

Inhaltsverzeichnis Stadtteilkonzept Altstadt / Neustadt

1.	Einleitung	47
2.	Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme	49
2.1	Bevölkerungsstruktur	50
2.2	Wanderungen	52
2.3	Eigentümerstruktur	55
2.4	Leerstandssituation	56
2.5	Sanierungsstand	57
2.6	Bereits erfolgte Abrisse	58
2.7	Denkmalschutz	59
2.8	Empfindlichkeit der Stadtstruktur gegenüber Rückbaumaßnahmen	60
3.	Entwicklungsansätze zur funktionalen Aufwertung	60
3.1	Altstadt und Östliche Altstadterweiterung	60
3.2	Neustadt	61
4.	Städtebauliches Konzept	62
4.1	Altstadt und Östliche Altstadterweiterung	62
4.2	Neustadt	62
5.	Anpassung bestehender teilräumlicher Planungen, Konzepte und Projekte	64
6.	Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept	66
7.	Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbevölkerung an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes	67
8.	Erwartete und beabsichtigte Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt	67

1. Einleitung

Die historische Altstadt von Greiz mit dem das Stadtbild dominierenden Oberen Schloss ist seit 1991 Gegenstand von Sanierungsanstrengungen. 1991 wurden Vorbereitende Untersuchungen eingeleitet, 1993 die Sanierungssatzung beschlossen. Auf dieser Grundlage werden seither Maßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ gefördert.

1997 wurde die Rahmenplanung als Grundlage der Sanierung verabschiedet und 1998 eine Erhaltungssatzung in Kraft gesetzt, die auch die gründerzeitliche Neustadt einbezieht. Damit war auch die Grundlage geschaffen für die Förderung von Maßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Die Rahmenplanung von 1997 hat für die Innenstadt ein klares Erhaltungs- und Aufwertungsziel formuliert. Dies war nicht nur angesichts der hochwertigen städtebaulichen Strukturen sondern auch im Sinne einer Kontinuität der Ziele und Maßnahmen zwingend. Dabei wurde unterschieden zwischen den sehr unterschiedlich ausgeprägten Teilbereichen Altstadt, Neustadt und Aubachtal und eine entsprechende Differenzierung der Ziele und Maßnahmen entwickelt.

Altstadt

Im Vordergrund steht hier die Erhaltung der mittelalterlichen Stadtstruktur und der Bebauung, die im Wesentlichen nach den großen Stadtbränden von 1802 und 1906 errichtet worden ist. Dabei waren Maßnahmen zur Stützung der zentralörtlichen Funktionen festzulegen, insbesondere im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung, sowie die verkehrliche Erschließung und die Parkplatzsituation als Grundlage der Zentrumsfunktion zu verbessern.

Mit dieser Zielstellung sind in der Altstadt vielfältige Maßnahmen realisiert worden. Besonders erwähnenswert erscheinen hier verschiedene beispielhafte Sanierungen öffentlicher und privater Gebäude, die Errichtung eines Kino- und Ladenkomplexes sowie

eines Parkhauses, die fast flächendeckende hochwertige Neugestaltung der öffentlichen Räume (u.a. Platzgestaltungen Markt, Von-Westernhagen-Platz mit Tiefgarage, Freiflächengestaltung Schlossgarten, Puschkinplatz mit zentraler ÖPNV-Haltestelle) sowie die Verbesserung der Zentrumserschließung (Stadtkernumgehung B 94 sowie Ausbau Hohe Gasse/ Siebenhitze), der allerdings in erheblichem Umfang historische Bausubstanz geopfert werden musste.

Im Jahr 2003 ist insbesondere im privaten Bereich immer noch ein erheblicher Sanierungsrückstand zu verzeichnen, der wesentlich zu den hohen Wohnungsleerstandsquoten von ca. 40% beiträgt.

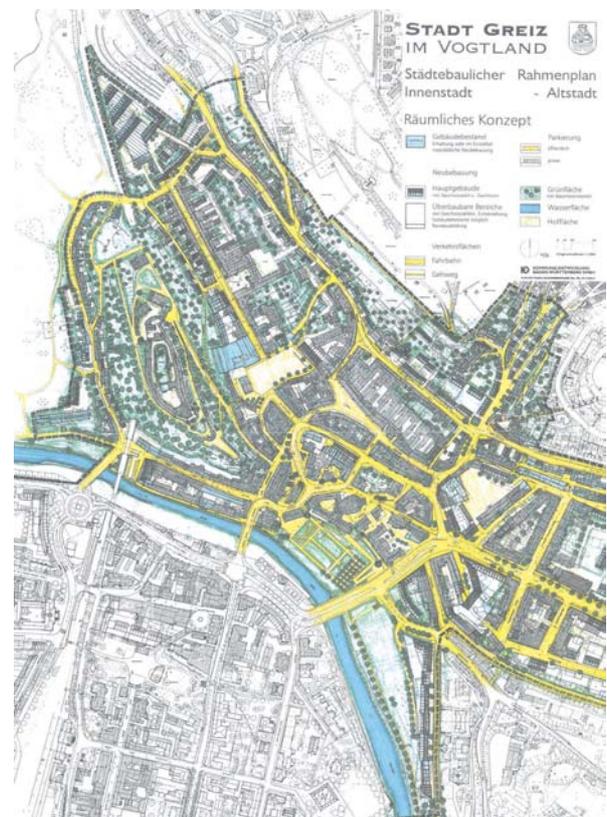


Abb. 38: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt - Altstadt

Neustadt

Vorrangige Ziele für die Entwicklung der gründerzeitlichen Neustadt sind neben der Erhaltung der charakteristischen Bebauung und der städtebaulich prägenden Blockrandstruktur eine Stärkung der Standortattraktivität durch die Konversion der industriellen Brachflächen am Elsterufer zum öffentlichen Grünraum und Entwicklungsbereich als Wohnstandort sowie die Verbesserung der Zentrumsfunktionen. Mit der Aufnahme der Neustadt in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Jahr 1998 konnten punktuell hochwertige Gebäudesanierungen gefördert werden, allerdings ist auch in der Neustadt der Sanierungsrückstand noch erheblich.

Besonders wichtige Projekte für die weitere Entwicklung der Neustadt sind die Auslagerung des Durchgangsverkehrs aus der Carolinenstraße, der Neubau des städtischen Theater- und Veranstaltungshauses am Goethepark, die Verbesserung der Nahversorgung sowie die Entwicklung eines zusammenhängenden Grünzugs entlang der Weißen Elster und der Bau neuer Wohnungen und ggf. ergänzender, wohnverträglicher Nutzungen in der Elsteraue. Letzteres soll durch die Initiative „Genial Zentral“ des Freistaats Thüringen befördert werden.

Aubachtal

Das Aubachtal war in Greiz der zentrale Standort der industriellen Entwicklung, was zum Teil noch sehr qualitätsvolle, stadtbildprägende Bauwerke aus der Zeit der Industrialisierung bezeugen.

Die hier entstandenen und z.T. abgeräumten Brachen stellen nicht nur für das Bild der östlichen Stadtfahrt ein Problem dar. Die Entleerung eines so zentralen Bereiches stellt letztendlich die Funktionsfähigkeit der Innenstadt in Frage. Aus diesem Grund hat hier neben der Erhaltung der stadtgestalterisch wertvollen Bausubstanz die Ansiedlung neuer Nutzungen Vorrang. In Teilbereichen ist auch die Erhaltung der Wohnfunktion als Ziel definiert.

Diese Ziele sind im Aubachtal bisher nur bedingt umgesetzt worden, bei der sinkenden Einwohnerzahl erscheint insbesondere die Ansiedlung weiterer attraktiver Einzelhandelsbetriebe ungewiss.

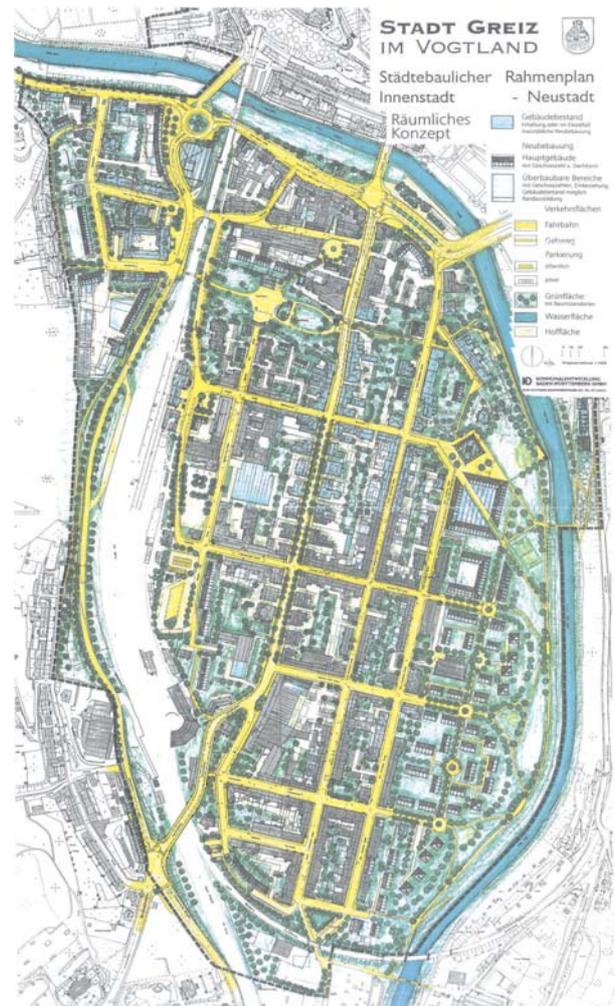


Abb. 39: Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt - Neustadt

2. Vertiefung der teilräumlichen Bestandsaufnahme und Zielsysteme

Die alarmierende Bestandsaufnahme des Jahres 2002 macht deutlich, dass die Entwicklung einer attraktiven Innenstadt in Greiz nicht gesichert ist. Bei dem gravierenden Sanierungsrückstand, sehr hohen Leerstandsquoten und großen Brachflächen werden erhebliche Anstrengungen erforderlich sein, um dem fortschreitenden Verfall zu begegnen. Ein Rückbau der gegenwärtigen Leerstände käme einer völligen Auflösung der stadträumlichen Strukturen und der Vernichtung des identitätsstiftenden Stadtkerns gleich (Abb.40/41).

