Sanierungsstand des öffentlichen Raums

#### 4.4. Stadtbildanalyse / Werte und Mängel

- Städtebauliche Werte

- Städtebauliche Mängel

- Werte an Gebäuden

- Mängel an Gebäuden

## 5. Zielkonzeption des Rahmenplans

### Hauptziele

#### 5.1. Stadt- und Wirtschaftsentwicklung/Sanierungsziele

- Stadt- und Wirtschaftsentwicklung

#### 5.2. Baulich-Räumliches Konzept

- Zielkatalog Stadtstruktur
- Zielkatalog öffentlicher Stadtraum
- Zielkatalog Gebäude
- Gebäudegestaltung
- Gebäudenutzung

#### 5.3. Verkehrliche Nutzung

- Straßenkategorisierung
- Ruhender Verkehr

#### 5.4. Freiraumkonzept

- Oberflächenmaterialien
- Verlegeart
- Grün

## C. Methodik und Strategie zur Umsetzung der Sanierungsziele

### 6. Methodik und Strategie zur Umsetzung der Planung

#### 6.1. Massnahmenkatalog, Realisierungszeiträume und Kostenrahmen / Förderprogramm und Fördermittel

- 6.1.1. Vorbereitung
- 6.1.2. Grunderwerb
- 6.1.3. Aufwertungs- und Ordnungsmassnahmen
- 6.1.4. Baumassnahmen
- 6.1.5. Sonstiges
- 6.1.6. Zusammenfassung Kostengruppen
- 6.1.7. Matrix Massnahmenkatalog

#### Plansatz

- 1.0 Lage des Sanierungsgebiets im Stadtgebiet
- 1.1 Bestandsaufnahme / Nutzung der Gebäude 1 / Wohnen
- 1.2 Bestandsaufnahme / Nutzung der Gebäude 2 / Wirtschaft und Soziales
- 2. Bestandsaufnahme / Materialien im öffentlichen Raum
- 3. Bestandsaufnahme / Sanierungsstand der Gebäude und Freiräume
- 4. Analyse / Werte und Mängel
- 5. Planung / Baulich-Räumliches Konzept
- 6. Planung Verkehrliche Nutzung
- 7. Planung Freiraumkonzept

### 7. Abschlussbericht

#### 7.1. Erläuterung des Verfahrens

#### 7.2. Verfahrensübersicht (TÖB)

### 7.3. Auswertungstabelle – Stellungnahmen TÖB

### 7.4. Fazit

### 7.5. Kopie Beschluss

*Kursive Textteile in den Abschnitten 1. bis 6.1. verweisen auf die Ausführungen der Vorbereitenden Untersuchungen von 1991 der „INSUMMA Projektgesellschaft mbH“, Nürnberg und auf die Ausführungen des Städtebaulichen Sanierungskonzepts von 1994 der „ARGE B.A.S.I.S./StadtLand“, Stuttgart und Möckmühl.*

# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen

Überarbeitung Städtebaulicher Rahmenplan 2006

Sanierung Innenstadt

## A. Grundlagen zur Fortschreibung des Rahmenplans

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1. Flächennutzungsplan

Der Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Gehren einschließlich aller Ortsteile wurde 1991 erarbeitet und konkretisiert die landesplanerischen Vorgaben und Ziele und erläutert Entwicklungsmöglichkeiten und stellt Verfahren, Ausgangssituation/Aufstellungsbedarf, Grundlagen der städtebaulichen Planung/Bestandsaufnahme, Entwicklung des Planungsraums/Bewertung, Flächenzusammenstellungen und Stellungnahmen/Rechercheunterlagen dar.  
(Im einzelnen s. FNP)

#### 1.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Beschreibung des **Anlasses der Stadtsanierung** gem. Planungsbüro „Insumma Projektgesellschaft mbH“ (Vorbereitende Untersuchungen/1991)(im folgenden VU 91 genannt):

- Gehren ist ein im Kernbereich verdichteter Ort
  - relativ homogener Baustil
  - typisch thüringische Bauweise, vorwiegend 2-geschossig mit ausgebauten Satteldächern
  - Schloss früherer Mittelpunkt, heute als Ruine im Schlosspark
  - Heutiges Zentrum ist Bereich um Stadtkirche
  - 2 Haupterschließungen mit den meisten Dienstleistungsbetrieben und Geschäften
  - grundsätzlich städtebaulich und architektonisch kaum gestalterische Mängel, bis auf nicht ortstypische Veränderungen bei Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen, vor allem in Form von Anbauten und Nebengebäuden,
  - Bauzustand der Gebäude, Mängel in Ausstattung und äußerem Erscheinungsbild,
  - Ver- und Entsorgungsnetz
  - hohe Verkehrsbelastung, wenig Stellplätze
- (Im einzelnen s. VU 91)

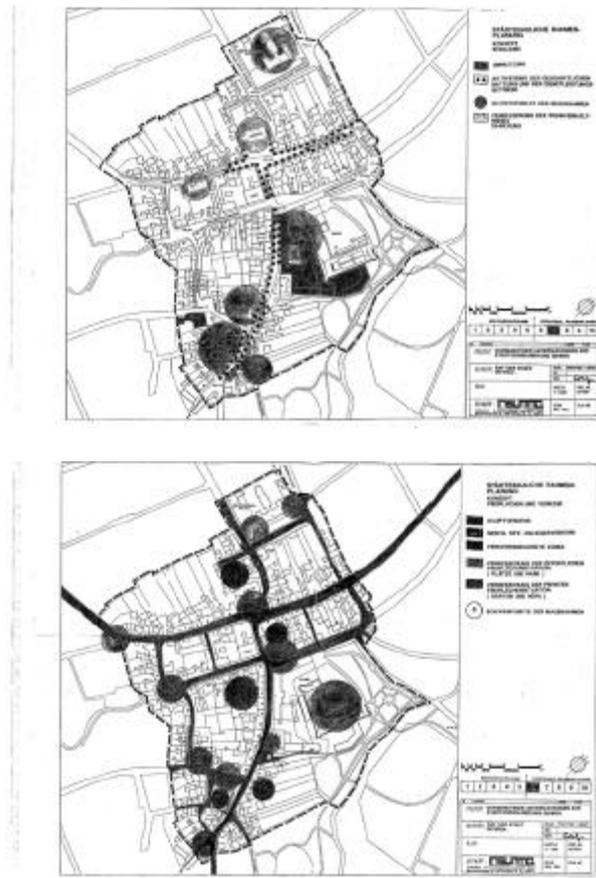
Im städtebaulichen Sanierungskonzept/1994 der „ARGE B.A.S.I.S./StadtLand“ (im folgenden Konzept 94 genannt) werden die o.g. Einschätzungen der Rahmenbedingungen bestätigt  
(Im einzelnen s. Konzept 94)

#### 1.3. Vorbereitende Untersuchungen

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen:

Darstellung von:

- Problemstellung
  - Grundlagen der Planung
  - Qualitäten und Mängel im städtebaulichen Zusammenhang
  - Städtebauliche Rahmenplanung
  - Kosten und Finanzierung
  - Vorgehensweise
- (Im einzelnen s. VU 91)



*Insumma: Konzepte Bebauung / Freiflächen und Verkehr (Auszug)*

#### **1.4. Städtebauliches Sanierungskonzept**

*Inhalte des städtebaulichen Sanierungskonzepts:*

*Darstellung von:*

- *Räumliches Konzept/Nutzungskonzept/Verkehr, Parkierung/Freiflächen/Massnahmenswerpunkte*
  - *Kosten und Finanzierung*
  - *Träger öffentlicher Belange*
  - *Rechtliches Verfahren/Abwägung*
  - *Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets*
- (Im einzelnen s. Konzept 94)*



Basis/StadtLand: Städtebauliches Sanierungskonzept (Auszug)

### 1.5. Stadtbodenkonzept (Stadtplanungsbüro Wilke)

Inhalte des Stadtbodenkonzepts:

Darstellung von:

- Zielsetzung
- Bestandsanalyse (Struktur des Stadtraums, Strassenklassifizierung, Materialanalyse, Strassenraumprofil)
- Konzept (konzeptionelle Überlegungen, Gestaltbereiche, Verkehrsbereiche, Ausbau der Straßenräume, Material und Verlegeart, Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen, Details)

(keine Stadtratsvorlage)

(Im einzelnen s. SBK)



Stadtplanungsbüro Wilke: Stadtbodenkonzept (Auszug)

## 1.6. Stadt- und Wirtschaftsentwicklung

Stadtchronik (Auszug) bis Gründung Thüringens:

|           |   |
|-----------|---|
| 1105      | erste Erwähnung in der Neudietendorfer Klosterchronik? (nicht belegt) |
| 1299      | urkundliche Ersterwähnung   |
| Um 1308   | Errichtung des Nordflügels des späteren Schlosses                     |
| 1318      | Erwähnung des Dorfes Gehren in einer Urkunde                          |
| 1399      | Graf Günther von Schwarzburg bekommt Amt Gehren als Lehen             |
| 1464      | Vergrößerung des Schlosses  |
| 1526-1552 | Entstehung des West- und Ostflügels                                   |
| 1549      | Erhalt des Marktfleckenprivilegs                                      |
| 1599      | Endgültiger Fall an den Grafen von Schwarzburg                        |
| 1673-1694 | Organistentätigkeit Johann-Michael-Bachs in Gehren                    |
| 1749      | Großer Dorfbrand (ein Drittel zerstört)                               |
| 1831      | Grundsteinlegung der Stadtkirche                                      |
| 1834      | Einweihung der Kirche   |
| 1855      | Erhalt des Stadtrechts  |
| 1863      | Umbau der Kirche  |
| 1887      | Bau des Schulgebäudes   |
| 1909      | Fall der Besitzungen an die Schwarzburg-Rudolstädter Linie            |
| 1918      | Auflösung des Fürstentums   |
| 1920      | Gründung des Freistaats Thüringen                                     |



Luftbild Gehren / Historische Postkarte 1932

Quelle: Automatenwelt.de

...Der Name Gehrens leitet sich von Gern für dreieckiges Flurstück ab. Damit könnte das von Schobse und Wohlrose eingeschlossene Flurstück gemeint sein. Der Ort entwickelte sich rings um den Wartturm, der zur Bewachung einer Handelsstraße diente. Mit der Sicherung dieser Handelsstraße wurde die Familie von Bernstedt aus Jesuborn belehnt. Sie durfte Tribut kassieren und diesen behalten. Lehnsherren waren die Grafen von Gleichen. Später wurde aus dem Wartturm über mehrere Zwischenschritte das Gehrener Schloss, welches am 11. September 1933 abbrannte und nicht wieder aufgebaut wurde. Seine Ruinen sind heute noch im Schlosspark zu sehen. 1399 erhielt Graf Günther XXVIII. von Schwarzburg das Amt Gehren als Lehen vom deutschen König Wenzel. Schließlich kauften die Schwarzburger das Amt Gehren im Jahr 1464 für 300 Rheinische Gulden von der Familie von Bernstedt. Bis zum Jahr 1599 folgten mehrere Verkäufe der Stadt. Seitdem war sie jedoch immer im Besitz der Schwarzburger. Im 15. Jahrhundert wurde die erste Eisenhütte Gehrens auf dem Günthersfeld errichtet, in der das in der Nähe geförderte Eisenerz verarbeitet wurde. Sie wurde im Laufe ihres Bestehens mehrfach vergrößert und diente zuletzt als Porzellanfabrik. Zu einem Aufstand der Gehrener Bauern kam es am 23. April 1525 im Rahmen des Bauernkrieges. Dabei waren sie u.a. auch an der Plünderung des Klosters Paulinzella und an der Belagerung Stadtilms beteiligt. Die Reformation wurde in Schwarzburg und damit auch in Gehren 1533 eingeführt. 1549 wird Gehren zum ersten Mal als Stadtflecken bezeichnet.

In den Jahren 1625 und 1635 wütete die Pest in Gehren und forderte insgesamt 318 Todesopfer. Zu Plünderungen kam es während des Dreißigjährigen Krieges im Mai 1640. Dabei wurden 34 Häuser niedergebrannt. Die Dorfbewohner flohen und lebten daraufhin für acht Wochen im Wald nahe der Stadt. Plünderungen - allerdings in geringerem Umfang - fanden auch 1756 während des Siebenjährigen Krieges statt. Am 7. September 1749 wurden bei einem schweren Ortsbrand 90 Wohngebäude zerstört. Eine Seuchenepeidemie kostete 1772 113 Bürger das Leben. Das Gehrener Schloss brannte 1796, jedoch hielten sich die Schäden im reparablen Bereich. Die klassizistische Kirche Gehrens wurde 1834 eingeweiht. Ihre Baukosten beliefen sich auf 18.000 Taler, ihr Turm ist 27 Meter hoch. Im selben Jahr wurde auch eine erste Zeitung für das Amt Gehren gegründet, das Gehrener Bezirksblatt.

Im frühen 19. Jahrhundert herrschte in Gehren wirtschaftliche Not, was dazu führte, dass allein 1852 über 130 Menschen in die USA auswanderten. Der Ort bekam 1855 die Stadtrechte verliehen. Nachdem die Stadt 1881 einen Bahnanschluss nach Ilmenau erhielt, setzte rasch ein starkes Wachstum der Industrie ein. Im Jahr 1883 kaufte der Eisenacher Theodor Degenring das unrentabel gewordene Hüttenwerk auf dem Günthersfeld auf und baute es zu einer Porzellanfabrik um, welche zeitweise über 400 Mitarbeiter hatte. 1885 wurde das Sägewerk gegründet. Dem bisher letzte Großbrand in der Geschichte der Stadt im Jahr 1899 fielen 22 Häuser zum Opfer. Gehren gehörte bis 1920 zum Fürstentum Schwarzburg-Sondershausen, in dem es Amtssitz war. Zum Amt Gehren gehörten außer der Stadt noch die Orte Angstedt, Wümbach, Langewiesen, Oehrenstock, Jesuborn, Pennewitz, Willmersdorf, Gillersdorf, Großbreitenbach, Masserberg, Katzhütte links der Schwarza, Altenfeld, Möhrenbach sowie die nördlich des Rennsteigs gelegenen Teile von Neustadt.

1920 wurde der Landkreis Arnstadt gegründet, zu dem das gesamte Amtsgebiet mit Ausnahme Katzhüttes gehörte. 1952 wurde aus dem südlichen Teil des Kreises Arnstadt, zu dem Gehren dann gehörte, der Kreis Ilmenau gebildet. 1953 war Gehren der erste Ort des Kreises Ilmenau, in dem eine LPG gegründet wurde. 1994 ging der Kreis Ilmenau im Ilm-Kreis auf. Im selben Jahr wurde die Verwaltungsgemeinschaft Langer Berg gegründet, die ihren Sitz in Gehren hat.

