

Sanierungsziele zur Aufwertung / Umstrukturierung der Bahnhofsvorstadt

Die zukünftigen Schwerpunkte der Maßnahmen liegen neben der notwendigen Substanzerhaltung in der zielgerichteten Steuerung des Schrumpfungs-/Umstrukturierungsprozesses des Stadtteils. Dies verlangt eine angemessene Umsetzung von Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes, des Landschaftsbildes und der Neuordnung der vorhandenen Gewerbeflächen.

Nachfolgend werden einige Grundansätze und Sanierungsziele zur Entwicklung der Bahnhofsvorstadt aufgeführt.

Allgemeine Sanierungsziele

- Erhalt der Wohnstandorte „Am Wasserfall“ und „Am Sportheim“ – jedoch langfristige Umstrukturierung zu einem Einzelhausstandort
- Erhalt der Versorgungsfunktionen (Einkaufsmarkt, Tankstelle)
- Neuordnung und behutsame Weiterentwicklung der gewerblich nutzbaren Flächen unter besonderer Berücksichtigung von Aspekten der Tourismusentwicklung Ruhlas und ökologischer Aspekte
- weitere Aufwertung der verkehrlichen Anbindung an die umliegenden Ortsteile / Nachbarregionen südlich des Rennsteiges
- Verbesserung der Qualität interner Erschließungssysteme und der technischen Infrastrukturen
- Rückführung ungenutzter Flächen in den Wirtschafts- bzw. Naturkreislauf
- weitere Festigung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes (Dienstleistungen, Handel, Handwerk, produzierendes Gewerbe, Forschung, Entwicklung, Ausbildung ...)
- teilweise Neuordnung und Umstrukturierung der Baustrukturen und der zugehörigen Freiräume

- Schaffung vielfältiger Nutzungsangebote durch Sanierung, Neu-, Um- und Ausbau der Gebäudesubstanz
- Erhöhung des Grünanteils in den Straßenräumen, Stellplatzanlagen, Gewerbeflächen
- Renaturierung des Erbstromes, des Gewässersystems in den dafür geeigneten Bereichen

Themenbezogene Sanierungsziele

Bevölkerungsentwicklung

Mit der Umstrukturierung der Bahnhofsvorstadt soll neben einer wirtschaftlichen Stabilisierung und Neuordnung des Gebietes vor allem ein Beitrag zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur geleistet werden. Eine Zukunft in Ruhla zu sehen und auch eine zu haben, ist die beste Art, zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beizutragen. Die Stadt Ruhla möchte deshalb für ihre Bewohner und Investoren gute Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Wirtschaftsentwicklung und gute Wohn- und Lebensbedingungen schaffen.

Wirtschaft

Im Interesse der Gesamtstadtentwicklung ist eine wirtschaftliche Stabilisierung der Bahnhofsvorstadt (hier speziell der Gewerbeflächen) zu unterstützen.

Wirtschaftliche Aktivitäten müssen auf die Stärkung der Gewerbefunktion und damit auf die Stabilisierung und evtl. Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes in Ruhla ausgerichtet sein. Eine Unterstützung der Unternehmen erscheint hierfür durch gezielte Förderungen sowie geeignete öffentliche Entwicklungsmaßnahmen möglich.

Mögliche gemeinsame Projekte Stadt / Unternehmen (PPR Modelle) sollten zukünftig bei der Neuordnung der Gewerbeflächen stärker entwickelt werden.

Die weitere gewerbliche Entwicklung der Bahnhofsvorstadt sollte verstärkt unter ökologischen, stadt- und landschaftsbildaufwertenden Aspekten erfolgen. Durch eine sinnvolle Synthese aus Wirtschaft - Ökologie - Tourismus - Stadt- und Landschaftsbild - hochwertige Gewerbearchitektur etc. könnten neue positive Entwicklungsimpulse für das Gebiet generiert werden. Zukünftige Aufwertungsmaßnahmen sollen zu einer neuen Qualität im Gebiet führen.

- Das bestehende Uhrenmuseum im alten Uhrenwerk könnte schrittweise zu einem Uhren- und Technikmuseum zur Industriegeschichte des Erbstromtals weiterentwickelt werden. Dabei sollte auch auf eine familien- und kinderfreundliche Wissensvermittlung / Präsentation Wert gelegt werden (ein Museum zum „Anfassen, Experimentieren, spielerisches Verstehen“). Dadurch könnte sich dieses Angebot evtl. zukünftig auch stärker zu einem weiteren touristischen Anziehungspunkt in Ruhla entwickeln.

