

Sanierungsziele zur Stabilisierung der historischen Altstadt

Die zukünftigen Schwerpunkte der Maßnahmen liegen neben der notwendigen Substanzerhaltung in der behutsamen und zielgerichteten Steuerung des Schrumpfungs-/Umstrukturierungsprozesses der Stadt. Das bedeutet eine angemessene Balance aus Rückbau (nach Einzelfallprüfung) und Aufwertungsmaßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes anzustreben.

Nachfolgend werden einige Grundansätze / Sanierungsziele zur Entwicklung der Altstadt aufgeführt.

Neben der Umsetzung gezielter Einzelmaßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung wird es zukünftig immer wichtiger werden die Ruhlaer Bürger in den Umstrukturierungsprozess aktiver einzubinden. Eine nachhaltige Stabilisierung der Ruhlaer Altstadt kann nur mit und durch die Ruhlaer selbst erfolgen.

Allgemeine Sanierungsziele

- weitere Stärkung der Stadtzentrumfunktionen (Erhaltung und Einordnung von Bildungseinrichtungen, kulturelle Einrichtungen, Regionalvertretungen von Versicherungen und Kreditinstitutionen etc.)
- weitere Aufwertung der verkehrlichen Anbindung an die umliegenden Ortsteile / Nachbarregionen südlich des Rennsteiges
- Rückführung ungenutzter Flächen in den Wirtschafts- bzw. Naturkreislauf
- weitere Festigung und Verbesserung des innerstädtischen Arbeitsplatzangebotes (Dienstleistungen, Handel, Gastronomie, Handwerk, Bildung, Verwaltung, Gesundheit, Tourismus, produzierendes Gewerbe, Forschung, Entwicklung, Ausbildung ...)
- Durchführung der Stadtsanierung im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung zur Stabi-

lisierung und Entwicklung der Altstadt als Siedlungsschwerpunkt

- teilweise Neuordnung / Umstrukturierung der Baustruktur (Entkernung, Schließung von Raumkanten) und Umstrukturierung zugehöriger Freiräume
- Schaffung vielfältiger Nutzungsangebote durch Sanierung, Neu-, Um- und Ausbau der Gebäudesubstanz
- weitere Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt im Stadtraum
- Erhöhung des Grünanteils in den Quartiersinnen-, Platz- und Straßenräumen
- Erhalt und Wiederanlage des grünen Stadtrandes bestehend aus Hausgärten, Wiesen, Streuobstwiesen – zurückdrängen der natürlichen Sukzession in den privaten Gärten am Stadtrand
- Renaturierung des Erbstromes, des Gewässersystems in den dafür geeigneten Bereichen

Themenbezogene Sanierungsziele

Bevölkerungsentwicklung

Mit der weiteren Sanierung der historischen Kernstadt soll neben einer wirtschaftlichen Stabilisierung und Neuorientierung vor allem ein Beitrag zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur geleistet werden. Wieder eine Zukunft in Ruhla zu sehen und auch eine zu haben, ist die beste Art, zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung beizutragen.

Von einem Erhalt der heutigen Einwohnerzahlen kann jedoch auch unter größten Sanierungsanstrengungen natürlich nicht ausgegangen werden, da hierfür komplexere Maßnahmen der Wirtschafts-, Senioren-, Familien-, Bildungspolitik u.a. notwendige gesellschaftliche Umdenkungsprozesse notwendig sind. Dennoch kann die Stadt natürlich gute Rahmenbedingungen für Wirtschaftsentwicklung, gute Kinderbetreuung, Schulbildung, Seniorenangebote etc. mit schaffen helfen. Wesentliche Schwerpunkte könnten auch bei der Zielgruppe der Senioren zu finden sein -

hierfür gibt es in Ruhla entwicklungsfähige Potentiale. Neben vielfältigen Angeboten an altersgerechten Wohnformen, hochwertigem Wohnumfeld, hochwertigem Naturraum stellen vor allem kurze Wege zur Arbeitsstelle, zu Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und attraktive Kulturangeboten wichtige Grundvoraussetzungen für die weitere Stärkung des Stadtzentrums als attraktiven Wohnstandort dar.