Gehren war einst bedeutender Industrieort. Im Norden der Stadt befindet sich das Industriegebiet. Früher gab es in Gehren Glas-, Porzellan- und Holzindustrie. Das Gehrener Sägewerk war das größte der DDR. Gegründet wurde es jedoch schon um die Jahrhundertwende, damals unter dem Namen Kirsch mit zeitweise über 800 Mitarbeitern. Heute gibt es in Gehren verschiedene mittelständische Unternehmen, die sich im Gewerbegebiet im Norden der Stadt angesiedelt haben. Berühmt wurde Gehren durch die Fabrikation von Plüschtieren. Die Plüschtierfabrik produziert auch heute noch. Seit 1990 konnte sie sich, im Gegensatz zu vielen anderen Betrieben, auf dem freien Markt behaupten. Weiterhin investierte die in Eitorf / NRW ansässige Firma Krewel Meuselbach 1995 in eine neues Werk und produziert pharmazeutische Spezialitäten für Deutschland und den osteuropäischen Raum (Aspecton, Bromhexin, Hedelix, Regulax).

Gehren liegt an der B88 Ilmenau - Rudolstadt. In Gehren zweigen sich außerdem Straßen nach Gräfinau-Angstedt und Großbreitenbach ab. Von 1881 bis 1998 hatte Gehren einen Eisenbahnanschluss an der Ilmenau-Großbreitenbacher Eisenbahn. An der Strecke existierten auf dem Stadtgebiet ein Bahnhof und eine Haltestelle.

| <i>Jahr</i> | <i>Einwohner</i> |
|-------------|------------------|
| 1730        | 1.024            |
| 1758        | 1.090            |
| 1790        | 1.104            |
| 1810        | 1.205            |
| 1816        | 1.355            |
| 1841        | 1.725            |
| 1845        | 1.820            |
| 1850        | 1.813            |
| 1870        | 2.140            |
| 1895        | 2.384            |
| 1900        | 2.300            |
| 1910        | 2.917            |
| 1912        | 2.950            |
| 1920        | 3.040            |
| 1925        | 3.146            |
| 1930        | 3.380            |
| 1935        | 3.506            |
| 1940        | 3.637            |
| 1945        | 4.519            |

| <i>Jahr</i> | <i>Einwohner</i> |
|-------------|------------------|
| 1950        | 4.700,00         |
| 1955        | 5.260,00         |
| 1970        | 4.928,00         |
| 1977        | 4.756,00         |
| 1987        | 4.500,00         |
| 1989        | 4.235,00         |
| 1994        | 4.049,00         |
| 1995        | 4.127,00         |
| 1996        | 4.173,00         |
| 1997        | 4.091,00         |
| 1998        | 4.070,00         |
| 1999        | 3.962,00         |
| 2000        | 3.858,00         |
| 2001        | 3.892,00         |
| 2002        | 3.837,00         |
| 2003        | 3.770,00         |
| 2004        | 3.727,00         |
| 2005        | 3.641,00         |

## Bevölkerungsentwicklung

Quellen: th.schule.de; Lexikon der Städte und Wappen der DDR / VEB Bibliographisches Institut, Leipzig

Die Stadt Gehren ist heute eine Kleinstadt mit ca. 3.600 Einwohnern, gelegen im IIm-Kreis.

Über Jahrhunderte hinweg veränderte sich die Einwohner- und Häuseranzahl nur geringfügig. Wirtschaftliche Entwicklungsschübe, besonders in den Jahren der Industrialisierung und in der Gründerzeit, brachten wirtschaftlichen Aufschwung und kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs, gingen jedoch seit den 1970er Jahren und weiterhin seit der Jahrtausendwende zurück.

Heute ist die Stadt Gehren Gewerbestandort für Industrieunternehmen und Wohnstandort. Seit der Wende existiert aber eine rückläufige Zahl von Arbeitsplätzen.

Die verstärkten Abwanderungen, insbesondere der jüngeren Bevölkerung, stehen mit dieser Tendenz in Zusammenhang und führen zu einer weiteren Minimierung und Überalterung der Gehrener Bevölkerung. Zusätzlich ist eine innerstädtische Entleerung aufgrund der Abwanderung der Bevölkerung zu verzeichnen. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse nichtansässiger Grundstücksbesitzer verstärken diese Entwicklung und könne zu einer sozialen und altersmäßigen Entmischung im Innenstadtbereich führen.

Die nur leicht fallende Einwohnerzahl erklärt sich durch den Zuzug von außen in attraktive Ortsteile und neue Wohnstandorte am Stadtrand.

Nach dem Beschluss des Stadtrates soll Gehren behutsam umgestaltet werden. Infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft seit der Wende wurden diese Zweige als Erwerbsfaktor aus der Stadt verdrängt. Neben dem Ausbau als Industrie- und Gewerbestandort sollen mit der Entwicklung des Fremden- und Erholungswesens, ergänzt durch ein Angebot an Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie Kleingewerbe Wachstumsimpulse ausgelöst werden, die für die Bewohner, Besucher, Investoren, die Region und vor allem die Natur vertretbar sind.

Voraussetzung für die Entwicklung und Öffnung für Tourismus und Fremdenverkehr ist neben einer intakten Stadtstruktur und einem lebendigen Stadtbild die Gewährleistung verkehrlicher Anschlusspunkte für die Besucher der Region. So ist auch die Bundes- und Landesstraßen-Anbindung von hoher Bedeutung, sowie der Anschluss an ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen.

Dazu bietet der Landkreis mit seiner wertvollen Naturlandschaft eine wertvolle Ergänzung an naturnahen Erholungsmöglichkeiten und ist Rückzugsgebiet für bewegungssuchende Städter.

Für die Stadt Gehren bietet sich damit die Möglichkeit, sich nicht zuletzt zu einem gefragten Erholungsziel weiter zu entwickeln.



Luftbild Sanierungsgebiet (ca. 2000)

## 2. Anlass der Fortschreibung des Rahmenplans

Angesichts des demographischen Wandels und bestehender staatlicher Förderprogramme mit reduzierter oder nur zeitlich gestaffelter Finanzausstattung werden die Fragen einer sinnvollen Rahmenplanung, die auf Wirtschaftlichkeit von Angebot und Nachfrage eingehen, intensiv und sehr grundsätzlich diskutiert.

Auf der Grundlage der Stadtsanierung Gehrens wurden annähernd 60 kommunale und private Einzelmaßnahmen in den vergangenen 16 Jahren im Stadtkern vorgenommen (siehe Punkt Fördermaßnahmen). Dennoch veränderten sich die Investitionsmöglichkeiten der privaten und öffentlichen Bauherren im Laufe der Zeit so weit, dass Maßnahmen die in den Vorjahren durchaus realistisch erschienen, heute aufgrund fehlender Haushaltsmittel nicht mehr zu verwirklichen sind. Komplexe Sanierungsarbeiten sind daher unter diesen finanziellen und wirtschaftlichen Gegebenheiten schwer durchführbar.

Die bereits realisierten Einzelmaßnahmen und veränderten Rahmenbedingungen verlangen nach einer umfassenden Überarbeitung des Sanierungskonzepts von 1994.

Grundlage für die Überarbeitung des Sanierungskonzepts sind die Bestandsaufnahme und Analyse Ende 2006 sowie die vorbereitende Untersuchung von 1991 und das Sanierungskonzept für das Sanierungsgebiet „Stadtkern“ von 1994. Die Aussagen dieser Planungen werden keinesfalls in Frage gestellt, da sie mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes eine Verbindlichkeit bekamen.

Das Konzept vermittelte nicht nur den betroffenen Eigentümern, Mietern und Nutzern eine gesicherte Aussage zur zukünftigen Entwicklung, sondern gab auch allen Verfahrensbeteiligten eine Leitlinie, für die damals voraussichtlich nächsten 10 Jahre, vor.

Im Gegensatz zu einem statischen Bebauungsplan ist der Rahmenplan als ein dynamisches Planungsinstrument zu sehen, das auf die Erfordernisse während des Sanierungsprozesses flexibel reagieren kann und soll. So ist von Zeit zu Zeit eine Überarbeitung des Rahmenplans mit der Fortschreibung der Sanierungsziele notwendig. Hieraus wird deutlich, dass Sanierungsziele kein feststehendes Regelwerk darstellen, sondern eine fortlaufende Abwägung, Entwicklung und Anpassung erfordern.

## B. Analyse und Zielkonzeption des Rahmenplans

### 3. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets in der Gesamtstadt

Vom Stadtrat Gehren wurden am 15.12.94 das Sanierungskonzept in den Grenzen des im Plan dargestellten Untersuchungsgebietes `Stadtkern`, mit einer Gebietsgröße von 13 ha, als Satzung beschlossen.

Mit der Überarbeitung des Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet sollen weder die beschlossene Sanierungsgebietsgröße noch die Art des Sanierungsverfahrens gemäß § 142(4) Bau GB verändert werden.



Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebiets in der Gesamtstadt

### 4. Bestandsaufnahme 2006

Im Rahmen der Überarbeitung des Sanierungskonzepts wurden Veränderungstendenzen, Sanierungsfortschreibungen sowie Mängel und Werte im Untersuchungsgebiet aufgenommen. Sie sind die Grundlage der Einschätzung der Sanierungswürdigkeit der Stadt Gehren. In zahlreichen Karten, Protokollen, Fotos und Gesprächen mit den Einwohnern, der Stadtverwaltung, dem Stadtrat und Behörden, wurde ein Überblick zur sozialräumlichen, baustrukturellen und verkehrsstrukturellen Situation im Ort festgehalten. Die Ergebnisse der Ortsbegehung wurden graphisch in einer Vielzahl von Plänen und in der Auswertungstabelle (siehe Anhang) zusammengestellt.

#### 4.1. Gebäudenutzung

Ursprünglich war die Stadt vorrangig ein landwirtschaftlicher und handelsorientierter Standort mit einem hohen Maß an Selbstständigkeit. Mechanisierung, Arbeitsteilung, neuaufkommende Produktionszweige im Zeitalter der Industrialisierung sowie landwirtschaftliche Großraumwirtschaft führten nicht nur zu wirtschaftlichen Veränderungen der Stadt, sondern bedingten auch eine Nutzungsänderung in den Anwesen. Die Landwirtschaft zog aus den Anwesen in die Großanlagen außerhalb der Stadt. Die kleinen Handwerks- und Kleingewerbebetriebe konnten der Konkurrenz der großen Industriebetriebe nicht mehr standhalten. Gearbeitet wurde daher in den letzten Jahren zunehmend außerhalb, in den umliegenden Gewerbebetrieben und Industrieanlagen.

Heute überwiegt aus diesem Grunde im Stadtkern die Wohnnutzung mit teilweise genutzten Nebengebäuden. Die ehemals landwirtschaftliche Nutzung (Stallungen und Scheunen) wurde allmählich zu Gunsten anderer Nutzungen wie z.B. Garagen oder Wohnraumerweiterungen verdrängt.

*(vgl. Gebäudenutzung gem. 3.4 Nutzung der Gebäude( VU 91)):*

- Nutzung entspricht einer Kleinstadt mit Versorgungsfunktion
- Zentrierung öffentlicher und privater Dienstleistungen entlang Amtsstraße und Untere Marktstraße
- in räumlicher Nähe kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen

*(Im einzelnen s. VU 91)*

#### 4.1.1. Wohnen

Eine reine Wohnnutzung findet man in den Gassen und Straßen der westlichen Innenstadt (Badergasse, Johannesstraße West etc.) und in der Töpfergasse, die zu den ruhigsten Bereichen der Stadt gehören.

Die übrigen Straßen weisen eine recht ausgewogene Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern bzw. in besonderem Maße Mischformen vor, des weiteren öffentliche Gebäude.

Teilweise ungenutzte Neben- und Hintergebäude wirken hauptsächlich in den Bereichen Kirchberg, Schlossgasse und Johannesstraße Ost stark in den Gassen- bzw. Straßenraum hinein. (s. Planteil)

*(vgl. Wohnen gem. 3.5 Wohnnutzung ( VU 91)):*

*- übrige Bereiche dienen vorwiegend dem Wohnen*

*(Im einzelnen s. VU 91)*



Blick in Johannesstraße West



Blick in Badergasse Mittelabschnitt

#### 4.1.2. Wirtschaft und Soziales

Die bereits o.g. Wohn- und Geschäftshäuser mit wirtschaftlich genutzten Erdgeschosszonen befinden sich in großem Maße auf den Hauptabschnitten der Unteren und z.T. Oberen Marktstraße und in der Amtsstraße. Hierbei überwiegen Handel vor Dienstleistungseinrichtungen.

Vereinzelt findet man Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Beherbergungsgewerbe/Gastronomie und am Anschlusspunkt Obere/UntereMarktstraße/Amtsstraße öffentliche Einrichtungen vor.

Kultur- und Freizeiteinrichtungen beschränken sich auf den Jugendklub im Rathaus und das entstehende Heimatmuseum in der alten Straßenmeisterei. (s. Planteil)

*(vgl. Wirtschaft und Soziales gem. 3.4 Nutzung der Gebäude( VU 91)):*

- Nutzung entspricht einer Kleinstadt mit Versorgungsfunktion
  - Zentrierung öffentlicher und privater Dienstleistungen entlang Amtsstraße und Untere Marktstraße
  - in räumlicher Nähe kulturelle, soziale und kirchliche Einrichtungen
- (Im einzelnen s. VU 91)*



Blick in Untere Marktstraße



Blick in Amtsstraße

#### 4.1.3. Leerstand

Der Gebäudeleerstand verteilt sich nahezu auf das gesamte Sanierungsgebiet, auf exponierte und abgelegene Bereiche. Großen teilweisen Leerstand weist der südliche Teil der Amtsstraße, großen vollständigen das Rathausquartier zwischen Amtsstraße und Badergasse auf.

Der zentrale Bereich unmittelbar an der Stadtkirche sowie die nördliche Seite der Unteren Marktstraße ist ebenfalls vom Leerstand geprägt.