Die Diskussion verschiedener Entwicklungsszenarien mit unterschiedlicher Verteilung der notwendigen Rückbauten auf die Stadtteile hat zu dem klaren Vo-

Bebauung Bestand in der Neustadt 2001



Strukturauflösung bei Abriss aller Gebäude mit einem aktuellen Leerstand über 50% 2001



Abb. 40: Auflösungsszenario - Neustadt

Bebauung Bestand in der Altstadt



Strukturauflösung bei Abriss aller Gebäude mit einem aktuellen Leerstand über 50% 2001



Abb. 41: Auflösungsszenario - Altstadt

tum geführt, dass in der Altstadt wie in der Neustadt eine weitere Auflösung der städtebaulichen Struktur durch Abrisse nicht mehr akzeptabel ist, sofern das Erhaltungsziel nicht grundsätzlich aufgegeben werden soll (vgl. Grafiken). Dies wäre aber weder stadtfunktional noch stadtgeschichtlich zu rechtfertigen; eine Aufgabe der Erhaltungsziele erscheint auch angesichts der jahrelangen öffentlichen Förderung des Sanierungs- und Erhaltungsprozesses indiskutabel.

Aus dieser Diskussion ergab sich die klare Zielorientierung für den Stadtumbauprozess in Greiz: „Die Sanierungs- und Neubauanstrengungen werden vorrangig zur Aufwertung von Alt- und Neustadt eingesetzt.“ Das bedeutet aber, dass für Alt- und Neustadt neue Bewohner für die gegenwärtig leerstehenden und noch zu sanierenden Wohnungen gewonnen

werden müssen. Andererseits muss im Interesse einer Entlastung des Wohnungsmarktes geprüft werden, an welchen Standorten Rückbauten ohne negative Auswirkungen auf das übergeordnete Erhaltungsziel realisiert werden können.

Damit stehen die qualitativen Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes in weitgehender Kontinuität zur Rahmenplanung von 1997, so dass diese in ihren wesentlichen Aussagen weiterhin Gültigkeit behalten kann.

Bezogen auf die Handlungsorientierung des Stadtentwicklungskonzeptes wurden folgende Aspekte vertiefend untersucht:

- Bevölkerungsstruktur,
- Wanderungen,
- Eigentümerstruktur,
- Leerstandssituation,
- Sanierungsstand,
- Bereits erfolgte Abrisse,
- Denkmalschutz,
- Empfindlichkeit der Stadtstruktur gegenüber Rückbaumaßnahmen.

2.1 Bevölkerungsstruktur

Der Altersaufbau der Bewohner von Alt- und Neustadt ist relativ ausgewogen und typisch für gut durchmischte Stadtteile. Die leicht unterdurchschnittliche Größe der Haushalte in der Altstadt und im südlichen Teil der Neustadt lässt den Schluss zu, dass hier keine bevorzugten Wohnstandorte für Familien mit Kindern sind, obwohl entsprechend große Wohnungen verfügbar wären. In der südlichen Neustadt dürfte dieses Bild auch durch das in hohem Maße von älteren Bürgern bewohnte Objekt Carolinenstraße 51/53 mitgeprägt sein. Im Gegensatz dazu positioniert sich die nördliche Neustadt mit überdurchschnittlich großen Haushalten. (Abb. 42/43/44)

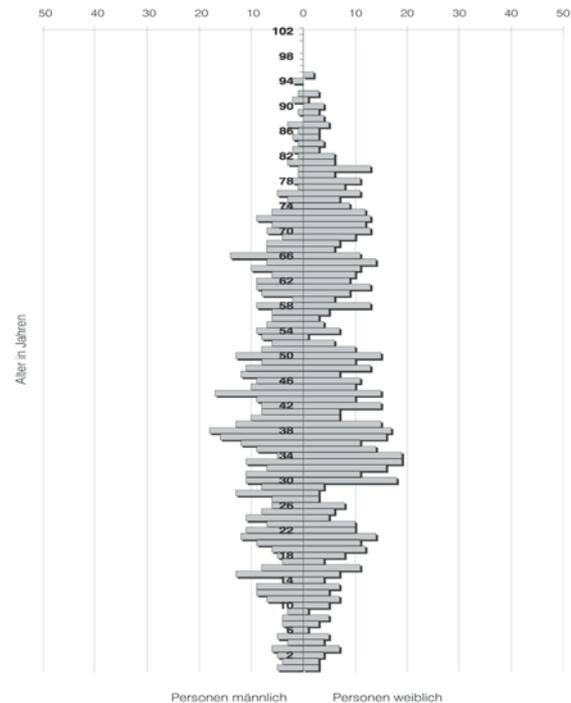


Abb. 42: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Altstadt“ 2001

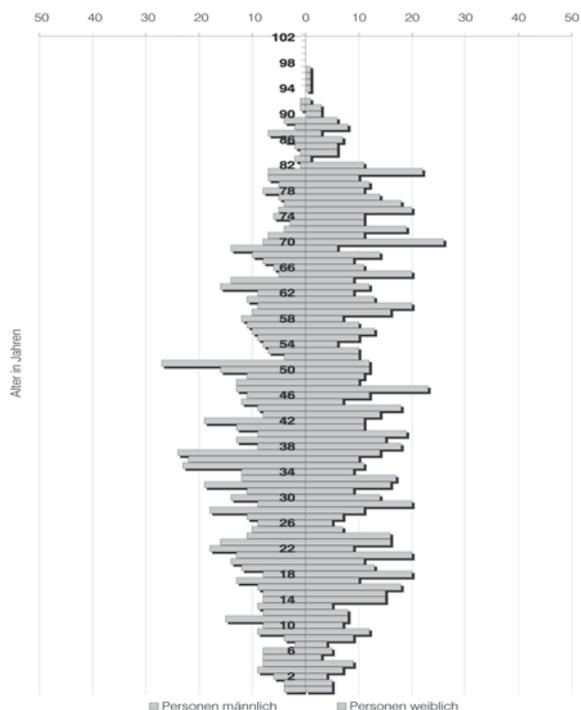


Abb. 43: Altersaufbau der Bevölkerung im Quartier „Neustadt“ 2001

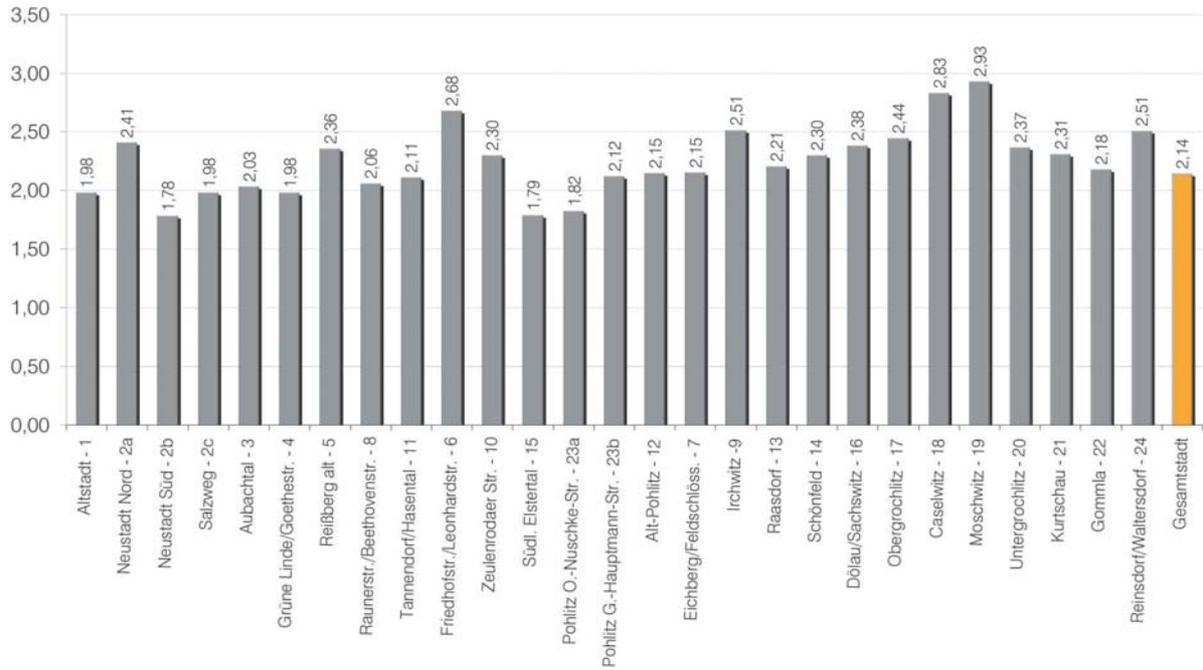


Abb. 44: Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Stadtquartieren in der Stadt Greiz 2000