Nutzungen

- Erhaltung und Weiterentwicklung der vorherrschenden Nutzungen Gewerbe, Wohnen, Handel- und Dienstleistung.
- Die Bahnhofsvorstadt hat als Wohnstandort nur eine geringere Bedeutung im Verhältnis zur Gesamtstadt. Langfristig könnte der Standort von einer gemischten Wohnbaustruktur (mehrgeschossiger Wohnungsbau + Einzelhausstandort) zu einem Einzelhausstandort umstrukturiert werden.
- Das Gebiet als ehemaliger Hauptstandort der Industrie in Ruhla (ehemaliges Uhrenwerk) hat zusammen mit dem Bereich des „Gewerbegebietes Nord“ eine wichtige gewerbliche Bedeutung für die Gesamtstadt. Die Gewerbefunktion ist weiter zu stärken und auszubauen. Dabei sollte besonders auf neue Einrichtungen der Forschung und Entwicklung und der Berufsausbildung für das Angebotsprofil der Firmen im Erbstromtal orientiert werden. Diese Einrichtungen könnten gemeinsam mit der öffentlichen Hand (Wirtschaftsförderung von Bund, Land, Kreis, Stadt) und den Firmen realisiert werden.
- Den bestehenden Firmen sollte die Möglichkeit für evtl. zukünftige Firmenerweiterungen am Standort erhalten werden.

Stadträume

- Gestaltung der Straßen- und Platzbereiche entsprechend ihrer Nutzungsanforderungen und Funktion
- Schließung der Baulücken entsprechend den bestehenden Raumfluchten, dem städtebaulichen Rahmenplan und weiterführender Planungen
- Schließung von Baulücken durch geeignete, auf die Umgebung abgestimmte Neubauten oder Baumpflanzungen

Grünräume

- Entwicklung attraktiver naturnaher Grün und Freiräume entlang des Wasserlaufs des Erbstroms als natürliches „Rückgrat“ der zukünftigen Gebietsentwicklung
- Schließung von Raumkanten durch Baumreihen und Alleen, Einzelbäume zur Markierung von Kreuzungen und wichtigen Eingangs- und Platzsituationen
- flächenhafte Anordnungen von Bepflanzungen zwischen konkurrierenden Nutzungen wie z.B. Wohnen - Gewerbe als „Puffergrün“
- Erhaltung der Gartenzonen in den Wohnbereichen, partielle Verbesserung des Wohnumfeldes durch Rückbaumaßnahmen
- Pflege/Erhaltung/Aufwertung der öffentlichen Freiräume
- Entsiegelung von Flächen ! (z.B. mit wassergeschlemmten Decken, wasserdurchlässige Pflasterungen, Anlage von Grünstrukturen).
- Laubgehölze statt Nadelgehölze ! Herausnehmen von standortuntypischen, Nadelgehölzen und Nadelbäumen - Anpflanzen ökologisch wertvoller, einheimischer und standorttypischer Laubbäume und Laubgehölze.

Bausubstanz

- Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz durch Instandsetzung, Modernisierung und Reparatur
- Erhaltung und fachgerechte Sanierung denkmalgeschützter Gebäude entsprechend denkmalpflegerischen Zielstellungen
- Abriss baufälliger / ungenutzter Bausubstanz als Voraussetzung zur Umstrukturierung des Gebietes
- Neue Baustrukturen sollen durch eine anspruchsvolle zeitgemäße Architektur die Bahnhofsvorstadt aufwerten

Ausblick

Das nun vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept für die Bahnhofsvorstadt zeigt eine Vielzahl von Problemen, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten und zukünftige Chancen für das untersuchte Gebiet auf.

Durch die öffentliche Hand werden einige Impulsmaßnahmen realisiert werden müssen, um eine positive Neuordnung in dem Gebiet zu befördern.

Bei zunehmender Fördermittelverknappung wird dies zukünftig der Stadt, dem Bund und dem Land Thüringen jedoch immer schwerer fallen, die dafür notwendigen Maßnahmen zu finanzieren. Neben der Städtebauförderung sind auch weitere Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen (GVFG, Umweltförderung, Wirtschaftsförderung...).

Darüber hinaus sind auch neue Ideen und Konzepte bei der Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und den ortsansässigen Firmen und den einzelnen Privateigentümern (PPR Modelle) zu entwickeln. Die unmittelbar betroffenen Firmen und Eigentümer in dem Gebiet haben ein elementares Interesse an einer geordneten Entwicklung der Bahnhofsvorstadt.

Die Zukunft des Gebietes wird auch im entscheidenden Maße davon abhängen, ob es gelingt, die neuen Herausforderung der derzeit ablaufenden Umstrukturierungsprozesse zu steuern und gemeinsam in positive Entwicklungsansätze zu transformieren.

Die Bahnhofsvorstadt mit dem Gewerbegebiet Nord und den Altindustrietrassen (ehemaliges Uhrenwerk) stellen die einzigen sinnvoll zu entwickelnden Gewerbeflächen der Stadt Ruhla dar. Bei der zukünftigen Entwicklung des Gebietes müssen dabei verstärkt wirtschaftliche, touristische, ökologische, städtebaulich architektonische Ansprüche qualitativ miteinander verbunden werden.

Dadurch könnten neue Potenziale erschlossen werden und Entwicklungen initiiert werden, die heute zum Teil noch gar nicht vorhersehbar sind. Dafür die Grundlagen zu legen, ist sicherlich eine schwere aber auch lohnende Aufgabe für die nächsten Jahrzehnte.