Des weiteren stehen Gebäude, die auf wichtige öffentliche Funktionen ausgerichtet sind, leer, wie die Schule in der Theo-Neubauer-Straße, der Südflügel des Rathauses, das Areal Goldener Hirsch und der Alte Marstall. (s. Planteil)

*(vgl. Leerstand gem. 3.1.1 Schlechter Bauzustand, leerstehende Gebäude (VU 91)):  
- wegen schlechten Bauzustands stehen ca. 10 Gebäude ganz oder teilweise leer  
(Im einzelnen s. VU 91)*



Michael-Bach-Straße 2



Untere Marktstraße 11 (Goldener Hirsch)

#### 4.1.4. Denkmalpflege

| Adresse                      | Lage                | Bauwerksname/Objekt                     | Flur/Flurstück | Status     |
|------------------------------|---------------------|---|----------------|------------|
|                              | hinteres Schobsetal | Förderanlage                            |                | Streichung |
|                              |                     | Ruine und Mauer                         |                | endgültig  |
|                              |                     | Stadtkirche/Kirche und Innenausstattung |                | endgültig  |
|                              |                     | Schloßpark/Park                         |                | endgültig  |
|                              |                     | Friedhofskapelle                        |                | vorläufig  |
|                              | Friedhof            | Grabstein                               |                | vorläufig  |
| Amtsstraße 13                |                     | Wohnhaus                                | 3/334          | vorläufig  |
| Arnstädter Straße 2          |                     | Holzmahlwerk/Fabrik-gebäude             | 16-395/13      | vorläufig  |
| Grossbreitenbacher Straße 37 |                     | Wohnhaus und Keller                     | 19-701/5       | vorläufig  |
| Johannesstraße 5             |                     | Wohnhaus                                | 3-155/2        | endgültig  |
| Michael-Bach-Straße 13a      |                     | Wohnhaus                                |                | vorläufig  |
| Michael-Bach-Straße 2        |                     | Wohnhaus                                | 3-211/188      | endgültig  |

|                           |  |                                      |           |           |
|---------------------------|--|--------------------------------------|-----------|-----------|
| Obere Marktstraße 6       |  | Wohnhausteil, Bohlenstube und Keller | 3-143     | endgültig |
| Theodor-Neubauer-Straße 3 |  | Villa                                | 8-489/461 | endgültig |
| Töpfergasse 1             |  |                                      |           | endgültig |
| Untere Marktstraße 1      |  | Wohnhaus                             | 3-185     | vorläufig |
| Untere Marktstraße 15     |  | Wohnhaus                             | 3-178     | endgültig |

Denkmalliste der Stadt Gehren (Stand 12/06; in laufender Aktualisierung)

#### 4.2. Materialien im öffentlichen Raum

- Oberflächenmaterialien

Der öffentliche Raum, sanierte wie unsanierte Bereiche, ist geprägt von Materialmischungen: einerseits gewollte, wie Bitumen in der Fahrbahn, Rinnen und Borde aus Naturstein, hochwertig ausgeführte Nebenanlagen in Granit und Kalkstein, teilweise kombiniert mit Betonplatten und -pflaster und Grünakzenten.

Andererseits ungewollte in unsanierten Bereichen, die von ständigen Reparaturen, Ausbesserungen und Neuausformungen zeugen, teilweise in wilden Kombinationen in Material, Form und Farbe, bzw. unbefestigte Bereiche.

Gestaltete Grünbereiche sucht man außer im Schlosspark und den sanierten Bereichen fast vergeblich. (s. Planteil)



Blick in Schleusinger Straße



Freifläche Johannesstraße Ost

- Verlegeart

Viele traditionelle Verlegearten von Natursteinpflasterbelägen wie Segmentbogen-, Schuppen-, Reihen- und Netzverband und des weiteren gänzlich ungeordnete Formationen sind anzutreffen, wobei neben den neu Entstandenen durchaus gewisse überkommene bereiche hervorzuheben sind. (s. Planteil)



Verlegedetail Theo-Neubauer-Straße



Verlegedetail Johannesstraße Ost

### 4.3. Sanierungsstand der Gebäude und Freiräume

#### 4.3.1. Sanierungsstand der Gebäude

Wie bereits erwähnt, wurden in den vergangenen 16 Jahren der Stadtsanierung in Gehren annähernd 60 kommunale und private Hochbaumaßnahmen realisiert. Diese Sanierungsimpulse gingen soweit, dass bis heute ein hoher Prozentsatz der straßenseitigen Bausubstanz bereits voll- bzw. teilsaniert (teilweise auch ohne Städtebaufördermittel) ist. Andererseits stellen sich die Gebäude aus (s. 4.1.3 Leerstand) teilweise in einem katastrophalen Zustand dar. (s. Planteil)

*(vgl. Sanierungsstand der Gebäude gem. 3.1.1 Schlechter Bauzustand, leerstehende Gebäude (VU 91)):*

*- von 130 Gebäuden sind 60 sanierungsbedürftig*

*- Hauptmängel: Sanitär, Abwasser, Heizung, Schornstein, Elektro, Wände, Wärmeschutz, Dach, Fenster*

*(Im einzelnen s. VU 91)*



Johannesstraße 5 / Hintergebäude Kirchberg



Amtsstraße 16 / Fassadendetail

#### 4.3.2. Sanierungsstand des öffentlichen Raums

In den Bereichen entlang der städtischen Hauptachsen Amtsstraße, Obere Marktstraße, Untere Marktstraße, Johannesstraße sowie nördlich der Kirche, Badergasse Nord und Wolfsgasse Nord sind die Oberflächen hochwertig saniert und die öffentlichen Räume mit moderner Ausstattung (Beleuchtung, Möblierung) sowie Grün versehen. Für die nächsten Jahre ist folglich eine Neugestaltung der noch unsanierten Bereiche Michael-Bach-Straße Nord, Nordstraße, teilweise Kirchumfeld, Kirchberg, Schlossgasse, Wolfsgasse Süd, Schlossallee, Badergasse, Schleusinger Straße, Neue Straße, Töpfergasse sowie der Komplex Ehemaliges Amtsgericht, Marstall und Bereiche des Schlossparks geplant. (s. Planteil)

(vgl. Sanierungsstand des öffentlichen Raums gem. 3.1.5 Mangelhafte Freiflächengestaltung / 3.2 Stadtstruktur (VU 91)):  
- Bedarf an Gestaltung der Platzräume (Grünflächen, Bäume, Mobiliar) und Erhalt der Grünflächen  
(Im einzelnen s. VU 91)



Platz Badergasse / Schleusinger Straße



Platz Johannesstraße Ost / Amtsstraße

#### 4.4. Stadtbildanalyse / Werte und Mängel

##### - Städtebauliche Werte

Als wertvoll ist die noch hauptsächlich geschlossene Bebauung mit relativ hoher Verdichtung, die Intaktheit der meisten raumbildenden Kanten und damit existierender stadtstrukturbestimmender Räume in hoher Material- und Gestaltungsqualität anzusehen.

Die Klärung und Entkernung der grünen Quartiersinnenräume ist ausbaufähig.

Trotz der ruinösen Erscheinung des Schlosses ist der Schlosspark in der heutigen Gestalt eines der wichtigsten städtebaulichen Merkmale Gehrens und kann sich bei entsprechender Pflege zu größerer Attraktion entwickeln. (s. Planteil)

*(vgl. Städtebauliche Werte gem. 3.2 Stadtstruktur / 3.2.1 Bebauungsstruktur / 3.1.5 mangelhafte Freiflächengestaltung / 3.3 Straßen, Plätze, Gassen, Wege (VU 91)):*

- bereichsweise geschlossene Bebauung
  - hohe Verdichtung
  - raumbildende Kanten
  - Grünbereiche/private Gärten,
  - Schlosspark
- (Im einzelnen s. VU 91)*

*(vgl. Städtebauliche Werte gem. 2.1 Räumliches Konzept (Konzept 94)):*

- Ablesbarkeit der ursprünglichen Bau- und Erschließungsstruktur
  - markante stadtbildprägende Bebauung der Hauptstrassen und Gassen
  - Entwicklungsreserven für den Wohnungsbau nördlich der Oberen Markstraße
- (Im einzelnen s. Konzept 94)*



Platz Badergasse Nord / Johannesstraße



Platz Johannesstraße Ost / Amtsstraße



Bereich Bushalt Amtsstraße



Kirchvorplatz

- Städtebauliche Mängel

Die teilweise noch vorhandenen unsanierten Oberflächen in Verbindung mit gestörten Raumkanten bis hin zu stadtstrukturell gestörten Bereichen wie z. B. das Eckgrundstück Badergasse/B88 mit seiner Wirkung auf den westlichen Stadteingang, der nördliche Kirchplatz und der komplex Ehemaliges Amtsgericht machen dringende konzeptionelle städtebauliche Überlegungen notwendig. (s. Planteil)

*(vgl. Städtebauliche Mängel gem. 3.2 Stadtstruktur / 3.2.1 Bebauungsstruktur / 3.1.5 mangelhafte Freiflächengestaltung / 3.3 Straßen, Plätze, Gassen, Wege (VU 91)):*

- Mangel an Freiflächen

- Mängel in Freiflächengestaltung

*(Im einzelnen s. VU 91)*



Eckgrundstück Badergasse / B88 (Flurst. 153/1)



Bereich Einfahrt Parkplatz am Friedhof



Einfahrt / Parkplatz Kaufhalle Amtsstraße



Parkplatz Ehemaliges Amtsgericht mit Blick auf ehemalige Straßenmeisterei

- Werte an Gebäuden

Einige öffentliche und insbesondere hochwertig sanierte private Gebäude wie das Rathaus, die Stadtkirche, Amtsstraße Nr. 9, Amtsstraße Nr. 16, aber auch durchaus noch teil- oder unsanierte Gebäude wie das Rathaus (Südflügel), Alter Marstall, Feldscheune aufgrund ihrer historischen Bedeutung oder gleichzeitig raumbildenden Qualität (Gebäude am Platz Badergasse / Johannesstraße, Platz Badergasse / Schleusinger Straße, Kirchvorplatz) sind als zu erhaltende Werte Gehrens anzusehen. (s. Planteil)

(vgl. Werte an Gebäuden gem. 1.2 Das Stadtbild heute (VU 91)):

- Gebäude in typisch thüringer Bauweise
  - homogener Baustil
  - zum Teil schöne Verschieferungen
  - Schlossruine/Michael-Bach-Kirche/Alte Schule/Schule/Rathaus/Alter Marstall/Untere Marktstr. 15/Untere Marktstr.16/Johannesstr. 2a/Amtsstr. 16
- (Im einzelnen s. VU 91)



Vordergebäude Amtsstraße 9



Amtsstraße 16

- Mängel an Gebäuden

Durch passiven, aber auch aktiven Einfluß auf die Bausubstanz in Form von (wiederum) Leerstand, fehlende Investitionskapazität bis hin zu unsachgemäßen oder städtebaulich unpassenden Sanierungen leidet das Stadtbild noch heute an baulichen Mängeln.

Im übrigen sind (alte und neue) städtebaulich störende Gebäude anzutreffen. (s. Planteil)

(vgl. Mängel an Gebäuden gem. 3.1.1 Schlechter Bauzustand, Leerstehende Gebäude / 3.1.3 Mangelhafte Baugestaltung (VU 91)):

- gestalterisch mangelhafte neue Ladeneinbauten/unpassende Materialien

- Antennen

- Neben- und Hintergebäude mit unpassenden Materialien

(Im einzelnen s. VU 91)



Badergasse 10



Michael-Bach-Straße 2a

## 5. Zielkonzeption des Rahmenplans

### Hauptziele

Die Stadt Gehren, eingestuft als Kleinstadt mit Funktion eines Kleinzeltrums, ist Gewerbestandort für Industrieunternehmen und Wohnstandort, der einer ständigen Verbesserung durch städtebauliche Sanierungsmassnahmen und Ausbau, Beibehaltung und Schaffung geeigneter Sozial-, Kultur-, Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen bedarf.

Durch zusätzliche Entwicklung des Fremden- und Erholungswesens, ergänzt durch ein Angebot an Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen sowie Kleingewerbe (Versorgungsbereiches für die umliegenden Gemeinden) sollen Wachstumsimpulse ausgelöst werden, die für die Bewohner, Besucher, Investoren, die Region und vor allem die Natur vertretbar sind.

Voraussetzung für die Entwicklung und Öffnung für Tourismus und Fremdenverkehr ist neben einer intakten Stadtstruktur und einem lebendigen Stadtbild die Gewährleistung verkehrlicher Anschlusspunkte für die Besucher der Region. So ist auch die Bundes- und Landesstraßen-Anbindung von hoher Bedeutung, sowie der Anschluss an ein gut ausgebautes Netz von Rad- und Wanderwegen.

Dazu bietet der Landkreis mit seiner wertvollen Naturlandschaft eine wertvolle Ergänzung an naturnahen Erholungsmöglichkeiten und ist Rückzugsgebiet für bewegungssuchende Städter.

Für die Stadt Gehren bietet sich damit nicht zuletzt die Möglichkeit, sich zu einem gefragten Erholungsziel weiter zu entwickeln.

1. Steigerung der Vitalität des Ortskernes bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfeldes, der Arbeits- und Lebensbedingungen und der Versorgungslage der Bevölkerung
  - Prinzipiell sollte in den Folgejahren schwerpunktmäßig auf eine verstärkte Innenentwicklung (baulich und wirtschaftlich) geachtet werden, um eine weitere Abwanderung der Bevölkerung in die Randgebiete zu verhindern und einen weiteren baulichen und funktionalen Verfall der Innenstadtbereiche aufzuhalten.
2. Sanierung des Stadtkernes unter dem Aspekt der "Erhaltenden Erneuerung", des Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutzes
  - Durch Reparatur, Modernisierung und Sanierung des baulichen Gefüges soll Altes erhalten bleiben und modern nutzbar gemacht werden. Dort, wo es das städtische Gefüge zulässt, können Gebäude ergänzt bzw. für eine sinnvolle Nachnutzung abgerissen werden.
3. Erneuerung der technischen Infrastruktur
4. Klärung von Eigentumsfragen

*(vgl. Hauptziele gem. 4.1 Zielvorgaben / 4.2. Konzepte (VU 91)):*

- *Erhalt und Entwicklung der Kernstadt in ihrem Gefüge als Wohn- und Arbeitsstandort*
- *Konzentration des Mitteleinsatzes im Sanierungsgebiet*
- *Wiedernutzbarmachung von leerstehendem Wohnraum*
- *Förderung von Gebäudesanierungen*
- *Verbesserung des Wohnumfeldes*
- *Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen*
- *Förderung der geschäftlichen Aktivitäten*
- *Verbesserung der Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs*
- *Erhaltung und Gestaltung des Ortsbilds*

*(Im einzelnen s. VU 91)*

### 5.1. Stadt- und Wirtschaftsentwicklung/Sanierungsziele

#### Stadt- und Wirtschaftsentwicklung

Anliegen der Sanierung ist es, die gegenwärtige Bewohnerzahl im untersuchten Gebiet zu erhalten und, in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten, wo möglich zu erhöhen. Durch behutsame Nachnutzung von Abrissbrachen sowie Schließung von Baulücken sollten Möglichkeiten zur Einordnung von Wohnraum, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen oder nichtstörendem Handwerk und Kleingewerbe genutzt werden.

Die Beseitigung baulicher Missstände sowie die Umnutzung oder Neunutzung, vor allem von leer stehenden oder teilgenutzten Gebäuden, bilden dafür eine Grundlage. Die vorhandenen Bauflächen sollen im Sinne der Stadtgestalt und Ortstypik nachgenutzt werden.