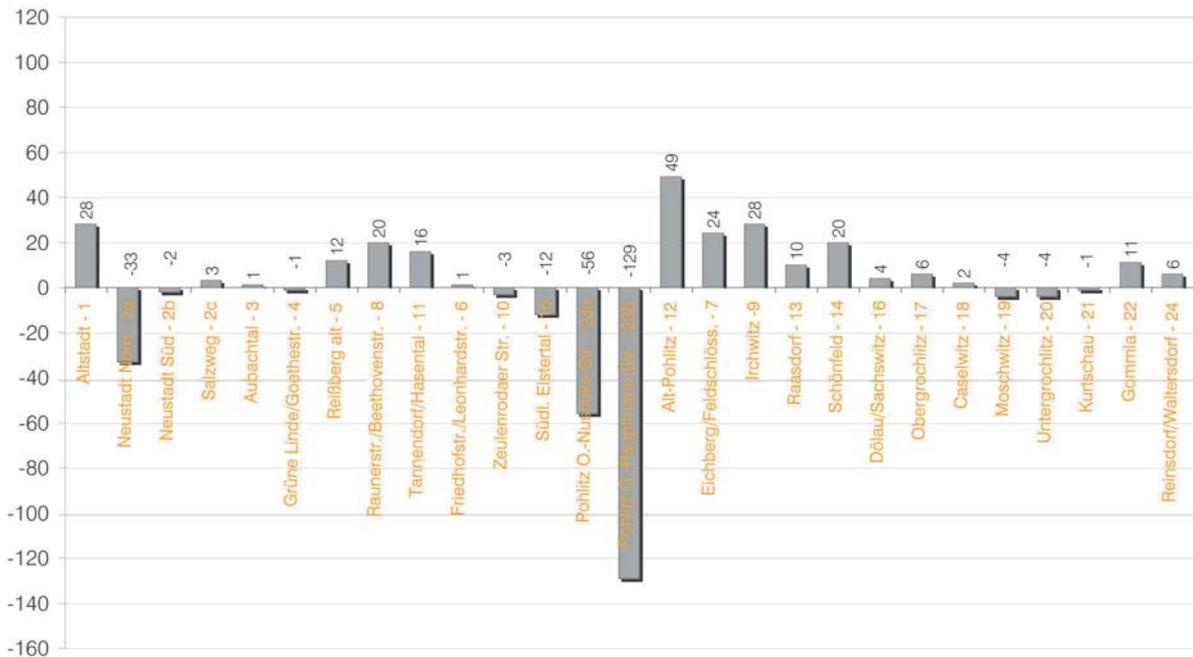


Abb. 45: Wanderung innerhalb von Greiz nach Quartieren 2001

2.2 Wanderungen

In der Alt- wie in der Neustadt kann festgestellt werden, dass sich generell die Akzeptanz dieser Stadtteile im Vergleich zu den anderen Wohnstandorten in Greiz verbessert hat. So sind beispielsweise die Abwanderungen in das Neubaugebiet Pohlitz im Vergleich von 1992 zu 2001 rückläufig, die Zuzüge von außerhalb der Stadt in die Innenstadt haben zugenommen. In der Summe der Wanderungsbewegungen innerhalb von Greiz haben Altstadt und Neustadt ihre Bilanz kontinuierlich verbessert, im Jahr 2001 hat die Altstadt zum ersten Male wieder einen positiven Saldo.

Daraus kann abgeleitet werden, dass bei einem entsprechenden Fortschritt der Wohnungssanierung und den geplanten strukturellen Aufwertungsmaßnahmen (insbesondere Grünzug an der Elster, Verkehrsberuhigung) auch mit weiterer Nachfrage zu rechnen ist. Dies wird unterstützt durch die Beobachtung, dass sanierte Wohnungen in Alt- und Neustadt nicht leerstehen.

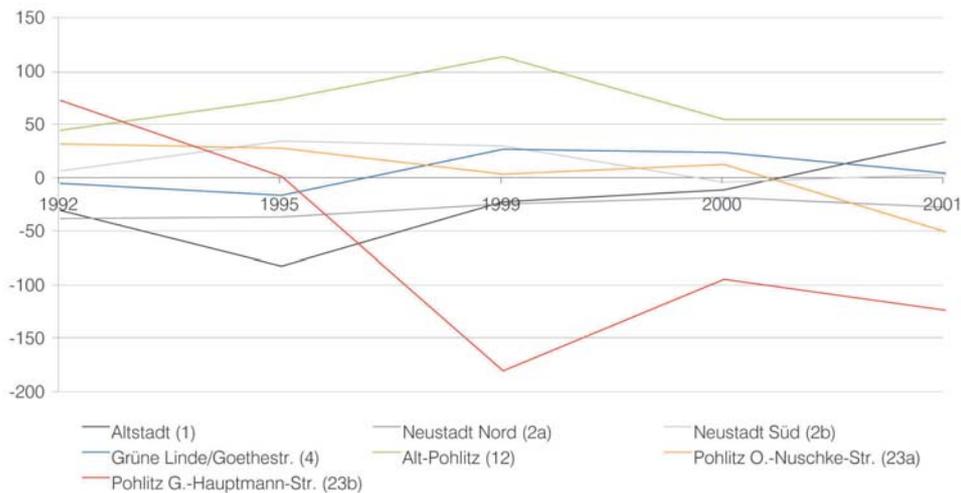


Abb. 46: Wanderungssalden innerhalb von Greiz nach „Schlüsselquartieren“ 1992, 1995 und 1999 - 2001

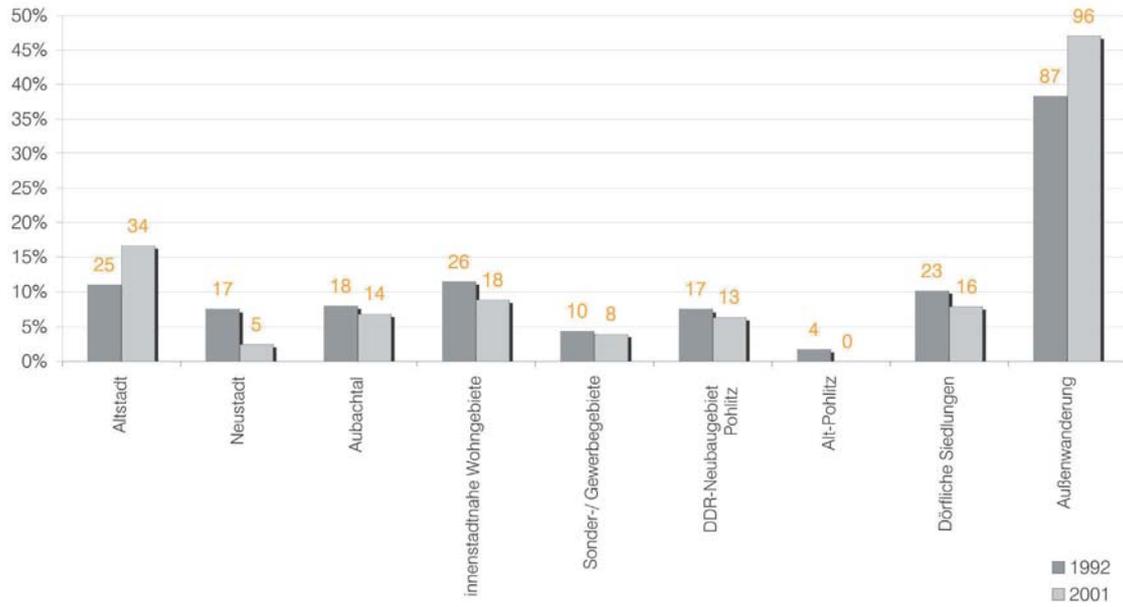


Abb.47: Abwanderung aus dem Quartier „Altstadt“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001

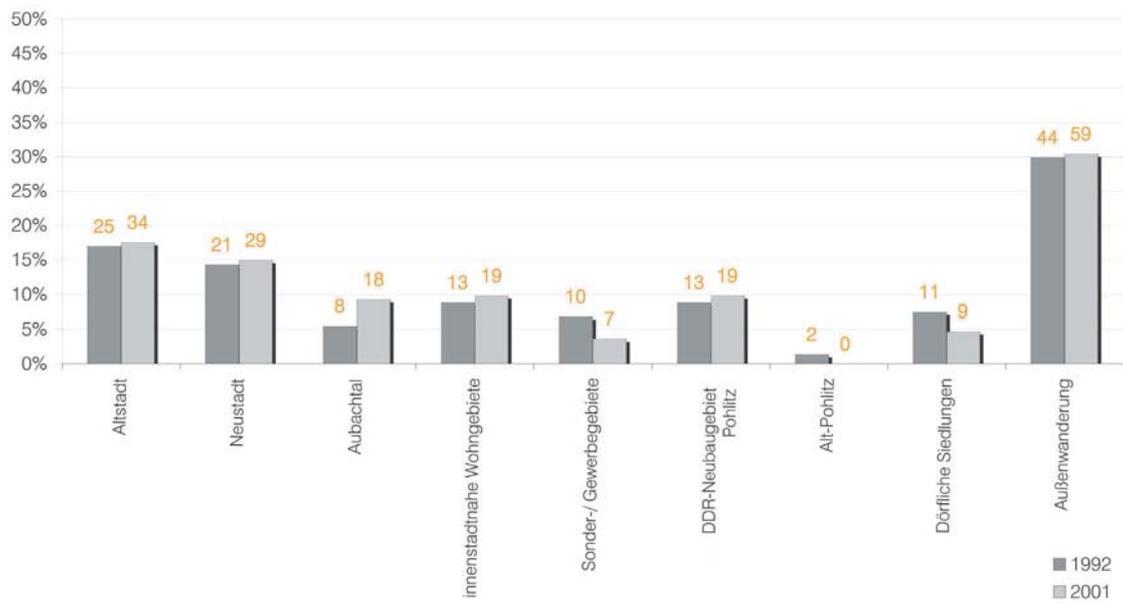


Abb.48: Zuwanderung in die Quartiere „Altstadt“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001

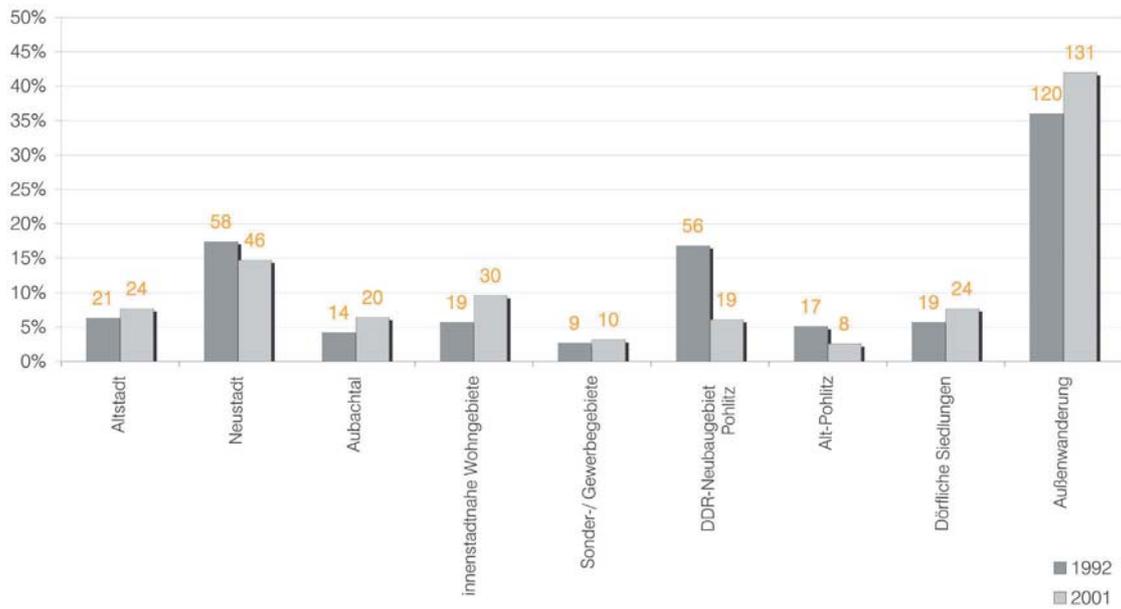


Abb. 49: Abwanderung aus den Quartieren „Neustadt Nord und Süd“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001