Auf Grund der mangelnden Nutzungsnachfrage an Gebäudesubstanzen mit großen Kubaturen und unter Berücksichtigung der desolaten Bausubstanz dieser Häuser ist in einigen Bereichen ein Abriss unumgänglich. Hierzu zählt zum Beispiel der ehemalige Gasthof *Goldener Hirsch*.

In der Hoffnung der zukünftigen Verbesserung der wirtschaftlichen Situation von privaten und kommunalen Investoren muss auch über eine weiterführende Verbesserung des Stadtimages nachgedacht werden. So sollten sich Neubauten im Stadtzentrum in erster Linie auf die Schließung von Baulücken oder begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Blockbebauung beschränken. Zur Sicherung der Altbausubstanz sollte die Bevölkerung jedoch verstärkt zur Sanierung von vorhandenen Objekten gewonnen werden.

(vgl. *Stadt- und Wirtschaftsentwicklungsziele gem. 2.2 Nutzungskonzept (Konzept 94)*):

- zentrale Bedeutung des Stadtkerns für Gehren und seinen Einzugsbereich
  - Stärkung durch weitere Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistung
  - Modernisierung und Erweiterung der Geschäftsflächen, Parkplätze und Andienungsmöglichkeiten
- (Im einzelnen s. Konzept 94)

## 5.2. Baulich-Räumliches Konzept (vgl. Planteil)

Zum Erhalt der zahlreichen Gebäude sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Die Gestaltung und Sanierung der verbleibenden Bereiche von öffentlichen und privaten Freiflächen ist ebenso weiter voranzutreiben. Ziel ist die Erhöhung der Wohnqualität und Attraktivität, um damit die Existenz der „Kernstadt“ für seine Bewohner zu sichern.

(vgl. *Baulich-Räumliches Konzept gem. 2.1 Räumliches Konzept / 2.5. Massnahmenswerpunkte (Konzept 94)*):

- Ablesbarkeit der ursprünglichen Bau- und Erschließungsstruktur des ehemals landwirtschaftlich geprägten Stadtkerns mit großen Gärten und privaten Grünbereichen und zahlreichen ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden
  - große stadtbildprägende Gebäude
  - Schlosspark und –ruine als ruhige Grünzone und Kulturdenkmal
- (Im einzelnen s. Konzept 94)

### Zielkatalog Stadtstruktur:

- Erhalt des Stadtbildes mit seiner Geschlossenheit der Stadtanlage, klare Abgrenzung zwischen historischer Stadtanlage und Neubebauung
- Schließung von Baulücken bzw. Erhaltung der Raumkanten mittels Neubau entsprechend der Typik der Blockstruktur oder durch Einfriedungen und Grünstrukturen.
- Abriss baufälliger oder ungenutzter Bausubstanz zur Entkernung dicht überbauter Grundstücke, ohne dabei das Prinzip der Geschlossenheit der Quartiere und Straßenzüge aufzugeben und durch Mittel des Stadtgrüns wieder herzustellen.
- mittel - bis langfristiger Rückbau störender Gebäude und/ oder deren Umgestaltungen
- Freihaltung der Quartiersinnenräume von Bebauung
- Erhalt grüner öffentlicher Räume
- Aufwertung stadtstrukturell gestörter Bereiche
- strukturelle Neufassung gestörter Stadteingangsbereiche
- Aufnahme ortstypischer Details bei der weiteren Gestaltung von Gebäuden
- Bewahrung der Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit der Bebauung sowie der Parzellenstruktur entsprechend der umliegenden Bebauung
- Eine weitere Überbauung der rückwärtig liegenden Gartenflächen bzw. Blockinnenräume ist zu vermeiden.
- Wiederherstellung des Zusammenwirkens von Landschaftsraum und Stadtgestalt
- Private Freiflächen werden, soweit sie am öffentlichen Straßenraum liegen, in das Sanierungskonzept einbezogen.
- Im öffentlichen Straßenraum ist durch die dichte Bebauung das Anlegen von Vorgärten nur bedingt möglich.
- Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sind Obst- und Laubgehölze auszuwählen. Koniferen und Nadelbäume sind langfristig zu entfernen.
- Die Einfriedungen der Gärten und der straßenseitigen Vorgartenbereiche sind mit einfachen Holzzäunen zu gestalten.

Beispielmassnahmen:

Aufwertung Kirchplatz Nord; Aufwertung Amtsgericht, Marstall; Aufwertung Parkplatz Friedhof; etc.

*(vgl. Beispielmassnahmen gem. 2.5 Massnahmenswerpunkte (Konzept 94):*

- Marktplatz
  - Kirchplatz
  - Obere Marktstrasse, nördliche Seite
  - Untere Marktstrasse/Theo-Neubauer-Strasse
  - Untere Marktstrasse/Johannesstrasse
  - Obere Marktstrasse/Johannesstrasse
  - Johannesstrasse/Schleusinger Strasse
  - Schleusinger Strasse/Friedhof
  - Südliche Amtsstrasse/Töpfergasse
  - Schlossbereich
- (Im einzelnen s. Konzept 94)*

Zielkatalog öffentlicher Stadtraum:

- Aufwertung von Straßen- und Platzräumen
- Herstellung der überörtlichen Vernetzung der Grünräume
- weitestgehende Entsiegelung privater und öffentlicher Freiflächen
- Neuanlage, Sanierung und Erhaltung von privaten Gärten und Vorgärten
- Begrünung von Fassaden
- Erhaltung von Großbäumen
- Pflanzung neuer Bäume entsprechend dem Rahmenplan
- Etablierung von straßenbegleitendem Grün, in Abhängigkeit vom Straßenraumprofil

Beispielmassnahmen:

Michael-Bach-Str. Nord; Nordstr.; Wolfsgasse; Kirchberg; Schlossgasse; Schlossallee; Schleusinger Str.; Badergasse; Töpfergasse; etc.

*(vgl. Zielkatalog öffentlicher Stadtraum gem. 4.2.1 Freiflächen und Verkehr (VU 91):*

- Beseitigung von Mängeln bei privaten und öffentlichen Freiflächen
  - Neugestaltung der Strassen, Gassen und Plätze
- (Im einzelnen s. VU 91)*

Zielkatalog Gebäude:

Gebäudegestaltung

- Erhalt historischer Gebäude wo möglich
- Erhalt historischer Fassaden bei allen erhaltenen ortsbildprägenden Haupt- und Nebengebäuden
- keine Verkleidung von Sichtfachwerk oder reich gestalteten Fassaden
- Rückbau ortsuntypischer Fassaden entsprechend der örtlichen Gestaltungssatzung
- Bei Sanierungsmaßnahmen Beibehaltung des stehenden Fensterformates sowie schrittweiser Rückbau stark veränderter Fensterformate.
- Einsatz von Sprossenfenstern analog dem historischen Vorbild bzw. seiner Verfremdung insbesondere bei Sanierungsmaßnahmen
- Erhaltung historischer Türen und Tore. Neuanfertigungen sollen in ihrem Erscheinungsbild dieser Formensprache angepasst werden.
- Dachneueindeckungen sollen vorzugsweise mit Tonziegeln erfolgen.
- Dachneigungen an bestehenden Gebäuden zwischen 36° bis 48° sind zu erhalten. Bei Neubauten kann zugunsten einer modernen Dachform abgewichen werden.
- Die Dächer der Nebengebäude, die nicht den Straßenraum zugeordnet sind können als Pultdächer (5° bis 15° Dachneigung) ausgebildet werden.
- Ein mittel- bis langfristiger Ersatz von untypischen Dachdeckungen (Wellasbest, Wellblech etc.) durch Tondachziegel ist erstrebenswert.

- Bewahrung der ruhigen Wirkung der Dachlandschaft durch sparsamen Einsatz von Dachgauben
- Ausweisung optionaler Neubaufächen

Beispielmassnahmen:

Michael-Bach-Str. 2, 2b; Obere Marktstr. 1, 5, 6; Untere Marktstr. 1, 11, 15; Badergasse 10, 14, 28, 30; Johannesstr. 2a, 4, 5, 7, 11; Amtsstr. 3, 3a, 10, 11, 20, 22, 24; Töpfergasse 2, 3; Schloss

### Gebäudenutzung

- Sicherung von Mischfunktionen von Wohnen, Handel, Dienstleistung und Kleingewerbe
  - Nutzungsfindung für die Grundstücke mit stark beeinträchtiger Bausubstanz sowie ungenutzter Gebäudebereiche und leerstehender Gebäude
  - Sicherung und Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz auch durch Umnutzungsmöglichkeiten
  - Nutzung leer stehender Gebäude ist dem Neubau vorzuziehen (bausubstanzabhängig). Leerstehende Scheunen oder Nebengebäude sollen ebenfalls insbesondere zu Wohnzwecken oder zur Einordnung kleiner Dienstleistungsbetriebe genutzt werden
- Ehemalig gewerblich genutzte Erdgeschosszonen der Gebäude sollten verstärkt ihrer ursprünglichen Nutzungsfunktionen wie Handel, Dienstleistung und Ladenhandwerk zurückgeführt werden.

*(vgl. Zielkatalog Gebäude gem. 4.1.2 Wiedernutzbarmachung von städtischem Wohnraum / 4.1.3 Förderung von Gebäudesanierungen / 4.2.2 Bebauung (VU 91):*

- *Hauptziel: Wiedernutzbarmachung von städtischem Wohnraum*
  - *Förderung von Gebäudesanierungen/Abbruch*
- (Im einzelnen s. VU 91)*

### **5.3. Verkehrliche Nutzung** (vgl. Planteil)

- Das Stadtbodenkonzept ist zu berücksichtigen
- Der Ausbau der Straßen erfolgt nicht unter dem Aspekt der autogerechten Stadt. Ziel ist die wirksame Verkehrsberuhigung bei gleichzeitiger Gewährleistung eines optimalen Verkehrsflusses
- In den Geschäftsstraßen erhalten Fußgänger und Radfahrer einen gewissen Vorrang
- Die Anzahl der Verkehrsschilder ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Eine Neuanlage von Stellflächen für die Anlieger ist in Abhängigkeit vom Straßenquerschnitt im Straßenraum zu realisieren.

*(vgl. Verkehrliche Nutzung gem. 4.2.1 Freiflächen und Verkehr (VU 91):*

- *Zuordnung von Flächen überwiegenden Fahrverkehrs*
  - *Zuordnung von verkehrsberuhigenden Massnahmen*
  - *Zuordnung ausschliesslichen Anliegerverkehrs*
  - *Ausweisung und Gestaltung der Flächen gemäß Strassenhierarchie*
  - *Lösung des Parkproblems*
- (Im einzelnen s. VU 91)*

*(vgl. Verkehrliche Nutzung gem. 2.3 Verkehr, Parkierung (Konzept 94):*

- *Langfristig Einbeziehung der Straßenflächen in die Platzgestaltung*
  - *Mischverkehrsflächen in weniger Belasteten Bereichen als Ausgleich für Verkehrsbelastung der Hauptstraßen*
  - *Konzept für ein System öffentlicher Parkplätze*
- (Im einzelnen s. Konzept 94)*

### Straßenkategorisierung

- Hauptverkehrsstraßen:  
Obere Marktstraße; Untere Marktstraße; Amtsstraße
- Haupterschliessungsstraßen:  
Michael-Bach-Straße Nord; Nordstraße; Theodor-Neubauer-Straße; Johannesstraße Ost; Schlossallee;  
Schleusinger Straße

- Anliegerstraßen:

Michael-Bach-Straße West, Süd; Wolfsgasse; Johannesstraße West; Badergasse; Am Friedhof; Töpfergasse

- Stadtplätze:

Kirchumfeld; Linde Johannesstraße West/Badergasse inkl. Querung durch Haupterschliessungsstraße/Anliegerstraße;

Bereich Einmündung Johannesstraße Ost in Amtsstraße inkl. Querung durch Haupterschliessungsstraße;

Kreuzung/Aufweitung Schleusinger Straße/Badergasse inkl. Querung durch Haupterschliessungsstraße/Anliegerstraße

### Ruhender Verkehr

- Parkplätze/Parkplätze im Straßenraum:

Theodor-Neubauer-Straße; Kirchbereich Nord; Untere Marktstraße; Badergasse Nord; Wolfsgasse; Parkplatz Feldscheune;

Johannesstraße West; Johannesstraße Ost; Schlossvorbereich; Grundstück ehem. Amtsgericht; Aufweitung Amtsstraße 5;

Schleusinger Straße; Aufweitung Schleusinger Straße/Badergasse; Badergasse Süd; Straße Am Friedhof; Parkplatz am Friedhof

### **5.4. Freiraumkonzept** (vgl. Planteil)

Der Ausbau der öffentlichen Freiräume ist gemäss Stadtbodenkonzept und bisheriger durchgeführter Sanierung fortzusetzen und zu harmonisieren. Versiegelte, unversiegelte und Grünbereiche sind einer hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität zuzuführen.

### Oberflächenmaterialien

Gemäß den Gestaltungsbereichen des Stadtbodenkonzepts und partieller Funktionsbereiche ist eine Differenzierung hochwertiger Oberflächenmaterialien anzustreben (Granit, Balkstein, Basalt, wassergebundene Decke, Beton, Bitumen)

### Verlegeart

Hinsichtlich der Verlegeart o.g. Oberflächenmaterialien ist eine Differenzierung verschiedener Funktionsbereiche und Fortsetzung und Harmonisierung begonnener Verlegeprinzipien zu realisieren

### Grün

Das Grünflächenangebot der Stadt ist zu erhalten und wo möglich auszubauen. Die Kontrastierung zwischen steinernen und grünen Bereichen ist zu betonen und so verschiedene Erlebnisräume zu schaffen.

Beispielmassnahmen zusätzlich zu notwendigen Straßenausbaumassnahmen:

Kirchumfeld; Kreuzungsbereich Marktstraße/Amtsstraße; Grünanlage Ecke Badergasse Nord/Obere Marktstraße (Flurst.

153/1); Parkplatz Feldscheune; Aufweitung Schleusinger Straße/Badergasse; Schlossbereich/Schlosspark; Ehem.

Amtsgericht/Marstall; Parkplatz am Friedhof; Parkplatz Nahkauf

## C. Methodik und Strategie zur Umsetzung der Sanierungsziele

### 6. Methodik und Strategie zur Umsetzung der Planung

#### 6.1. Massnahmenkatalog, Realisierungszeiträume und Kostenrahmen / Förderprogramm und Fördermittel

Die nachfolgende Auflistung umfasst die öffentlichen Vorhaben der Stadt Gehren, welche die Voraussetzungen für private Investitionsinitiativen im Stadtkern bilden können. Diese sollen der Förderfähigkeit im Rahmen der Städtebauförderung (BL-SE) entsprechen und mit Fördermitteln realisiert werden.

(Vgl. Realisierungsrahmen gem. 5. Die Kosten und die Finanzierung / 6. Vorgehensweise (VU 91):

- Erfassung der Größenordnung der Kosten
  - Grundlagen der Kostenschätzung
  - Gesamtvolumen 19.5 Mio. DM
  - Kofinanzierung
  - Vorgehensweise im Rahmen der Städtebauförderung
- (Im einzelnen s. VU 91)

(Vgl. Realisierungsrahmen gem. 3. Kosten und Finanzierung (Konzept 94):

- Kosten- und Finanzierungsübersicht 20,9 Mio. DM
- (Im einzelnen s. Konzept 94)

##### 6.1.1. Vorbereitung

- Projektentwicklungen brachliegender Bausubstanzen (Nutzungsstudien)
- Planung von Maßnahmen zur Neuanlage und Gestaltung von Straßen und Freiräumen

| Position | Massnahme                                | Progr.jahr      | Realisierung    | f.f. Kosten (Euro) |
|----------|--|-----------------|-----------------|--------------------|
| V9       | Vorplanung Gestaltung Schlossbereich     | 2008            | 2009            | 10.000,00          |
| V18      | Nutzungskonzept Feldscheune              | 2009            | 2010            | 10.000,00          |
| V        | Konzept Sicherung/Sanierung Schlossruine | 2006, 07 und 08 | 2007, 08 und 09 | 60.000,00          |
| V        | Nutzungskonzept Kirchplatz Nord          | nach 2012       | nach 2012       | 15.000,00          |

|  |                  |
|--|------------------|
| Kosten Massnahmen<br>Vorbereitung bis einschl.<br>2012 | <b>80.000,00</b> |
|--|------------------|

|   |           |
|---|-----------|
| Kosten Massnahmen<br>Vorbereitung nach 2012 | 15.000,00 |
|---|-----------|

##### 6.1.2. Grunderwerb

- Ankauf von Flächen für neue Straßen- und Wegerschließungen
- Ankauf von Grundstücken für Freiraumgestaltungen

| Position | Massnahme                         | Progr.jahr | Realisierung | f.f. Kosten (Euro) |
|----------|-----------------------------------|------------|--------------|--------------------|
| V17      | Grunderwerb Parkplatz Feldscheune | 2007       | 2008         | ca. 5.000,00       |
| V19      | Grunderwerb Michael-Bach-Str. 2   | 2005       | 2007         | 5.000,00           |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Kosten Massnahmen<br>Grunderwerb bis einschl.<br>2012 | <b>Ca. 10.000,00</b> |
|---|----------------------|

### 6.1.3. Aufwertungs- und Ordnungsmassnahmen

- Abriss gefährdeter und störender Bausubstanz zur Flächenbereinigung in Vorbereitung einer Neubebauung (Flächenrecycling) oder Freiraumgestaltung
- Durchführung von Maßnahmen zur Neuanlage und Neugestaltung von Straßen, Wegen und öffentlichen/wohnungsnahen Freiräumen
- Durchführung/ Realisierung der Nutzungsstudien
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Sicherung von Bausubstanzen

| Position | Massnahme  | Progr. jahr   | Realisierung  | f.f. Kosten (Euro) |
|----------|--|---------------|---------------|--------------------|
| 025      | Oberflächengestaltung<br>Parkplatz Feldscheune             | 2008          | 2009          | 20.000,00          |
| 026      | Gestaltung Schlossbereich                                  | 2010          | 2011 und 12   | 50.000,00          |
| 027a     | Oberflächengestaltung<br>Parkplatz Ehem. Amtsg., 1.<br>BA  | 2006          | 2007          | 160.000,00         |
| 027b     | Oberflächengestaltung<br>Parkplatz Ehem. Amtsg., 2.<br>BA  | 2007          | 2008          | 80.000,00          |
| 027c     | Oberflächengestaltung<br>Parkplatz Ehem. Amtsg., 5.<br>BA  | 2010          | 2011          | 105.000,00         |
| 028b     | Oberflächengestaltung<br>Badergasse, 2. BA                 | 2005          | 2008          | 55.000,00          |
| 028c     | Oberflächengestaltung<br>Badergasse, 3. BA                 | 2007          | 2008          | 45.000,00          |
| 030      | Oberflächengestaltung<br>Schleusinger Straße               | 2006          | 2007          | 90.000,00          |
| 031      | Oberflächengestaltung<br>Schlossallee                      | 2008 und 2009 | 2010          | 70.000,00          |
| 033      | Oberflächengestaltung<br>Wolfgangasse                      | 2008          | 2010          | 40.000,00          |
| 034      | Abbruch Ehemalige<br>Straßenmeisterei                      | 2009          | 2010          | 60.000,00          |
| 035      | Oberflächengestaltung<br>Kirchberg                         | 2008          | 2009          | 20.000,00          |
| 036      | Oberflächengestaltung<br>Schlossgasse                      | 2008          | 2009          | 20.000,00          |
| 037      | Oberflächengestaltung<br>Töpfergasse                       | 2009          | 2011          | 45.000,00          |
| 038      | Oberflächengestaltung<br>Parkplatz Friedhof                | 2011          | 2012          | 150.000,00         |
| 039      | Oberflächengestaltung<br>Grundstück Ecke Baderg./B88       | 2007          | 2008          | 20.000,00          |
| 040      | Teilabbruch und Sicherung<br>Michael-Bach-Str. 2           | 2007          | 2008          | 50.000,00          |
| 041      | Abbruch und<br>Oberfl.wiederherstellung<br>Goldener Hirsch | 2008 und 2009 | 2009 und 2010 | 170.000,00         |
| 0        | Oberflächengestaltung<br>Michael-Bach-Straße Nord          | 2012          | nach 2012     | 70.000,00          |
| 0        | Oberflächengestaltung<br>Nordstraße                        | 2012          | nach 2012     | 90.000,00          |

|  |  |           |           |                     |
|--|--|-----------|-----------|---------------------|
| 0  | Oberflächengestaltung Kirche Nord                    | 2012      | nach 2012 | 30.000,00           |
| 0  | Oberflächengestaltung Schobse West                   | 2012      | nach 2012 | 15.000,00           |
| 0  | Teilabbruch und Sicherung Untere Marktstr.15         | 2012      | nach 2012 | 40.000,00           |
| 0  | Teilabbruch und Sicherung Johannesstr. 5             | 2012      | nach 2012 | 60.000,00           |
| 0  | Sicherung Johannesstr. 7                             | 2012      | nach 2012 | 30.000,00           |
| 0  | Sicherung Johannesstr. 2a                            | 2012      | nach 2012 | 50.000,00           |
| 0  | Neugestaltung Kreuzungsbereich Obere Markt-/Amtsstr. | nach 2012 | nach 2012 | 10.000,00           |
| 0  | Oberflächengestaltung Amtsstr. 1 Rückbereich         | nach 2012 | nach 2012 | 10.000,00           |
| 0  | Oberflächengestaltung Parkplatz Nahkauf              | nach 2012 | nach 2012 | 10.000,00           |
| Kosten Massnahmen Ordnungsmassnahmen bis einschl. 2012 |  |           |           | <b>1.635.000,00</b> |
| Kosten Massnahmen Ordnungsmassnahmen nach 2012         |  |           |           | 30.000,00           |

#### 6.1.4. Baumassnahmen

- Förderung von Sanierungsmassnahmen der bestehenden erhaltenswerten Bausubstanzen

| Position | Massnahme   | Progr. jahr             | Realisierung            | f.f. Kosten (Euro) |
|----------|---|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| B23      | Rathaus (Südflügel/Saal/Innenhof)                     | 2005                    | 2007                    | 63.000,00          |
| B24      | Fortsetzung Sanierung Rathaus                         | 2008, 09 und 10         | 2009, 10 und 11         | 150.000,00         |
| B25      | Sanierung Alte Sparkasse                              | 2011                    | 2012                    | 165.000,00         |
| B26      | Sanierung Feldscheune                                 | 2010                    | 2011                    | 120.000,00         |
| B29      | Sanierung Wohn- und Geschäftshaus Michael-Bach-Str. 2 | 2008                    | 2010                    | 25.000,00          |
| B30      | Sanierung Alter Marstall                              | 2007, 08, 09, 10 und 11 | 2008, 09, 10, 11 und 12 | 420.000,00         |
| B31      | Sanierung Schlossruine                                | 2008, 09 und 10         | 2009, 10 und 11         | 150.000,00         |
| B32      | Sanierung Ehemaliges Kino/Archiv                      | 2008                    | 2009                    | 30.000,00          |
| B33      | Obere Marktstr.1 (Rathaus Fassade)                    | 2007                    | 2008 und 09             | 60.000,00          |
| B34      | Sanierung Amtsstr. 3/3a                               | 2005 und 07             | 2007 bis 08             | 100.000,00         |
| B35      | Fortsetzung Sanierung Ev. Stadtkirche                 | 2005, 09 und 10         | 2007, 10 und 11         | 20.000,00          |
| B36      | Sanierung Obere Marktstr.6                            | 2007 und 2008           | 2008 und 09             | 100.000,00         |
| B37      | Sanierung Schule Theo-Neubauer-Straße                 |                         |                         |                    |
| B        | Marstall/Garage (Brunnenmodell)                       | 2007                    | 2007                    | 30.000,00          |
| B        | Sanierung Johannesstr.7                               | nach 2012               | nach 2012               | 125.000,00         |
| B        | Sanierung Johannesstr.5                               | nach 2012               | nach 2012               | 100.000,00         |
| B        | Sanierung Johannesstr. 2a                             | nach 2012               | nach 2012               | 175.000,00         |
| B        | Sanierung Untere Marktstr. 15                         | nach 2012               | nach 2012               | 125.000,00         |

|   |  |           |           |            |
|---|--|-----------|-----------|------------|
| B | Sanierung Michael-Bach-Str.2b              | nach 2012 | nach 2012 | 125.000,00 |
| B | Sanierung Scheune Wolfsgasse Nord          | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |
| B | Sanierung Scheune Michael-Bach-Str.2a      | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |
| B | Sanierung Johannesstr. 11                  | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |
| B | Sanierung Badergasse 10 Hintergebäude      | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |
| B | Sanierung Badergasse 14                    | nach 2012 | nach 2012 | 125.000,00 |
| B | Sanierung Johannesstr. 4                   | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |
| B | Sanierung Badergasse 16 Nebengebäude       | nach 2012 | nach 2012 | 25.000,00  |
| B | Sanierung Amtsstr.10                       | nach 2012 | nach 2012 | 125.000,00 |
| B | Sanierung Badergasse 28 Hintergebäude      | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |
| B | Sanierung Schleusinger Str. 2              | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |
| B | Sanierung Badergasse 30                    | nach 2012 | nach 2012 | 125.000,00 |
| B | Sanierung Amtsstr. 20                      | nach 2012 | nach 2012 | 125.000,00 |
| B | Sanierung Amtsstr. 22                      | nach 2012 | nach 2012 | 100.000,00 |
| B | Sanierung Amtsstr. 24                      | nach 2012 | nach 2012 | 100.000,00 |
| B | Sanierung Amtsstr. 11                      | nach 2012 | nach 2012 | 150.000,00 |
| B | Sanierung Scheune Neue Straße              | nach 2012 | nach 2012 | 50.000,00  |
| B | Sanierung Badergasse 11                    | nach 2012 | nach 2012 | 50.000,00  |
| B | Sanierung Töpfergasse 2                    | nach 2012 | nach 2012 | 125.000,00 |
| B | Sanierung Töpfergasse 3                    | nach 2012 | nach 2012 | 100.000,00 |
| B | Sanierung Scheune Großbreitenbacher Straße | nach 2012 | nach 2012 | 75.000,00  |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Kosten Massnahmen<br>Baumaßnahmen bis einschl.<br>2012 | <b>1.433.000,00</b> |
|--|---------------------|

|   |              |
|---|--------------|
| Kosten Massnahmen<br>Baumaßnahmen nach 2012 | 2.450.000,00 |
|---|--------------|

#### 6.1.5. Sonstiges

- permanente Öffentlichkeitsarbeit zur Erhöhung der Akzeptanz und Mitarbeitsbereitschaft zur Umsetzung der Zielstellung bei den Betroffenen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost/Aufwertung und im Programm der städtebaulichen Entwicklung bis 2012
- ständige Information zu steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten zur Erhöhung der Investitionsbereitschaft der Bewohner und Investoren

| Position | Massnahme          | Progr. jahr                     | Realisierung                    | f.f. Kosten (Euro) |
|----------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------|
|          | Sanierungsberatung | 2006, 07, 08, 09, 10, 11 und 12 | 2007, 08, 09, 10, 11, 12 und f. | 140.000,00         |

|  |                   |
|--|-------------------|
| Kosten Massnahmen<br>Sonstiges bis einschl. 2012 | <b>140.000,00</b> |
|--|-------------------|

### 6.1.6. Zusammenfassung Kostengruppen

|  |                     |
|--|---------------------|
| Kosten Massnahmen alle<br>Kostenarten bis einsch. 2012 | <b>3.298.000,00</b> |
|--|---------------------|

|   |                     |
|---|---------------------|
| <i>Kosten Massnahmen alle<br/>Kostenarten nach 2012</i> | <i>2.495.000,00</i> |
|---|---------------------|

### 6.1.7 Matrix Massnahmenkatalog

s. folgende Seiten



# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung Städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

Stadtplanungsbüro Wilke  
28.02.2007

## Planung Massnahmenkatalog

Durchführung



| Kostenart    | Position | Massnahme/ Durchführung                              | Kosten<br>ges. geschätzt | f. fähige Kosten<br>ges. | f. fähige Kosten<br>ab 2012 |
|--------------|----------|--|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Baumassnahme | B        | Sanierung Johannesstr. 7                             | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Johannesstr. 5                             | ?                        | -                        | 100.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Johannesstr. 2a                            | ?                        | -                        | 175.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Untere Marktstr. 15                        | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Vorbereitung | V        | Nutzungskonzept Kirchplatz Nord                      | 15.000,00                | -                        | 15.000,00                   |
| Ordnungsm.   | O        | Neugestaltung Kreuzungsbereich Obere Markt-/Amtsstr. | 15.000,00                | -                        | 10.000,00                   |
| Ordnungsm.   | O        | Oberflächengestaltung Amtsstr. 1 Rückbereich         | 15.000,00                | -                        | 10.000,00                   |
| Ordnungsm.   | O        | Oberflächengestaltung Parkplatz Nahkauf              | 15.000,00                | -                        | 10.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Michael-Bach-Str. 2b                       | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Scheune Wolfsgasse Nord                    | ?                        | -                        | 75.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Scheune Michael-Bach-Str. 2a               | ?                        | -                        | 75.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Johannesstr. 11                            | ?                        | -                        | 75.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Badergasse 10 Hintergebäude                | ?                        | -                        | 75.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Badergasse 14                              | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Johannesstr. 4                             | ?                        | -                        | 75.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Badergasse 16 Nebengebäude                 | ?                        | -                        | 25.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Amtsstr. 10                                | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Badergasse 28 Hintergebäude                | ?                        | -                        | 75.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Schleusinger Str. 2                        | ?                        | -                        | 75.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Badergasse 30                              | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Amtsstr. 20                                | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Amtsstr. 22                                | ?                        | -                        | 100.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Amtsstr. 24                                | ?                        | -                        | 100.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Amtsstr. 11                                | ?                        | -                        | 150.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Scheune Neue Straße                        | ?                        | -                        | 50.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Badergasse 11                              | ?                        | -                        | 50.000,00                   |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Topfergasse 2                              | ?                        | -                        | 125.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Topfergasse 3                              | ?                        | -                        | 100.000,00                  |
| Baumassnahme | B        | Sanierung Scheune Großbreitenbacher Straße           | ?                        | -                        | 75.000,00                   |

Kosten ges.