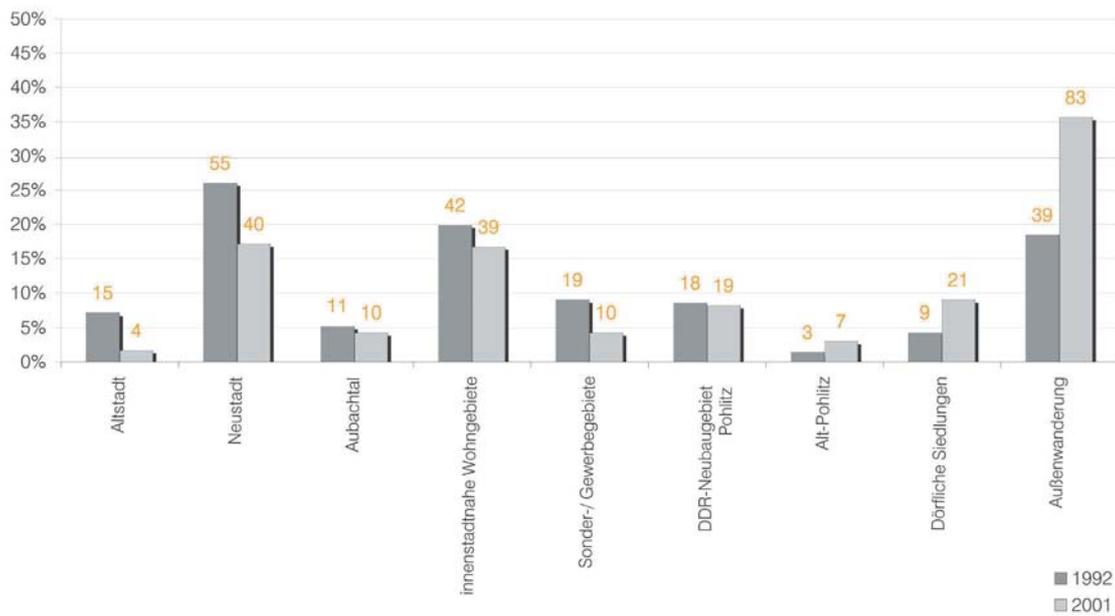


Abb. 50: Zuwanderung in das Quartieren „Neustadt Nord und Süd“ in der Stadt Greiz 1992 / 2001

2.3 Eigentümerstruktur

Es ist naheliegend, dass die Eigentümerstrukturen in Alt- und Neustadt elf Jahre nach der Wende durch private Einzeleigentümer geprägt sind. Interessant ist aber, dass die Stadt Greiz hier mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft und der GEWOG der größte Einzeleigentümer ist:

10% der Wohnungen in der Altstadt, 17% in der nördlichen und fast 50% in der südlichen Neustadt sind somit im direkten kommunalen Einflussbereich. Dies kann eine sehr wirkungsvolle Umsetzung der Aufwertung im Wohnungsbestand ermöglichen. In dieser Hinsicht tragen die GEWOG und der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Greiz eine hohe Verantwortung.

Mit den privaten Einzeleigentümern sollten regelmäßig Gespräche, wenn möglich - straßenweise bzw. bereichsweise - zum Stadtentwicklungskonzept durchgeführt werden mit dem Ziel, eine wirkungsvolle Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes unter Einbeziehung der privaten Einzeleigentümer zu gewährleisten.

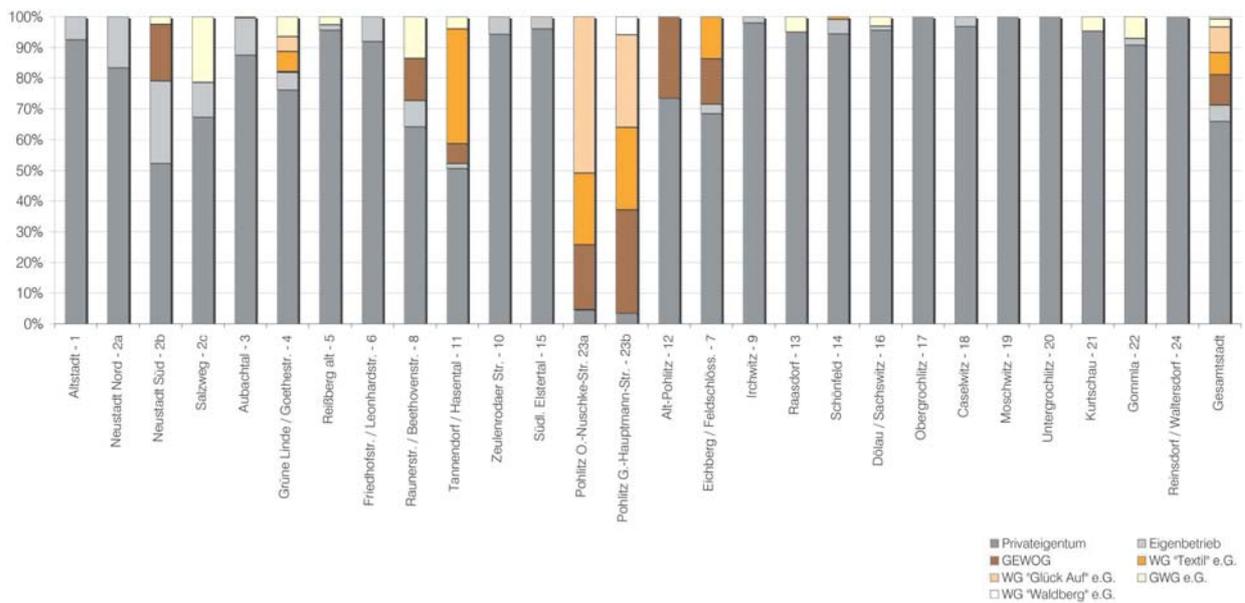


Abb. 51: Eigentumsquote nach Quartieren in der Stadt Greiz 2002 in %

2.4 Leerstandssituation

Generell ist der Anteil der leerstehenden Wohnungen in Alt- und Neustadt dramatisch hoch (vgl. Gesamtkonzept):

Altstadt 40%,
Neustadt Nord 48% und
Neustadt Süd 35%.

Während in der Altstadt die Leerstände relativ gleichmäßig gestreut sind, zeichnen sich in der Neustadt deutliche Problembereiche ab. So ist insbesondere die Rudolf-Breitscheid-Straße als in ihrem Wohnungsbestand gefährdet anzusehen.



Abb. 52: Plandarstellung Leerstand 2000

2.5 Sanierungsstand

Eine flächendeckende Bestandsaufnahme des Sanierungsstandes wurde im Rahmen von Begehungen nach Augenschein durchgeführt.

Die Überlagerung von Sanierungsstand und Leerstand verdeutlicht einen engen Zusammenhang, so dass angenommen werden kann, dass der Leerstand in Alt- und Neustadt weniger Ausdruck eines unattraktiven Standortes als vielmehr der vielfältigen Probleme ist, die bisher einer Gebäudesanierung entgegen standen, insbesondere unklare Eigentumssi-

tuationen, fehlende Investitionskraft der Eigentümer, niedrige Rendite angesichts der hohen Leerstandquoten und die bisherige Schwerpunktsetzung in der Sanierungsförderung auf öffentliche Maßnahmen. Das bedeutet aber auch, dass mit einer Intensivierung der Sanierung des Gebäudebestandes in Alt- und Neustadt eine analoge Senkung der Leerstände zu erwarten ist.

Für die Gebäude der GEWOG und des städtischen Eigenbetriebs liegen verlässliche Aussagen vor:

Die Mehrzahl der Gebäude der GEWOG sind vollständig oder zumindest teilsaniert, wobei die GEWOG-Objekte überwiegend nach den DDR-Wohnungsbaustandards der 1970er und 1980er Jahre errichtet wurden. Die Gebäude des Eigenbetriebs sind mit wenigen Ausnahmen unsaniert.