**2.495.000,00**

zukünft. Volumen  
f. fähige Kosten

## **Plansatz**

s. folgende Seiten



# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Lage des Sanierungsgebiets im Stadtgebiet



Grenze Stadtgebiet   
Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt 



|   |   |            |         |                            |  |
|---|---|------------|---------|----------------------------|--|
|  | <b>Wilke Stadtplanungsbüro</b>  |            |         |                            | <a href="mailto:buero.wilke@sig-erfurt.de">buero.wilke@sig-erfurt.de</a> |
|   | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |            |         |                            | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22                                |
| Auftraggeber  | Stadt Gehren, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehren                                       |            |         |                            | Projekt-Nr.  |
| Vorbereiter   | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |            |         |                            | Versandinfo  |
| Herleitung  | <b>Lage des Sanierungsgebiets im Stadtgebiet</b>                                    |            |         |                            | Datensatz  |
| Datum 12/06   | Zeichen-Nr. 1.0   | Blattgröße | Maßstab | Leistungsinhalt            | Bearbeiter   |
| Auftraggeber Unterschrift   | Planer Unterschrift   |            |         | Bereitsteller Unterschrift |  |



# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Bestandsaufnahme Nutzung der Gebäude 1 -Wohnen-

Nutzung der Gebäude

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftshäuser (Nutzungskombination mit Wirtschaft und Soziales)
- Sonstige Gebäude
- Geschossigkeit
  - Anzahl der Vollgeschosse
  - Ausgebautes Dachgeschoss
- Leerstand
  - Ungenutzte Bausubstanz
  - Teilgenutzte Bausubstanz

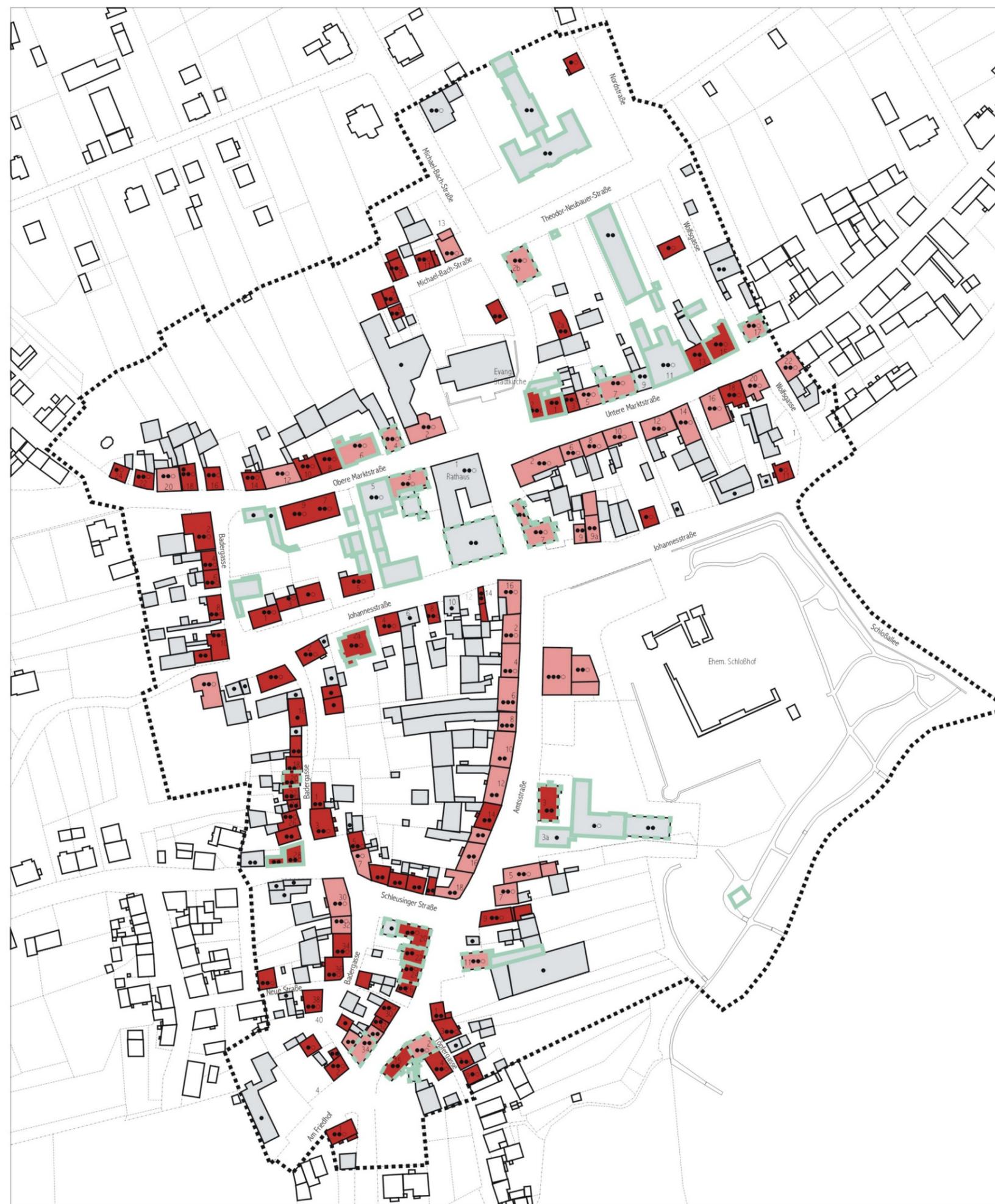
Sonstiges

Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt

0 50 100 m



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status



|                           |   |            |   |                 |
|---------------------------|---|------------|---|-----------------|
|                           | <b>Wilke Stadtplanungsbüro</b>  |            | buero.wilke@raig-erfurt.de                |                 |
|                           | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |            | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |                 |
| Auftraggeber              | Stadt Gehren, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehren                                       |            |   | Projekt-Nr.     |
| Vorbereiter               | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |            |   | Versandinfo     |
| Hinweis                   | <b>Bestandsaufnahme / Nutzung der Gebäude 1 / Wohnen</b>                            |            |   | Datensatz       |
| Datum 12/06               | Zeichen-Nr. 1.1   | Blattgröße | Maßstab                                   | Leistungsumfang |
| Auftraggeber Unterschrift | Planer Unterschrift   |            | Besitzer Unterschrift                     |                 |



# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Bestandsaufnahme Nutzung der Gebäude 2 -Wirtschaft und Soziales-

Nutzung der Gebäude

- Handelseinrichtungen 
- Gewerbe- und Handwerksbetriebe 
- Dienstleistungen, freie Berufe 
- Öffentliche Einrichtungen (Ämter, Stadtverwaltung, Kirchen) 
- Soziale Einrichtungen (Bildung, Betreuung, etc.) 
- Beherbergungsgewerbe/Gastronomie (H\_Hotel, Pe\_Pension, Ga\_Gastronomie) 
- Kultur- und Freizeiteinrichtungen (K\_Kino, S\_Spielothek, V\_Verein, P\_Partei) 
- Sonstige Gebäude 

Geschossigkeit

- Anzahl der Vollgeschosse 
- Ausgebautes Dachgeschoss 

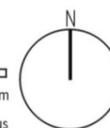
Leerstand

- Ungenutzte Bausubstanz 
- Teilgenutzte Bausubstanz 

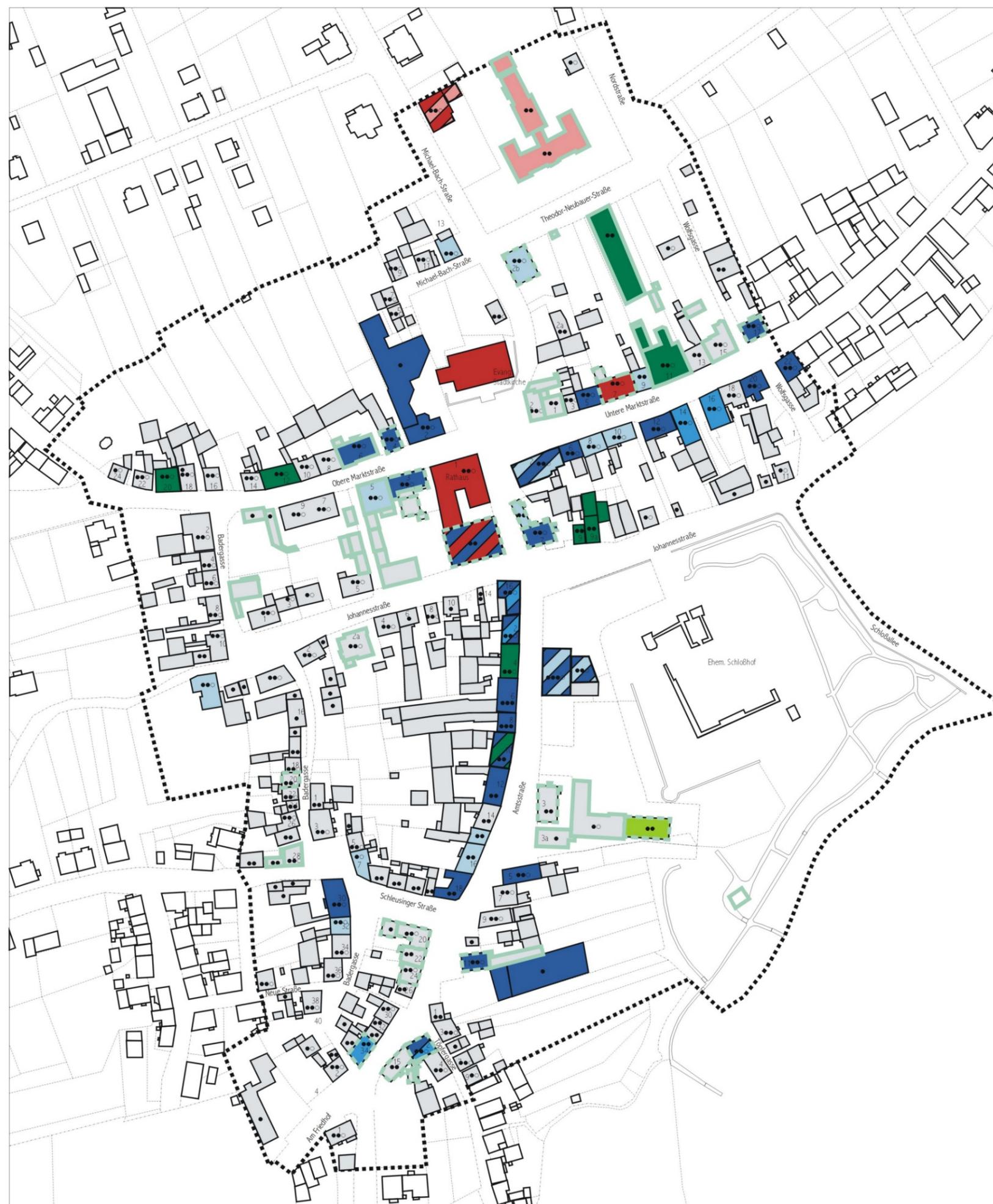
Sonstiges

Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt 

0 50 100 m



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status



|   |   |            |   |                 |         |
|---|---|------------|---|-----------------|---------|
|  | <b>Wilke</b> Stadtplanungsbüro  |            | buero.wilke@raig-erfurt.de                |                 |         |
|   | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |            | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |                 |         |
| Auftraggeber  | Stadt Gehren, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehren                                       |            |   | Projekt-Nr.     |         |
| Vorbereiter   | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |            |   | Vermaßstab      |         |
| Herstellung   | <b>Bestandsaufnahme / Nutzung der Gebäude 2 /<br/>Wirtschaft und Soziales</b>       |            |   | Datenummer      |         |
| Datum 12/06   | Zeichen-Nr. 1.2   | Blattgröße | Multibasis                                | Leistungsumfang | Revisor |
| Auftraggeber Unterschrift   | Planer Unterschrift   |            | Revisor Unterschrift                      |                 |         |



# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Bestandsaufnahme Materialien im öffentlichen Raum

Oberflächenmaterialien

- Bitumen
- Beton
- Basalt
- Kalkstein
- Granit

Verlegung unterschiedlicher Materialien

Wassergebundene Decke

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Verlegeart

Großpflaster Reihe

Platte Granit

Plattenband Beton

Verlegung untersch. Formate

Borde und Rinnen

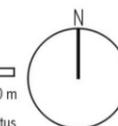
Granitrinne

Basaltrinne

Sonstiges

Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt

- Sonstige Bäume
- Städtebaulich wirksamer Baum
- Mosaik Segmentbögen
- Mosaik Schuppen
- Kleinpflaster Bögen
- Kleinpflaster Reihe
- Kleinpflaster Netz
- Betonbord
- Granitbord
- Betonrinne



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status

|                           |   |                     |  |                      |   |  |
|---------------------------|---|---------------------|--|----------------------|---|--|
|                           | <b>Wilke Stadtplanungsbüro</b>  |                     |  |                      | buero.wilke@sig-erfurt.de                 |  |
|                           | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |                     |  |                      | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |  |
| Auftraggeber              | Stadt Gehren, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehren                                       |                     |  |                      | Projekt-Nr.                               |  |
| Vorbereiter               | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |                     |  |                      | Vermaßstab                                |  |
| Herbezeichnung            |   |                     | <b>Bestandsaufnahme / Materialien im öffentlichen Raum</b> |                      | Datiert                                   |  |
| Datum 12/06               | Zeichen-Nr. 2   | Blattgröße          | Maßstab  | Leistungsumfang      | Revisor                                   |  |
| Auftraggeber Unterschrift |   | Planer Unterschrift |  | Revisor Unterschrift |   |  |



# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Bestandsaufnahme Sanierungsstand der Gebäude und Freiräume

Sanierungsstand des öffentlichen Raumes

Unsanierter Bereiche

Sanierter Bereiche

Zusammenhängende Grünflächen, Parks

Sanierungsstand der Gebäude

Unsaniert (keine Erneuerung/Sanierung von Fenstern, Türen, Fassade und Heizung)

Teilsaniert (teilweise Erneuerung/Sanierung von Fenstern, Türen, Fassade und Heizung)

Saniert (komplette Erneuerung/Sanierung von Fenstern, Türen, Fassade und Heizung)

Neubau

Sonstige Gebäude

Geschossigkeit

Anzahl der Vollgeschosse

Ausgebautes Dachgeschoss

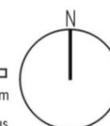
Leerstand

Ungenutzte Bausubstanz

Teilgenutzte Bausubstanz

Sonstiges

Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status

|                           |   |            |   |                 |
|---------------------------|---|------------|---|-----------------|
|                           | <b>Wilke Stadtplanungsbüro</b>  |            | buero.wilke@raig-erfurt.de                |                 |
|                           | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |            | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |                 |
| Auftraggeber              | Stadt Gehren, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehren                                       |            |   | Projekt-Nr.     |
| Vorbereiter               | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |            |   | Vermaßstab      |
| Herstellung               | Bestandsaufnahme / Sanierungsstand der Gebäude und Freiräume                        |            |   | Datenummer      |
| Datum 12/06               | Zeichen-Nr. 3   | Blattgröße | Maßstab                                   | Leistungsumfang |
| Auftraggeber Unterschrift | Planer Unterschrift   |            | Besitzer Unterschrift                     |                 |



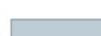
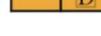
# Stadt Gehen

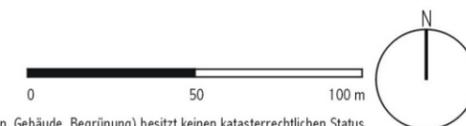
Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Analyse Werte und Mängel

Städtebauliche Werte

- Stadtstrukturbestimmende Räume mit hoher Nutzungsdichte (Abgrenzung Gebäudekante / Einfriedung) 
- Beispielhafte Gestaltungen von Platz- und Straßenräumen (Raumgliederung, Material, Verlegung, Textur, Bauzustand) 
- Erhaltenswerte grüne Quartiersinnräume 
- Erhaltenswerte grüne öffentliche Räume 
- Unbedingt erhaltenswerte Bäume 
- Erhaltenswerte Bäume 
- Städtebauliche Mängel
- Mängel in Straßen- und Platzräumen 
- Gestörte Raumkante 
- Materialbrüche 
- Stadtstrukturell gestörte Bereiche und Brachen 
- Ungenügend markierte Eingangsbereiche 
- Werte an Gebäuden
- Städtebaulich und architektonisch wertvolle Gebäude / Denkmal 
- Mängel an Gebäuden
- Unsanierete Gebäude (gestalterische und bauliche Mängel) 
- Städtebauliche störende Gebäude 
- Ungenutzte Bausubstanz 
- Teilgenutzte Bausubstanz 
- Sonstiges
- Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt 



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status



|   |   |            |   |                 |          |
|---|---|------------|---|-----------------|----------|
|  | <b>Wilke</b> Stadtplanungsbüro  |            | buero.wilke@raig-erfurt.de                |                 |          |
|   | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |            | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |                 |          |
| Auftraggeber  | Stadt Gehen, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehen   |            |   | Projekt-Nr.     |          |
| Vorbereiter   | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |            |   | Verantwortlich  |          |
| Heranzugabe   | <b>Analyse / Werte und Mängel</b>   |            |   | Datums          |          |
| Datum 12/06   | Zeichen-Nr. 4   | Blattgröße | Multiscale                                | Leitungsgremium | Bereiter |
| Auftraggeber Unterschrift   | Planer Unterschrift   |            | Revisor Unterschrift                      |                 |          |



# Stadt Gehen

Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Planung Baulich-Räumliches Konzept mit Massnahmenkatalog



### Zielkatalog Stadtstruktur

- Zu erhaltende Platzkanten
- Zu erhaltende Raumkanten
- Schliessung von Raumkanten durch Neubauten/Bäume/Enfriedungen
- Von Bebauung freizuhaltende Quatiersinnenräume (Bestand)
- Erhaltenswerte grüne öffentliche Räume
- Erhaltung/Planung überwiegend privater Grün- und Freiflächen
- Stadtstrukturell aufzuwertende Bereiche
- Strukturell neu zu fassende Eingangsbereiche

### Zielkatalog öffentlicher Stadtraum

- Aufwertung von Straßen- und Platzräumen
- Bäume Bestand
- Bäume Planung

### Zielkatalog Gebäude

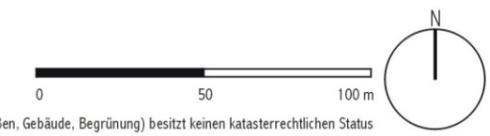
- Gebäude
- Dringende Erhaltung/ggf. Ersatz von Gebäuden
- Neubaufächen für Gebäude (Option)

### Massnahmenkatalog

- Maßnahmen laufend/geplant bis 2008 B23
- Maßnahmen geplant bis 2010 B23
- Maßnahmen geplant bis 2012 B23
- Maßnahmen geplant ab 2012 (Persp.) B23

### Sonstiges

- Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status

|                           |   |            |         |   |                |
|---------------------------|---|------------|---------|---|----------------|
|                           | <b>Wilke</b> Stadtplanungsbüro  |            |         | buero.wilke@sig-erfurt.de                 |                |
|                           | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |            |         | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |                |
| Auftraggeber              | Stadt Gehen, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehen   |            |         |   | Projekt-Nr.    |
| Vorbereiter               | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |            |         |   | Verantwortlich |
| Maßnahmenkategorie        | Planung / Baulich-Räumliches Konzept  |            |         |   | Datum          |
| Datum 12/06               | Zeichen-Nr. 5   | Blattgröße | Maßstab | Leistungsumfang                           | Revisor        |
| Auftraggeber Unterschrift | Planer Unterschrift   |            |         | Revisor Unterschrift                      |                |



# Stadt Gehen

Bund-Länder-Programm für städtebauliche  
Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Planung Verkehrliche Nutzung

Straßenkategorisierung

Hauptverkehrsstraßen

Haupterschließungsstraßen

Anliegerstraßen

Stadtplätze

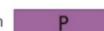
Querung des Platzes durch Haupterschließungsstraßen

Querung des Platzes durch Anliegerstraßen

Fußwege

Ruhender Verkehr

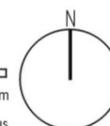
Parkplätze im Straßenraum



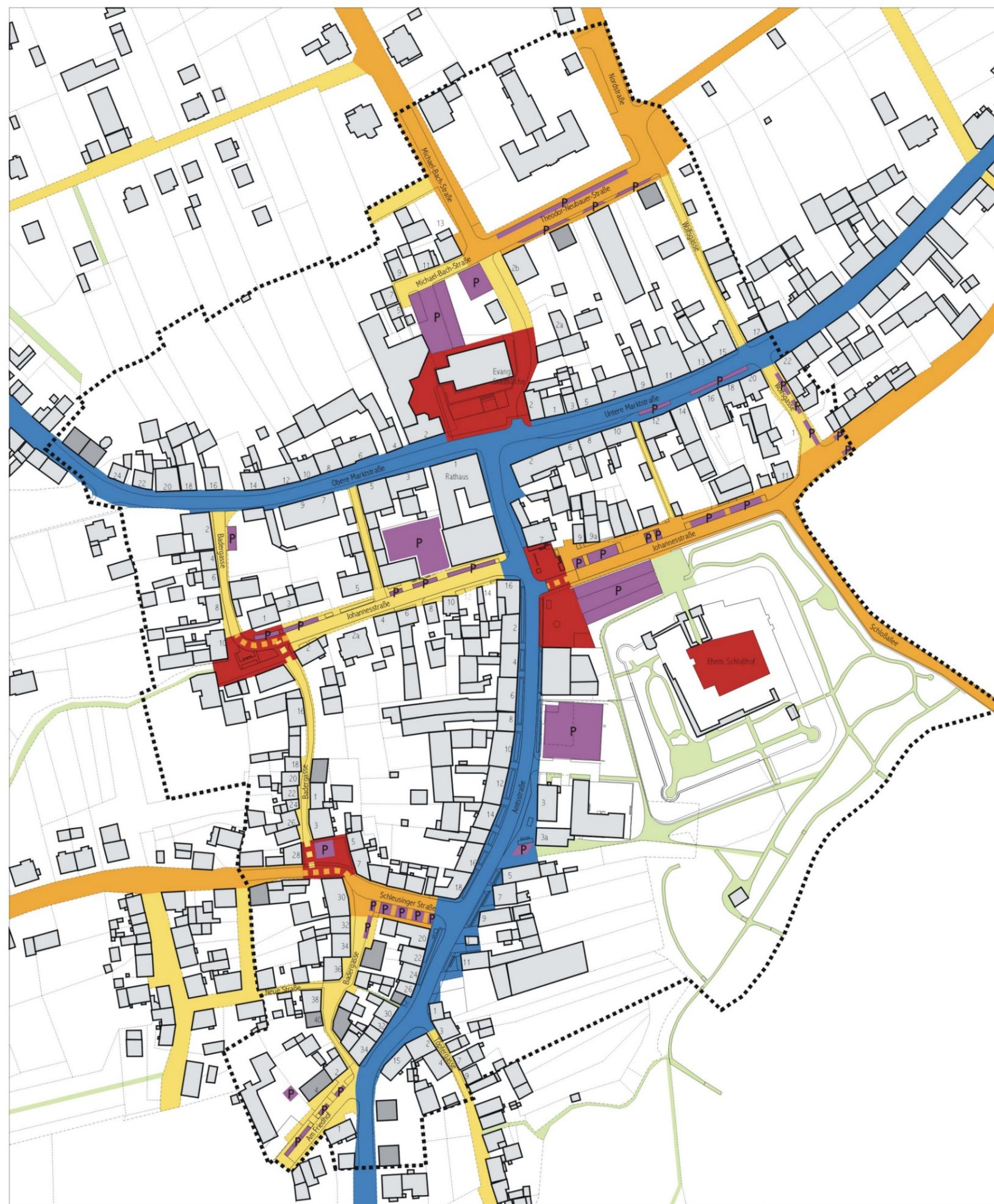
Sonstiges

Neubaufflächen Option / Planung

Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status



|                           |   |            |   |              |         |
|---------------------------|---|------------|---|--------------|---------|
|                           | <b>Wilke Stadtplanungsbüro</b>  |            | buero.wilke@sig-erfurt.de                 |              |         |
|                           | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |            | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |              |         |
| Auftraggeber              | Stadt Gehen, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehen   |            |   | Projekt-Nr.  |         |
| Vorbereiter               | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |            |   | Verkehrliche |         |
| Herstellung               | <b>Planung Verkehrliche Nutzung</b>   |            |   | Datums       |         |
| Datum 12/06               | Zeichen-Nr. 6   | Blattgröße | Maßstab                                   | Leitungsgang | Revisor |
| Auftraggeber Unterschrift | Planer Unterschrift   |            | Revisor Unterschrift                      |              |         |



# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Planung Freiraumkonzept

Oberflächenmaterialien

|           |  |   |  |
|-----------|--|---|--|
| Bitumen   |  | Granit                                  |  |
| Beton     |  | Verlegung unterschiedlicher Materialien |  |
| Basalt    |  | Wassergebundene Decke                   |  |
| Kalkstein |  |   |  |

Verlegeart

|                       |  |                   |  |
|-----------------------|--|-------------------|--|
| Segmentbogenverlegung |  | Sonstiger Verband |  |
| Reihenverlegung       |  | Plattenband Beton |  |
| Netzverlegung         |  |                   |  |

Borde und Rinnen

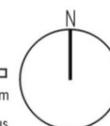
|            |  |             |  |
|------------|--|-------------|--|
| Betonbord  |  | Granitrinne |  |
| Granitbord |  | Basaltrinne |  |
| Betonrinne |  |             |  |

Grün

|                              |  |  |  |
|------------------------------|--|--|--|
| Sonstige Bäume               |  | Grüne, überwiegend private Quartiersinnenräume |  |
| Städtebaulich wirksamer Baum |  | Öffentliche Grün- und Freiflächen              |  |
| Baum Planung                 |  | Grüngestaltungsbereich Schlosspark             |  |

Sonstiges

|   |  |
|---|--|
| Neubaufächen Option / Planung               |  |
| Geltungsbereich Sanierungsgebiet Innenstadt |  |



Hinweis: Die Kartengrundlage (Straßen, Gebäude, Begrünung) besitzt keinen katasterrechtlichen Status



|                           |   |                                |   |            |   |                 |         |
|---------------------------|---|--------------------------------|---|------------|---|-----------------|---------|
|                           | <b>Wilke Stadtplanungsbüro</b>  |                                |   |            | buero.wilke@raig-erfurt.de                |                 |         |
|                           | Dr. Uwe Wilke / Architekt und Stadtplaner<br>Alfred - Hess - Straße 40 99094 Erfurt |                                |   |            | Fon 0361 22875 - 0<br>Fax 0361 22875 - 22 |                 |         |
| Auftraggeber              | Stadt Gehren, Obere Marktstr. 1, 98708 Gehren                                       |                                |   |            | Projekt-Nr.                               |                 |         |
| Vorbereiter               | Überarbeitung städtebaulicher Rahmenplan 2006                                       |                                |   |            | Vermaßstab                                |                 |         |
| Herleitung                |   | <b>Planung Freiraumkonzept</b> |   |            |   | Dokumentation   |         |
| Datum                     | 12/06   | Zeichen-Nr.                    | 7 | Blattgröße | Maßstab                                   | Leistungsumfang | Revisor |
| Auftraggeber Unterschrift |   |                                |   |            | Planer Unterschrift                       |                 |         |

## **7. Abschlussbericht**

### **7.1 Erläuterung des Verfahrens**

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden 18 Träger Öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 28.02.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

14 der angeschriebenen Träger Öffentlicher Belange gaben ihre Stellungnahme ab.

In den folgenden Abschnitten erfolgt eine Übersicht und Auswertung dieser Stellungnahmen.

Am 09.05.07 fand eine Besprechung und Ortsbegehung der geplanten Maßnahmen mit dem Thür.LVwA / Referat Städtebauförderung statt.

Am 21.05.07 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Rahmenplan im Rathaussaal der Stadt Gehren durchgeführt.

Am 30.05.07 wurde dem Bauausschuss der Stadt Gehren der Rahmenplan erläutert.