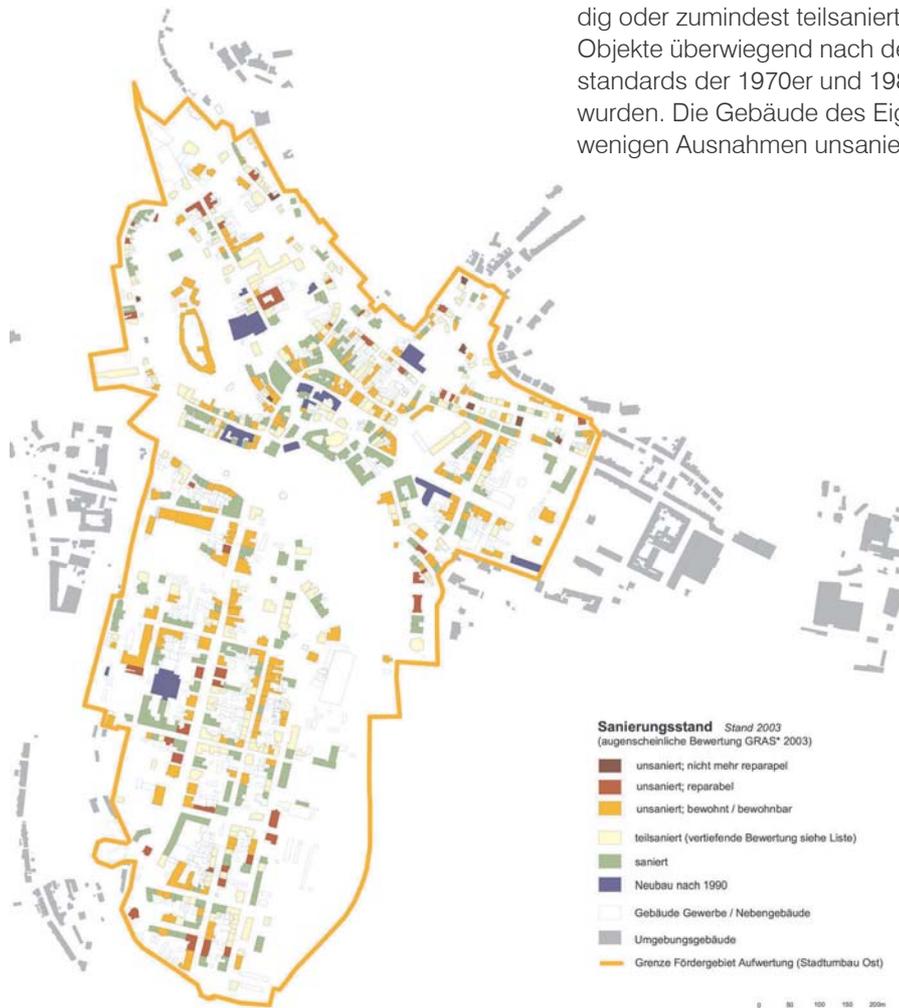


Abb. 53: Plandarstellung Sanierungsstand 2003

2.6 Bereits erfolgte Abrisse

Im Verlauf der letzten 10 Jahre sind in Alt- und Neustadt sowie im Aubachtal in erheblichem Umfang Abrisse getätigt worden, allerdings jeweils mit deutlich unterschiedlichen Schwerpunkten in den verschiedenen Stadtteilen:

In der **Altstadt** wurden viele kleinere Wohnhäuser abgerissen, häufig im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen. Das hat in den Randbereichen der Altstadt zu einer Auflösung der städtebaulichen Struktur geführt, da die ersatzweise geplanten raumbildenden Neubauten nur sehr vereinzelt realisiert werden konnten. Damit verbleiben sehr wenige Spielräume für weitere noch strukturverträgliche Abrisse.

In der **Neustadt** haben sich die Abrisse fast ausnahmslos auf die Beseitigung leerstehender Industrie- oder Gewerbeobjekte beschränkt mit einer Konzentration dieser Maßnahmen im Bereich der Elsterau. Angesichts der noch weitgehend erhaltenen gründerzeitlichen Wohnbebauung erscheinen hier punktuelle Abrisse stadtstrukturell verkraftbar, sofern es sich nicht um Einzeldenkmale oder besonders raum- bzw. stadtbildprägende Gebäude handelt. Generell ist eine durchgreifende Entkernung der z.T. hochgradig überbauten Innenhöfe erforderlich, um die i.d.R. schützenswerten Blockränder zu stabilisieren.

Im **Aubachtal** wurden durch Abriss vor allem die großflächigen Gewerbe- und Industriebrachen beraumt. Im Bereich der östlichen Altstadterweiterung war auch Wohnsubstanz betroffen. Die hier noch verbliebenen Ensembles von Wohngebäuden (insbesondere Friedrich-Naumann-Straße und August-Bebel-Straße) sind als besonders erhaltungswürdig einzustufen.

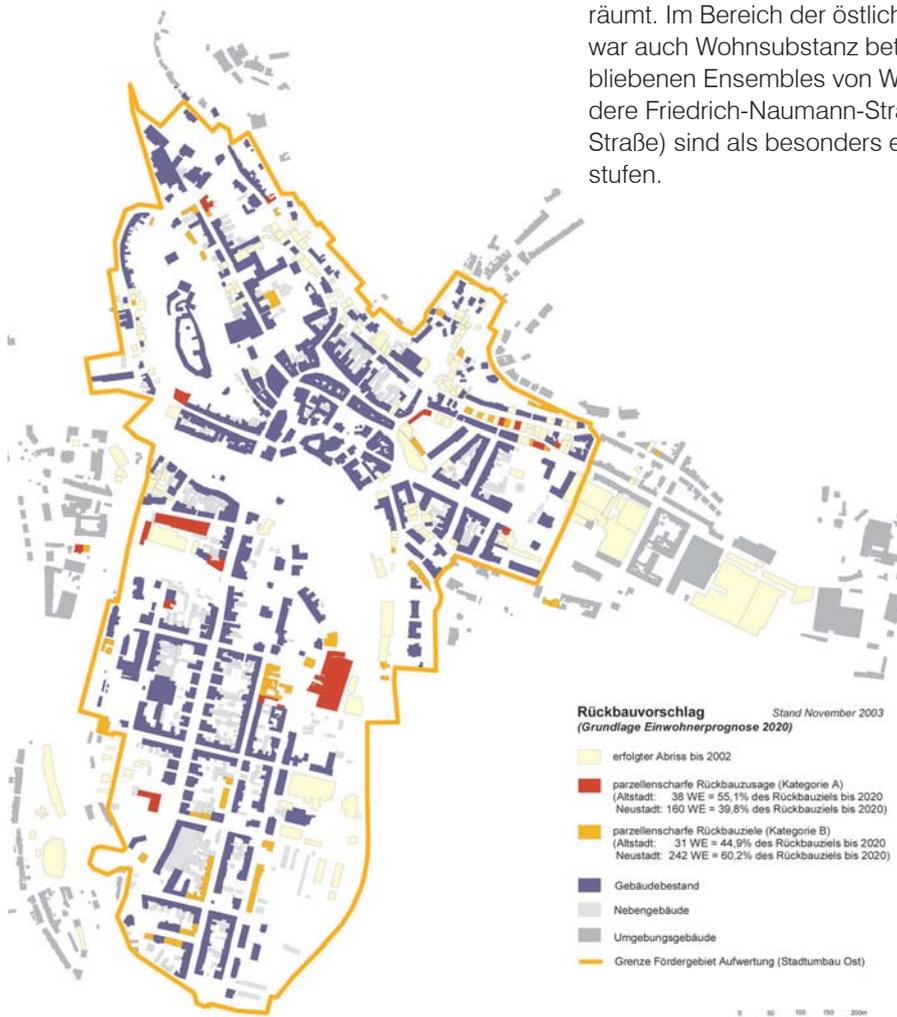


Abb. 54: Plandarstellung Rückbauvorschlag bis 2020

2.7 Denkmalschutz

Altstadt und Neustadt sind als denkmalpflegerische Ensembles definiert. Daraus ergeben sich eine generelle Erhaltungsorientierung und der Anspruch einer besonderen Rücksichtnahme bei Abriss und Neubau. Die eingetragenen Kulturdenkmale erfassen eine Vielzahl herausragender Objekte. Ganze Gebäudezeilen, die im Zusammenhang Kulturdenkmale darstellen, sind jedoch nur vereinzelt gegeben:

- in der Altstadt der Bereich zwischen Markt- und Thomasstraße sowie der Bereich zwischen Brückenstraße und Elstersteig;
- in der Neustadt Abschnitte der Carolinenstraße und der Heinrich-Fritz-Straße.

Die hier genannten Gebäudeensembles sind stadtstrukturell und aus denkmalpflegerischen Gründen besonders schützenswert. Abbrüche bedürfen der Einzelprüfung.



Abb. 55: Plandarstellung Eigentumsverhältnisse / Denkmalensemble 2003

2.8 Empfindlichkeit der Stadtstruktur gegenüber Rückbaumaßnahmen

In Alt- und Neustadt sind die Handlungsspielräume für einen strukturverträglichen Rückbau gering. Die Vernachlässigung der Bausubstanz in der Nachkriegszeit und die Abrisse der letzten 10 Jahre haben insbesondere in der Altstadt erhebliche Störungen des stadträumlichen Bildes bewirkt. Dabei muss allerdings konzediert werden, dass viele der abgerissenen Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr sinnvoll zu halten waren und dass ruinöse Gebäude ebenfalls problematisch für das Stadtbild und die Stadtfunktion sind. Schwierig in der gegenwärtigen Situation ist allerdings, dass die Wahrscheinlichkeit einer Reparatur von Abrisslücken durch Neubebauung wegen der sinkenden Einwohnerzahlen, partieller Standortschwächen und fehlender Investitionskraft der Eigentümer eher gering ist. Insofern muss bei der Entscheidung für weitere Abrisse weniger der Aspekt der Wohnungsmarktbereinigung als vielmehr die Frage nach der Beseitigung noch bestehender städtebaulicher Missstände und nach dem in der Folge entstehenden Bild (mit eventuell weiterreichenden Störungen im Stadtbild und im funktionalen Gefüge) im Vordergrund stehen.

Ob beispielsweise eine funktionale und gestalterische Anpassung unmaßstäblicher Gebäude (z.B. in der Neustadt) ökonomisch vertretbar erscheint, ist vom Eigentümer zu entscheiden. Im Falle eines Abrisses wäre eine maßstäbliche Wiederbebauung oder eine aus dem Umfeld erwachsende Freiflächengestaltung möglich.



Abb. 56: Bebauung „Himmelsleiter“ / Pohlitzberg (Altstadt)

Selbstverständlich darf der Rückbauvorschlag selbst nicht Auslöser eines Konfliktes sein. Angesichts des Umfanges der erforderlichen Rückbaumenge und den eher bescheidenen Steuerungsmöglichkeiten, werden aber negative städtebauräumliche Folgen nicht in jedem Falle vermeidbar sein.

3. Entwicklungsansätze zur funktionalen Aufwertung

3.1 Altstadt und Östliche Altstadterweiterung

Die Zielrichtung der weiteren Entwicklung muss vorrangig auf die Stabilisierung und den Ausbau der vorhandenen Zentrumsfunktionen sowie die Förderung des attraktiven Stadtbildes und der Aufenthaltsqualitäten zielen. Dazu gehört zwingend die weitere Stärkung der Wohnfunktion durch Gebäudesanierung, Entkernung und Aufwertung des Wohnumfeldes. Dies beinhaltet auch eine engere Verflechtung zwischen dem Altstadtkern, dem Schlossberg sowie dem auch kulturhistorisch bedeutsamen Greizer Park, dessen Qualitäten gegenwärtig nur bedingt von der Altstadt wahrgenommen werden können. Weiterhin kommt auch der Verkehrsberuhigung und der Privilegierung des Anwohnerparkens besondere Bedeutung zu, um die Akzeptanz der Altstadt als Wohnstandort zu verbessern.