Ab dem 07.06.07 wurde der Stadtrat der Stadt Gehren mit der Vorlage des Rahmenplans an der Vorbereitung des Beschlusses beteiligt.

### **7.2. Verfahrensübersicht – Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. BauGB § 139 (2,3)**

s. folgende Seiten

# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Überarbeitung Städtebaulicher Rahmenplan 2006  
Sanierung Innenstadt

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange §139 (2, 3) BauGB

Anschreiben vom 28.02.07 / Frist zur Abgabe der Stellungnahme: 30.03.07

### Übersicht

|   | TÖB   | Zusendung<br>Exemplare | Datum<br>Stellungnahme | Einwände |
|---|---|------------------------|------------------------|----------|
| 1 | Landratsamt des Ilm-Kreises / Bauamt / SG Stadt- und Regionalplanung, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt | 1                      | 30.03.07               | nein 1)  |
| 2 | Landratsamt des Ilm-Kreises / Untere Denkmalbehörde, Ritterstraße 14, 99310 Arnstadt                  | 1                      | 30.03.07               | nein 1)  |
| 3 | Industrie- und Handelskammer Südthüringen, PF 240, 98502 Suhl   | 1                      | 05.04.07               | nein     |
| 4 | Thüringer Landesverwaltungsamt / Referatsgruppe Bau- und Wohnungswesen, Weimarplatz 4, 99423 Weimar   | 1                      | keine                  | 2)       |
| 5 | Thüringer Landesverwaltungsamt / Referatsgruppe VI A Umwelt, PF 2249, 99403 Weimar                    | 1                      | keine                  | 2)       |
| 6 | Staatliches Umweltamt / Koordinierungsstelle TÖB, Hallesche Str. 16, 99085 Erfurt                     | 1                      | 29.03.07               | z.T.     |
| 7 | Straßenbauamt Erfurt, PF 241, 99005 Erfurt  | 1                      | 30.03.07               | nein     |
| 8 | Katasteramt Ilmenau, Amtsstraße 3, 98693 Ilmenau  | 1                      | 29.03.07               | nein 3)  |
| 9 | Thüringer Landesamt für Denkmalpflege, Petersberg Haus 12, 99084 Erfurt                               | 1                      | 19.03.07               | nein 4)  |

|    |   |   |          |         |
|----|---|---|----------|---------|
| 10 | Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege, PF 2458, 99405 Weimar       | 1 | 19.03.07 | nein 4) |
| 11 | E.ON Thüringer Energie AG, PF 900132, 99104 Erfurt                                | 1 | 16.04.07 | nein    |
| 12 | Zweckverband Wasser- und Abwasserverband Ilmenau, Naumannstraße 21, 98693 Ilmenau | 1 | keine    |         |
| 13 | Deutsche Telekom AG / Niederlassung Suhl, PF 1000, 98501 Suhl                     | 1 | 02.04.07 | nein    |
| 14 | Kreiskirchenamt Meiningen, Sachsenstraße 15, 98617 Meiningen                      | 1 | 22.03.07 | nein    |
| 15 | Gemeinde Wolfsberg, Marktplatz 6, 98704 Gräfinau-Angstedt                         | 1 | 21.03.07 | nein    |
| 16 | Stadt Großbreitenbach, Markt 11-13, 98701 Großbreitenbach                         | 1 | 13.03.07 | nein    |
| 17 | Stadt Langewiesen, Ratsstraße 2, 98704 Langewiesen                                | 1 | keine    |         |
| 18 | Stadt Königsee, Markt 1, 07426 Königsee   | 1 | 12.03.07 | nein    |

*Stellungnahme erging behördenübergreifend durch den Landrat* 1)

*TÖB sah keine Notwendigkeit einer Stellungnahme wg. informellen Verfahrens* 2)

*Stellungnahme erging durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld* 3)

*TÖBs mittlerweile zusammengefasst zum Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie* 4)

### **7.3. Auswertungstabelle – Stellungnahmen TÖB**

s. folgende Seiten

# Stadt Gehren

Bund-Länder-Programm für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmassnahmen

Überarbeitung Städtebaulicher Rahmenplan 2006

Sanierung Innenstadt

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange §139 (2, 3) BauGB

Anschreiben vom 28.02.07 / Frist zur Abgabe der Stellungnahme: 30.03.07

### Auswertung

|   | TÖB / Stellungnahmen, Einwände, Anregungen, Hinweise  | Auswertung  |
|---|---|---|
| 1 | <u>Landratsamt des Ilm-Kreises / Bauamt / SG Stadt- und Regionalplanung:</u> 1)<br>- Zustimmung; Hinweis auf Beachtung der Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes; Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes bei Kulturdenkmälern, frühzeitige Beteiligung der zuständigen Behörden zur Erhaltung und Nutzung von Kulturdenkmälern sowie angemessener Gestaltung ihrer Umgebung; Hinweis: Ortsbesichtigung zur Aktualisierung der Denkmalerfassung durch das Thüringer Landesamt für Denkmalpflege am 07.05.07 | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Forderungen wird nachgekommen |
| 2 | <u>Landratsamt des Ilm-Kreises / Untere Denkmalbehörde:</u> 1) s.o.   | s.o.  |
| 3 | <u>Industrie- und Handelskammer Südthüringen:</u><br>- Zustimmung; Gewährleistung einer perspektivischen Entwicklung des Gebiets/wirtschaftlicher und kultureller Impulse durch den Rahmenplan  | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen                                |
| 4 | <u>Thüringer Landesverwaltungsamt / Referatsgruppe Bau- und Wohnungswesen:</u><br>- TÖB sah keine Notwendigkeit einer Stellungnahme wg. informellen Verfahrens  | Antwort wird zur Kenntnis genommen                                      |
| 5 | <u>Thüringer Landesverwaltungsamt / Referatsgruppe VI A Umwelt:</u><br>- TÖB sah keine Notwendigkeit einer Stellungnahme wg. informellen Verfahrens   | Antwort wird zur Kenntnis genommen                                      |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 6  | <p><u>Staatliches Umweltamt / Koordinierungsstelle TÖB</u><br/> Immissionsschutz - Einwand; fachtechnische Stellungnahme: Für Neubauoptionen an den Straßen L1047 und B88 wird davon ausgegangen, dass schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nicht eingehalten werden können.<br/> Wasserwirtschaft - keine Einwände; fachtechnische Stellungnahme: Notwendigkeit erneuter Trägerbeteiligung bei erneuter Überarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans; Gewässer 1. Ordnung sind nicht betroffen; Hinweise: bei Schmutz- oder Regenwasserneuananschlüssen vertragliche Regelung mit dem WAVI; bei Einleitungen in Oberflächengewässer oder Untergrund Erlaubnisbeantragung bei Unterer Wasserbehörde.<br/> Bodenschutz/Altlasten - Einwand; fachtechnische Stellungnahme: Behandlung der Kontaminationsproblematik nicht erfolgt; Flächenerfassung diverser Bereiche im Altlasteninformationssystem der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Möglichkeit von Kontaminationen; Beachtung sämtlicher Kenntnisse über Altlasten in Planungsprozessen; positive Bewertung von Gebäudeabrissen im Zshg. mit Entsiegelung; Beachtung von Bezügen zu Naturschutz und Landschaftspflege; schonender Umgang mit Grund und Boden, Bevorzugung versiegelungsarmer Bauweisen; Hinweise: Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes sowie der Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen; Kennzeichnungspflicht gesundheits-, boden-, luft-, oder wassergefährdender Flächen im B-Plan; Vorlage von Untersuchungsergebnissen beim Ref. Bodenschutz/Altlasten; keine Umwidmung bzw. Bebauung von Flächen ohne Klärung des Kontaminationsgrads; Information des Ref. Bodenschutz/Altlasten beim Antreffen schadstoffkontaminierter Medien bei Erdbaumassnahmen oder Informationszuwachs.<br/> Abfallwirtschaft – keine Einwände; fachtechnische Stellungnahme: keine Deponien/ Abfallbehandlungsanlagen im Planungsbereich bekannt (im Zuständigkeitsbereich Ref. Abfall- und Kreislaufwirtschaft); Hinweise: Geordnete Entsorgung anfallender insbesondere mineralischer Abfälle (Abrissarbeiten, Aushub)</p> | <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Forderungen wird nachgekommen<br/> Immissionsschutz: hinsichtlich Schallproblematik werden Neubauoptionen im Rahmenplan ggf. überarbeitet, bzw. weitere Massnahmen getroffen;<br/> Bodenschutz/Altlasten: bei Massnahmen in Bereichen der Flächenerfassung im Altlasteninformationssystem werden ggf. entsprechende Untersuchungen durchgeführt</p> |
| 7  | <p><u>Straßenbauamt Erfurt:</u><br/> - keine Einwände; keine Straßenneu- bzw. Ausbauplanungen im Zuge von Bundes- und Landstraßen</p>   | <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>  |
| 8  | <p><u>Katasteramt Ilmenau:</u> 3)<br/> - keine Bedenken; keine Bezugnahme auf Liegenschaftskarte, daher keine Stellungnahme möglich; Hinweis: Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken greifen auch nach Landesrecht in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten ein; Pflicht der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten, die Grenzzeichen zu erhalten und erkennen zu lassen (§9 Thür. Abmarkungsgesetz); bei ungerechtfertigten Eingriffen Ordnungswidrigkeit gem. §16 Thür. Katastergesetz; Beteiligung bei Sicherung von Grenzmarkierungen durch Eigentümer (amtliche Katastervermessung); keine Kenntnis über Vorgänge im Katasterbereich, die der Innenstadtsanierung widersprechen; keine Festpunkte der geodätischen Grundlagennetze</p>   | <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Forderungen wird nachgekommen</p>   |
| 9  | <p><u>Thüringer Landesamt für Denkmalpflege:</u> 4)<br/> - Zustimmung; Einzelvorhaben bzgl. des Schlossareals als archäologisches Denkmal und Erdarbeiten in der Umgebung mit angrenzender Altstadt sind zur Stellungnahme einzureichen</p>   | <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Forderungen wird nachgekommen</p>   |
| 10 | <p><u>Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege:</u> 4) s.o.</p>   | <p>s.o.</p>  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 11 | <u>E.ON Thüringer Energie AG:</u><br>- keine Einwände; Elektroenergieversorgung: Hinweis auf bestehende Mittel- und Niederspannungsanlagen gem. <i>Anlage</i> ; Hinweis auf einzuhalten Schutzabstände zu Freileitungen sowie weitere Sicherheitsbestimmungen entsprechend den Vorschriften der Berufsgenossenschaften, insbesondere BGV A2, BGV C22, VBG 40, ZH 1/46 sowie DIN VDE 0105-100; Bitte um rechtzeitige schriftliche Auftragserteilungen für Umverlegungen bei Konfliktpunkten; Aufforderung zur Einholung von Bestandsauskünften beim Kundenzentrum Neuhaus und Anmeldung der geplanten Einzelmaßnahmen vor Baubeginn; Gasversorgung: Hinweis auf bestehende Niederdruckleitungen und Hausanschlüsse gem. <i>Anlage</i> ; Gewährleistung von Mindestabständen bei Parallelverlegung und Kreuzungen; Gewährleistung bestehender Überdeckungen; schnellstmögliche Mitteilung bei notwendigen Umverlegungen; Einhaltung der Bestimmungen desDVGW-Regelwerks G 462, G 472 und G 458 | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Forderungen wird nachgekommen  |
| 12 | <u>Zweckverband Wasser- und Abwasserverband Ilmenau:</u><br>- keine Antwort  | Fehlende Rückmeldung wird als stille Zustimmung gewertet   |
| 13 | <u>Deutsche Telekom AG / Niederlassung Suhl:</u><br>Hinweis auf bereits bestehende Telekommunikationslinien gem. <i>Anlage</i> ; Erweiterungs- bzw. Änderungsbedarf bei Versorgungsbedarf zusätzlicher neuer Grundstücke, straßenbaulastbedingter Beseitigung von Behinderungen und im Störfall; keine Planungen vorgesehen; Bitte um Beteiligung bei Detail- und Ausführungsplanungen, bei Neuplanungen Anpassung an Telekomleitungen und Vorhaltung von Telekommunikationstrassen; Bitte um rechtzeitige Information und Beteiligung an Planverfahren bei Straßen- und Tiefbaumassnahmen; Hinweis auf Beachtung des „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschn. 3; keine Zustimmung zu eventueller Überbauung von Telekommunikationslinien   | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Forderungen wird nachgekommen  |
| 14 | <u>Kreiskirchenamt Meiningen:</u><br>Hinweis auf erfolgte Begehung der Ev. Stadtkirche im Beisein des Pfarrers Dr. Huß und einer Vertreterin des Gemeindegemeinderats am 20.03.07 mit Fazit des Sanierungsbedarfs und der Notwendigkeit statischer Untersuchung und eines Sanierungskonzepts; Planung folgt; Finanzrahmen für Kirche aus Städtebauförderung wird als wahrscheinlich nicht ausreichend angesehen; Mitteilung des weiteren Vorgehens an Fr. Misch erfolgt; Ankündigung weiterer Informationen und gemeinsamer Abstimmung über Sanierungskonzept (Abschluss Ende 06/07) und anstehender Massnahmen  | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen<br>Weitere Beteiligung der Stadt Gehren an Sanierungsmaßnahmen und ggf. Anpassung des Förderrahmens |
| 15 | <u>Gemeinde Wolfsberg:</u><br>- Zustimmung; Belange der Gemeinde Wolfsberg werden nicht berührt  | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen   |
| 16 | <u>Stadt Großbreitenbach:</u><br>- Mitteilung, dass die Belange der Stadt Großbreitenbach nicht berührt werden   | Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen   |
| 17 | <u>Stadt Langewiesen:</u><br>- keine Antwort   | Fehlende Rückmeldung wird als stille Zustimmung gewertet   |

|    |  |                                    |
|----|--|------------------------------------|
| 18 | <u>Stadt Königsee:</u><br>- Verzicht auf Stellungnahme, da Aufgabenbereiche der Stadt Königsee nicht berührt | Antwort wird zur Kenntnis genommen |
|----|--|------------------------------------|

- 1) Stellungnahme erging behördenübergreifend durch den Landrat
- 2) entfällt
- 3) Stellungnahme erging durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld
- 4) TÖBs mittlerweile zusammengefasst zum Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

#### **7.4. Fazit**

Hiermit wird der Städtebauliche Rahmenplan in der vorliegenden Form zum Beschluss durch den Stadtrat der Stadt Gehren vorgeschlagen.

Bereits beschlossene Satzung, Festlegung des Sanierungsgebiets und Sanierungsverfahren werden nicht berührt.

Erfurt, Juni 2007

#### **7.5. Kopie Beschluss**

s. folgende Seiten