Um hier (aber auch in der Neustadt) einen attraktiven Wohnstandort für Familien zu schaffen, ist die Verbesserung der Familienfreundlichkeit besonders wichtig. Um dieses Mieterklientel für diesen Standort zu gewinnen bzw. deren Fluktuation entgegen zu steuern, wird auch das Anlegen von ausreichenden wohnungsnahen Spielplätzen empfohlen. Derzeit weist die Altstadt ein Defizit in diesem Belang auf.

Geeignete Flächen sind in folgenden Bereichen zu untersuchen:

- Untere Silberstraße
- Friedhofstraße / Leonhardtstraße
- Brückenstraße
- Lehmgrube / Goethestraße
- Zentastraße / Waldstraße

Die Möglichkeiten, der Altstadt neue funktionale Impulse zu geben, sind angesichts der kleinteiligen Stadtstruktur sehr begrenzt. Ein verbessertes Angebot an großflächigem Einzelhandel ist andererseits als Magnet und zur Stützung der zentralen Funktionen der Altstadt wünschenswert. Hier kommt der Entwicklung des Marstallgeländes eine Schlüsselfunktion zu. Mit der Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufs-/ Dienstleistungsmagneten könnte hier nicht nur die Einzelhandelsstruktur aufgewertet und der Stadtraum an dieser sensiblen Stelle geschlossen werden, sondern auch das städtebauliche und funktionale Vakuum zwischen Altstadt und Aubachtal mit neuem Leben gefüllt und damit die Einbindung der Altstadt in den Siedlungskörper verbessert werden.



Abb. 57: Beräumte, ehemals gewerblich genutzte Fläche an der Grünrathstraße (Aubachtal)

3.2 Neustadt

Mit der Auslagerung des Durchgangsverkehrs aus der Carolinenstraße entstehen hier neue Ansatzpunkte für eine Stärkung der zentralen Funktionen und der auch weiterhin den Quartiercharakter bestimmenden Wohnfunktion. Als Schlüsselprojekt ist der Neubau des Theater- und Veranstaltungshauses am Goethepark zu betrachten, wobei gleichzeitig die funktionale Revitalisierung der Carolinenstraße und eine Verbesserung der Wegebeziehung in Richtung Elsterufer erreicht werden müssen. Ein Neuordnungskonzept muss nach der Grundsatzentscheidung über den Neubau des Theater- und Veranstaltungshauses erarbeitet werden. Dabei ist unter anderem auch ein angemessener Freiflächenbedarf für die Grundstücke Carolinenstraße 5/7 zu berücksichtigen.

Für die Stärkung der Einzelhandelsfunktion durch eine großflächigere Einrichtung bieten sich am südlichen Ende der Carolinenstraße zwei Standorte mit ähnlich guter Eignung an:

1. das ehemalige Fabrikgelände zwischen Bachstraße und Wiesenstraße,
2. die Parzelle Carolinenstr. 51/53, „Haus für ältere Bürger“ (der verbindlich zugesagte Rückbau des Bestandes kann jedoch erst nach Umzug der derzeitigen Bewohner erfolgen).

Es ist zu prüfen, ob aktuelle Ansiedlungswünsche von Einkaufseinrichtungen nicht in diese Bereiche gelenkt werden können.

Von entscheidender Bedeutung für die Zukunft der Neustadt wird aber die Entwicklung des Uferraums der Weißen Elster zu einem zusammenhängenden Grünbereich mit eingelagerter Erholungsnutzung und einzelnen hochwertigen Wohnstandorten sein. Die vergleichsweise enge Blockstruktur der Neustadt benötigt auch nach einer Entkernung der Blockinnenbereiche diesen öffentlichen Grünraum als Freiraumpotenzial für die Stabilisierung der Wohnfunktion.

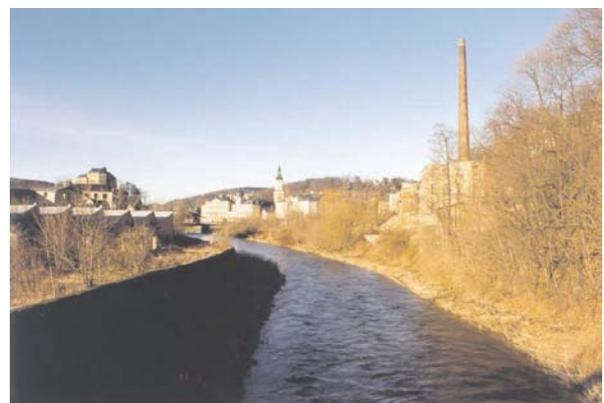


Abb. 58: Uferraum der Weißen Elster im Bereich der Neustadt

4. Städtebauliches Konzept

Das in der Rahmenplanung für die Innenstadt 1997 verankerte städtebauliche Konzept muss in Hinblick auf die gesamtstädtische Entwicklungskonzeption punktuell modifiziert werden.

4.1 Altstadt und Östliche Altstadterweiterung

Das im Rahmenplan dargestellte Erhaltungsziel ist angesichts der zwischenzeitlich erfolgten Abrisse und der sinkenden Einwohnerzahlen in Greiz nicht mehr in vollem Umfang umsetzbar. Das Bild der Altstadt von Greiz muss zumindest soweit neu reflektiert werden, dass realistische Ziele formuliert und problematische Situationen zwischen Erhaltung und Zerfall bereinigt werden.

In Bereichen mit flächigem Verlust von Bausubstanz oder mit deutlicher Auflösungstendenz (z.B. Teichgasse, Obere / Untere Silberstraße, Lehmgrube) sollte nunmehr die Verbesserung der Grünzusammenhänge und des Wohnumfeldes im Vordergrund stehen. Die Vorschläge der Rahmenplanung bezüglich ergänzender Neubebauung sind im Rahmen der anstehenden Aktualisierung zu überprüfen, da hierfür z.Zt. wenig Bedarf gesehen wird. Sofern sich Investoren für den Standort Altstadt interessieren, sollte vielmehr versucht werden, sie vorrangig auf die Erhaltung vorhandener und zukunftsfähiger Bausubstanz und die Reparatur von städtebaulichen Störungen zu orientieren.

Die überwiegend bereits leerstehenden Bebauungsreste zwischen Oberer und Unterer Silberstraße dürften inzwischen kaum noch zu retten sein, hier ergibt sich ein sinnvolles Potenzial für die Verbesserung der Ausstattung des Bereiches mit Stellplätzen und begrünten Freiräumen. Die im Rahmenplan vorgeschlagenen Nachverdichtungen durch Neubauten sollten auch wegen der hier gegebenen verkehrlichen Immissionen nicht weiter verfolgt werden.

Generell ist festzuhalten, dass die Entkernung von Blockinnenbereichen - sofern die Bebauung nicht der Erfüllung von Zentrumsfunktionen dient - im Interesse

der Stabilisierung der Wohnfunktion weiterhin zu verfolgen ist.

Bereiche, in denen durch rechtskräftige Bebauungspläne Baurecht geschaffen wurde, stehen auch weiterhin für Neubebauung zur Verfügung. Die hier gegebenen Flächenpotenziale sollten aber nicht durch weitere Bebauungspläne ausgeweitet werden, solange sich die Nachfragesituation nach neuem Wohnraum in der Altstadt nicht erheblich verbessert hat. Das bedeutet insbesondere für den Bereich Lehmgrube und die dort laufende Bebauungsplanung eine Neudefinition der städtebaulichen Ziele in Richtung einer Stärkung der Grünfunktionen.

Damit ergeben sich in der Altstadt folgende Schwerpunktbereiche, für die über die allgemeine Aktualisierung der Entwicklungsziele hinaus besonderer planerischer Klärungsbedarf besteht:

- Marstall
- Lehmgrube
- Nördliches Ende Marienstraße
- Bereich westlich des Neuen Weges

4.2 Neustadt

Die vollständige Erhaltung der vorhandenen geschlossenen Blockrandbebauung erscheint gerade in den besonders dichten Bereichen schwierig. Durch Herausnahmen einzelner Gebäude in besonders benachteiligten Lagen bzw. für das Wohnen problematischen Gebäude- und Grundstückszuschnitten können für die umgebende, zukunftsfähigere Bebauung im Einzelfall Verbesserungen erzielt werden. Damit wird auch der Ausgleich von Defiziten in der Ausstattung mit Stellplätzen und mit Grün möglich. Ansatzpunkte hierfür sind im Stadtteilkonzept dargestellt, sie sind im Zuge der weiteren Konkretisierung durch Blockkonzepte unter Einbeziehung der Eigentümer und Bewohner zu verifizieren.

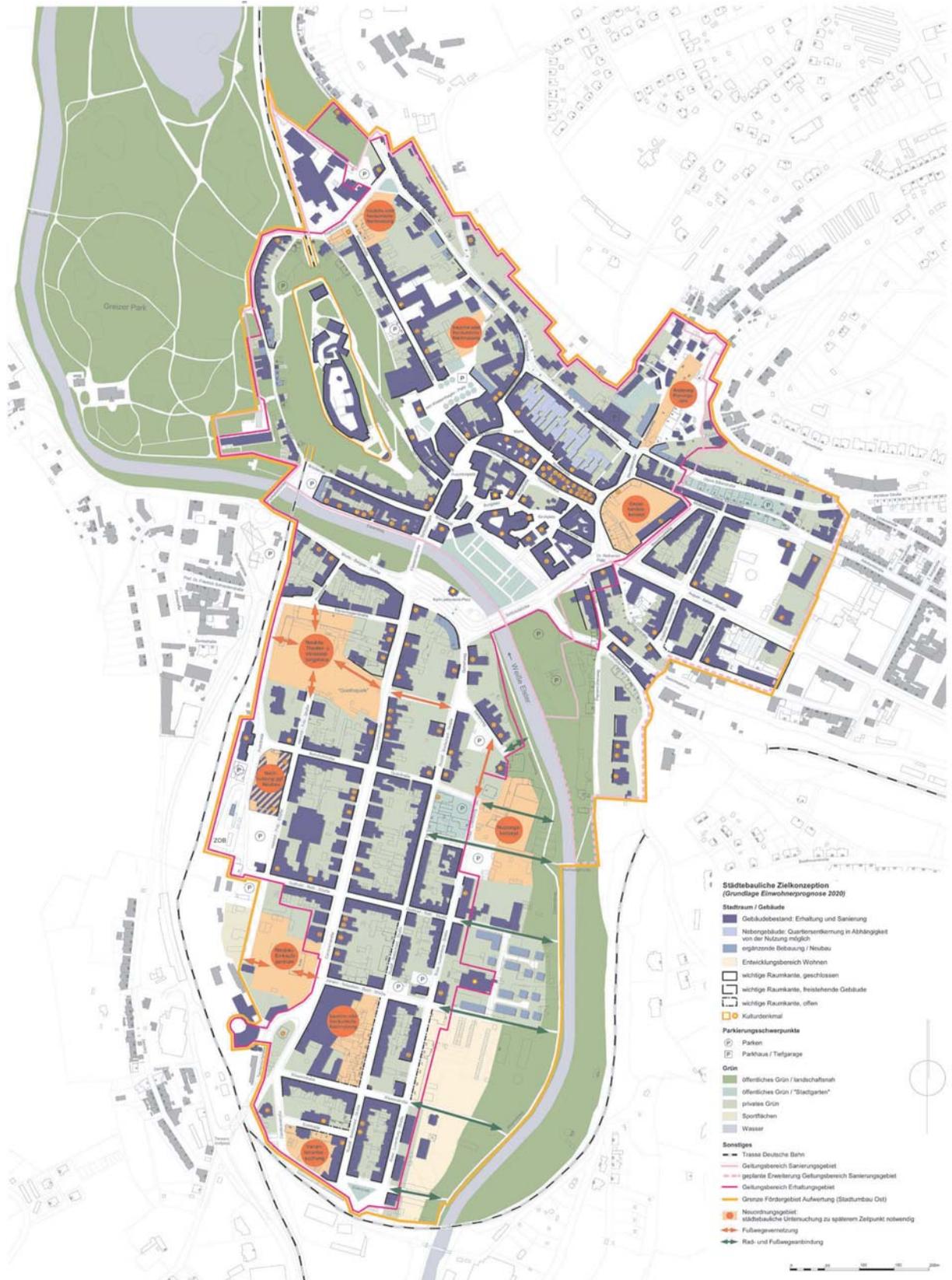


Abb. 59: Plandarstellung Stadtteilkonzept Altstadt / Neustadt

Vor dem Hintergrund der rückläufigen Einwohnerzahlen ist das Entwicklungskonzept für den Uferbereich der Weißen Elster zu überprüfen. Eine teilweise Rücknahme der im Rahmenplan vorgesehenen Wohnbebauung zu Gunsten des öffentlichen Grüns erscheint angesichts der Nachfragesituation erforderlich, sie würde außerdem den angestrebten Stabilisierungseffekt für die denkmalgeschützten dichten Bestandquartiere weiter verstärken durch die Bereitstellung von attraktiven Grün- und Naherholungsangeboten.

Ein besonderes Gewicht muss die engere Verflechtung der gründerzeitlichen Blöcke mit dem aufgewerteten Uferbereich der Weißen Elster bekommen. In diesem Zusammenhang ist eine direkte Fuß- und Radweganbindung der Hainbergbrücke zur Breitscheidstraße vorgesehen, die gleichzeitig den langen Block zwischen Querstraße und Gotthold-Roth-Straße unterteilt. Mit der vorgeschlagenen Freilegung des nördlich dieser Querverbindung gelegenen Teilblocks Breitscheidstraße-Querstraße-Luxemburgstraße kann hier ein wohnungsnaher Freiraum für öffentliches Grün (ggf. in Verbindung mit Parken) die Verflechtung zur Elsteraue intensivieren.

Eine zweite wichtige Querbeziehung vom Bahndamm bis zum Elsterufer wird in der Verlängerung des Goetheparks gesehen. Die Umsetzung dieses bereits in der Rahmenplanung formulierten Ziels sollte im Zusammenhang mit der Planung des neuen Theater- und Veranstaltungshauses eingeleitet und dann schrittweise bis zur Elsteraue fortgesetzt werden.

Durch den Rückzug der Bahn aus dem süd-östlichen Teil ihrer Anlagen ergeben sich Flächenpotenziale, die im Sinne der Standortstabilisierung vorrangig für die weitere Intensivierung der Grünausstattung aktiviert werden sollten. Im unmittelbaren Bahnhofsvorbereich liegende Flächen und hochgradig leerstehende Gebäude (ehemalige Hauptpost) stellen interessante Nutzungspotenziale dar, die im Sinne einer verbesserten Anbindung des Bahnhofsbereichs an die Carolinenstraße entwickelt werden könnten.

Das im südlichen Teil angrenzende Wohnquartier entlang der Südstraße ist in Varianten für eine bauliche bzw. freiräumliche Nutzung zu untersuchen. Im Ergebnis dieser Untersuchung ist der Rahmenplan

Innenstadt zu aktualisieren.

Damit ergeben sich in der Neustadt folgende Schwerpunktbereiche, für die über die allgemeine Aktualisierung der Entwicklungsziele hinaus besonderen planerischer Klärungsbedarf besteht:

- Bereich Theater- und Veranstaltungshaus
- Bahnhofsvorbereich
- Entwicklungsbereich Wohnen an der Elsteraue
- Nachnutzung Carolinenstraße 51 - 53
- Blockentwicklung Carolinenstraße-Bachstraße-Breitscheidstraße-Wiesenstraße
- Blockentwicklung zwischen Südstraße und Bahndamm
- „Neuer Stadtgarten“ südlich der Querstraße

5. Anpassung bestehender teilträumlicher Planungen, Konzepte und Projekte

Mit dem Stadtentwicklungskonzept werden Entwicklungsziele festgelegt, die zum Teil von den bisherigen Zielen im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet Altstadt und Neustadt abweichen. Damit ist eine Situation gegeben, die zwingend und kurzfristig eine Aktualisierung der Sanierungs- und Erhaltungssatzung erforderlich macht, um für Eigentümer, Bewohner und Stadtverwaltung wieder eindeutige, auch rechtseindeutige Entscheidungsgrundlagen herzustellen. Hierzu sind die im BauGB vorgesehenen Schritte insbesondere unter dem Aspekt der Transparenz der Planungsgrundlagen, Ziele und Abwägungen einzuleiten und zu einem veränderten Satzungsbeschluss zu führen.

Um den Aufwertungsprozess in seiner ganzen Breite abzusichern, werden Korrekturen an der aktuellen Abgrenzung des Sanierungs- und des Erhaltungsgebietes empfohlen. Die vorgeschlagene Ausweitung des Sanierungsgebiets Altstadt in Richtung Aubachtal ist auf der Grundlage ergänzender Vorbereitender Untersuchungen zu verifizieren. Eine Einbeziehung der Neustadt in das besondere Städtebaurecht eines Sanierungsgebietes erscheint hingegen nicht zwingend.

Entsprechend den dargestellten modifizierten städtebaulichen Zielen sind in diesem Zusammenhang der Rahmenplan „Innenstadt“ sowie verschiedene Teilbereichsplanungen zu aktualisieren:

- **Rahmenplan Innenstadt:**
Insbesondere abschließende Klärung der denkmalpflegerischen Konfliktbereiche sowie der Entwicklungsbereiche für (großflächigen) Einzelhandel und des Elsterufers; Sicherung der Funktionsfähigkeit als Wohn- und Einkaufsstandort durch Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung sowie Optimierung der Parkierungssituation.
- **Bauleitplanung Lehmgrube:**
Reduzierung der Bauflächen und Stärkung der Grünfunktion;
- **Gesamtkonzept Goethepark sowie neues Theater und Veranstaltungshaus:**
Aufwertung Carolinenstraße, bei gleichzeitiger Stärkung der Wegeverbindung zum Elsterufer, städtebauliche Einbindung zur Stavenhagenstraße;
- **Gesamtkonzept Uferbereich Weiße Elster:**
Stärkung der Grün- und Erholungsfunktion, des Uferweges und der Verflechtung mit der Neustadt, Reduzierung der Wohnentwicklung;
- **Standortentwicklung Einzelhandelsschwerpunkte in Alt- und Neustadt:**
Konkretisierung der Standorte in Abstimmung mit Eigentümern und potenziellen Investoren und Betreibern, bauleitplanerische Vorbereitung soweit erforderlich;
- **Gesamtkonzept Verkehrsberuhigung und Parkierung in Alt- und Neustadt:**
Überprüfen der Stellplatzsituation bei Umsetzung der dargestellten Rückbauziele, Gestaltung der öffentlichen Räume, insbesondere in der Neustadt mit Schwerpunkt Carolinenstraße nach Auslagerung des Durchgangsverkehrs.



Abb. 60: Blick in die Carolinenstraße (Neustadt)

6. Maßnahme-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

Das Aufwertungs- und Stabilisierungsziel für die Altstadt / Neustadt als Einkaufs- und Wohnstandort ist nur durch ein sinnvoll abgestimmtes Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Maßnahmen zu erreichen. Nachdem in einer ersten Phase der Sanierung vorrangig die Neugestaltung öffentlicher Räume und die Erhaltung und Aufwertung öffentlicher Gebäude gefördert wurde, kann nun ein besonderer Akzent auf die Sanierung der privaten Wohnsubstanz gelegt werden. Mit der weiteren Konkretisierung der hier entwickelten neuen Zielorientierungen im Zuge der Aktu-

alisierung der Rahmenplanung wird in Abstimmung mit den öffentlichen und privaten Akteuren ein detaillierter Maßnahmenkatalog erarbeitet werden und der weiteren Programmplanung zugrunde gelegt.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Stabilisierung von Alt- und Neustadt hängt entscheidend von der Verfügbarkeit von Fördermitteln ab. Aus diesem Grund wird der gesamte Bereich von Alt- und Neustadt (inkl. der östlichen Altstadterweiterung) als Förderbereich Aufwertung im Programm Stadtbau Ost festgelegt. Damit können die aus stadtstruktureller Sicht erforderlichen Abrisse auch außerhalb des Sanierungsgebietes als wohnungsmarktstabilisierende Maßnahme gefördert werden.

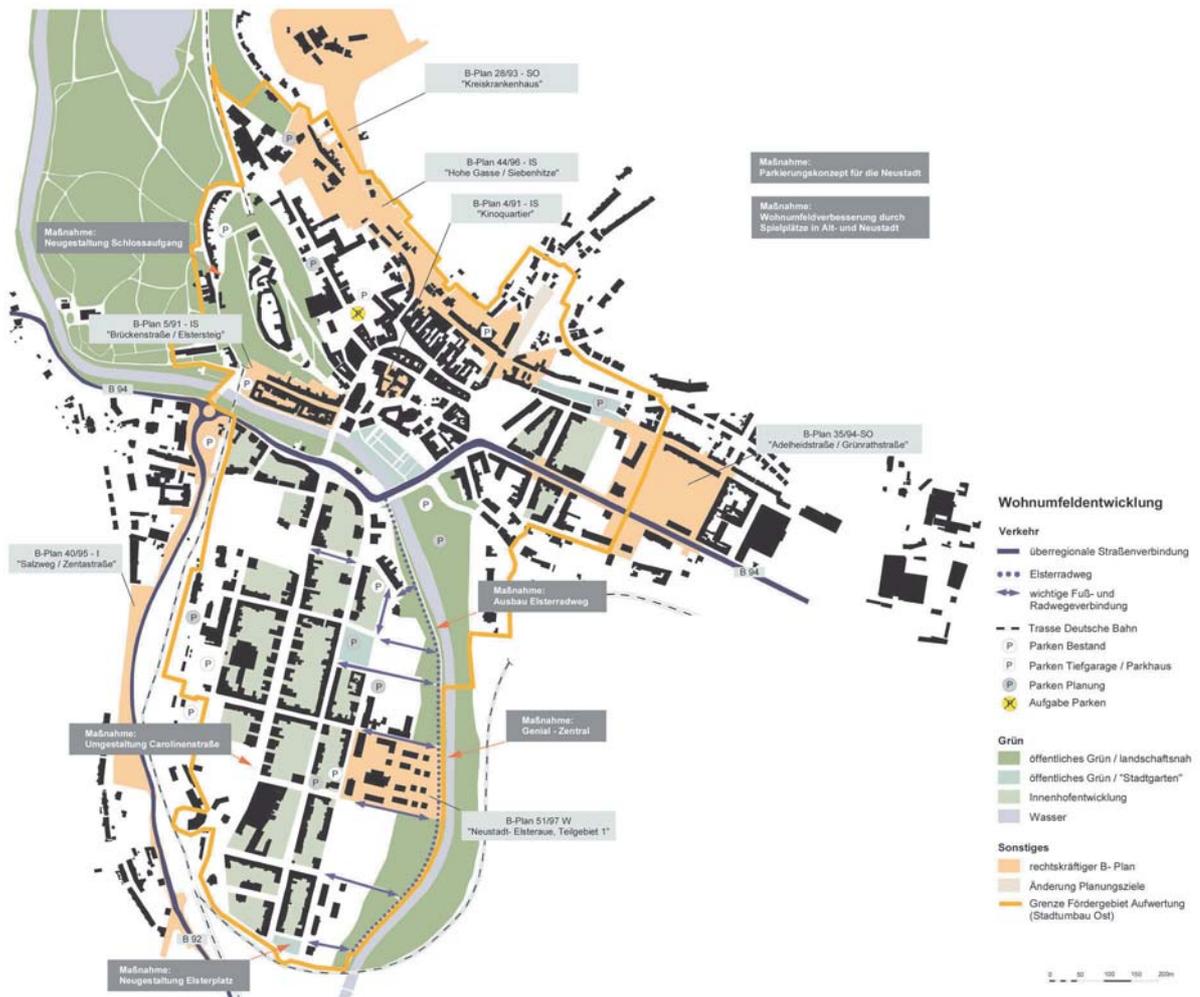


Abb. 61: Plandarstellung Wohnumfeldentwicklung

7. Beteiligung der Wohnungseigentümer und Gebietsbewohner an der Erarbeitung und Umsetzung des Stadtteilkonzeptes

Die Beteiligung von Wohnungseigentümern und Bewohnern am Planungsprozess ist die Voraussetzung für eine spätere zielgerichtete Umsetzung.

Auf der Arbeitsebene sind die wesentlichen Akteure bereits bisher kontinuierlich eingebunden:

Die GEWOG und der städtische Eigenbetrieb als die größten Eigentümer sowie ein Interessenvertreter der Haus- und Grundbesitzer haben an allen Workshops teilgenommen. Zwischenzeitlich hat sich eine Interessengemeinschaft zur Förderung der Neustadt gebildet, mit der ein Informationsaustausch in gemeinsamen Gesprächsrunden besteht. Ein Vertreter dieser Initiative hat an den Workshops 2 bis 8 teilgenommen. Die Mitwirkung dieser Akteure hat sich im Planungsprozess sehr positiv ausgewirkt und dazu beigetragen, dass das Ziel der Stärkung der Innenstadt nicht nur als richtig und notwendig, sondern auch als umsetzbar betrachtet werden kann.

Nach einer ersten Kenntnisnahme des aktuellen Arbeitsstandes und Wettbewerbsbeitrags Mitte 2002 durch den Stadtrat war der Weg offen für eine intensive öffentliche Diskussion. Hierzu haben Stadt und die Initiative Neustadt zu einer gemeinsamen Veranstaltung und Bürgerversammlung eingeladen. Eine weitere öffentliche Gelegenheit zur Vorstellung und Diskussion der Stadtentwicklungskonzeption ergab sich anlässlich einer Informationsveranstaltung im Unteren Schloß. Beide Veranstaltungen haben in eindrucksvoller Weise bestätigt, dass die Bürger in Greiz die Notwendigkeit des Stadtumbaus anerkennen und die in der Stadtentwicklungskonzeption gesetzten Ziele mittragen.

Mit der notwendigen Aktualisierung der Sanierungsatzung und der Rahmenplanung sind auch konkrete Anlässe zu einer weitergehenden Bürgerbeteiligung gegeben, in deren Rahmen auch das direkte Gespräch mit der Vielzahl der privaten Einzeleigentümer geführt werden kann.

Zur Absicherung der Umsetzung wird die Stadt Greiz über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus den Dialog mit den Akteuren im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet vertiefen und verstetigen. Ergänzend zu dem auf gesamtstädtischer Ebene operierenden Arbeitskreis Stadtumbau werden teilträumliche Foren eingerichtet, die aufgrund ihres sehr konkreten Ortsbezuges und der damit gegebenen unmittelbar ablesbaren Betroffenheit von einer hohen Mitwirkungsbereitschaft getragen sein werden.

8. Erwartete und beabsichtigte Wirkungen der Maßnahmen auf den Stadtteil und die Gesamtstadt

Mit der Konzentration der Aufwertungsanstrengungen auf die Innenstadt setzt die Stadt Greiz ein klares Signal für die Sicherung und Verbesserung ihres auch regional bedeutsamen Zentrums. Nachdem in den letzten Jahren öffentliche Maßnahmen im Mittelpunkt standen und wesentlich zur Stärkung der Innenstadt als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum beigetragen haben, wird die künftige Förderung vermehrt auf die Verbesserung der Wohnfunktion bei Erhaltung stadtstrukturell bedeutsamer Bausubstanz gerichtet werden. Dies wird durch eine intensive Information und Beratung der privaten Eigentümer vorbereitet und begleitet werden.

Die Rahmenbedingungen für die Eigentumbildung im Bestand sind durch das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ deutlich verbessert worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass nunmehr verstärkt private Investitionen für die Modernisierung alter Gebäude in Alt- und Neustadt mobilisiert werden können. Die Stadt kann diesen Prozess auch durch eine gezielte Vermarktung eigener Immobilien und die Unterstützung potenzieller Käufer bei der Entwicklung geeigneter Eigentums-, Sanierungs und Finanzierungsmodelle unterstützen.

In der Neustadt ist eine weitere wichtige Unterstützung des Stabilisierungsprozesses von den bereits genannten Maßnahmen zur Stärkung der kulturellen

und kommerziellen Infrastruktur sowie der Entwicklung des Grünbereichs am Elsterufer, der Verkehrsberuhigung und der Aufwertung der zentralen Funktionen in der Carolinenstraße zu erwarten. In dem Maße, wie der Kern der Neustadt an Attraktivität gewinnt, wird auch die stadträumliche und funktionale Zäsur zwischen Alt- und Neustadt an Gewicht verlieren, so dass ein sinnvolles Zusammenspiel dieser zwei Stadtteile in einer funktionsfähigen Arbeitsteilung möglich erscheint.

Für die Innenstadt werden von den vorgesehenen Maßnahmen deutliche Impulse und eine nachhaltige Stabilisierung erwartet. Es ist zu hoffen, dass die erkennbare Bedrohung des Herzens der Stadt Greiz auch in der öffentlichen Diskussion zu einer Bündelung der Anstrengungen auf das Erhaltungsziel führen wird.

Die damit entstehende neue zentrale Standortqualität wird auf die Gesamtstadt positiv ausstrahlen.

Der Sanierungsprozess in Alt- und Neustadt bietet darüber hinaus auch den Wohnungsunternehmen, die bisher in der Innenstadt nicht vertreten sind, die Möglichkeit, ihr Portfolio durch Übernahme und Modernisierung von Wohngebäuden so zu ergänzen und zu gestalten, dass es auch bei sinkenden Einwohnerzahlen und veränderten Ansprüchen der Mieter vermarktbar bleibt. Somit kann durch die Aufwertung der Innenstadt auch ein Beitrag zur Konsolidierung der bisher auf Pohlitz fixierten Wohnungsunternehmen erfolgen, sofern diese entsprechende Unternehmenskonzepte entwickeln und umsetzen.

Die Maßnahmen in der Innenstadt werden in begrenztem Umfang zu einer mengenmäßigen Entlastung des Wohnungsmarktes führen, von größerem Belang erscheint aber, dass sie wichtige und bisher unterrepräsentierte Angebotssegmente entwickeln und damit zur Vielfalt und Ausgewogenheit des Wohnungsmarktes und nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes beitragen.



Abb. 62: Altstadtensemble Greiz