Allein die Tatsache, das Ruhla Stadtrecht besitzt, offeriert andere Entwicklungsmöglichkeiten (z.B. als zentraler Verwaltungssitz für das Erbstromtal) als z.B. in einem mehr dörflich geprägten Ortsteil.

Wirtschaft

Im Interesse der Gesamtstadt ist eine wirtschaftliche Festigung des Stadtzentrum durch Erhaltung, Weiterentwicklung und Stärkung der traditionell gewachsenen Funktionen wie Verwaltung, Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Tourismus, Kur- und Erholungswesen, Gastronomie und Beherbergung sowie kleinteilige Gewerbe- und Handwerksunternehmen sicherzustellen. Wirtschaftliche Aktivitäten müssen auf diese Besonderheit der Stärkung der Zentrumsfunktion abgestimmt sein. Eine Steuerung erscheint hierfür durch eine gezielte Förderung sowie geeignete kommunale Entwicklungsmaßnahmen möglich. Eine zukünftige Wiederansiedlung großer Industriebetriebe ist innerhalb des Sanierungsgebietes „Historische Kernstadt Ruhla“ auszuschließen.

Bausubstanz

- Erhaltung der historischen Bausubstanz durch Instandsetzung, Modernisierung und Reparatur
- Erhaltung und fachgerechte Sanierung denkmalgeschützter Gebäude entsprechend denkmalpflegerischen Zielstellungen

- Abriss baufälliger oder ungenutzter Bausubstanz zur Entkernung dicht überbauter Grundstücke
- Einordnung von Neubauten entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur und -gliederung
- Erhalt der Kleinteilig- und Maßstäblichkeit der Gebäude hinsichtlich Proportion und Gebäudevolumen entsprechend der Stadtbildtypik und der geltenden Gestaltungssatzung
- Erhaltung historischer Fassaden bei allen hochwertigen ortsbildprägenden Haupt- und ggf. Nebengebäuden
- Rückbau ortsuntypischer Fassaden entsprechend der geltenden Gestaltungssatzung und ggf. historischem Befund
- Abstimmung der Farbigkeit der Fassaden insbesondere im denkmalgeschützten Denkmalensemble Kernstadt auf ein zu erarbeitendes Gesamt-/Teilkonzept
- anspruchsvolles gestalterisches Nebeneinander von alter und neuer Architektur

Grünräume

- Entwicklung attraktiver Grün und Freiräume entlang der Wasserläufe des Erbstroms als Rückgrat der zukünftigen Altstadtentwicklung !
- Freiräume stärken ! Stabilisierung der Altstadt durch die Wiederbelebung / Herausarbeitung ehemals vorhandener natürlicher Grünstrukturen („Zurück zur Natur“ Schaffung von „Auenbereichen“, Obstwiesen, Haus- und Vorgärten)! Damit Schaffung eines attraktiven lebenswerten Wohnumfeldes.

Fortführung des Systems grüner Elemente zur:

- Vernetzung mit übergeordneten Grünstrukturen des Thüringer Waldes
- gestalterische/funktionale Aufwertung der Stadträume unter Erhaltung der Maßstäblichkeit

- Schließung von Raumkanten durch: Baumreihen und Alleen, Einzelbäume zur Markierung von Kreuzungen und wichtigen Eingangs- und Platzsituationen, flächenhafte Anordnungen von Bepflanzungen zwischen konkurrierenden Nutzungen, Naturnahe Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes
- Erhaltung und Ausweitung der Gartenzonen in den Quartiersinnenräumen durch Entkernungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (z.B. Quartier östlich des neuen Marktes, Quartier „In der Ecke 2“)
- Pflege/Erhaltung/Aufwertung der öffentlichen Freiräume und Spielplätze
- Entsiegelung von Flächen ! (z.B. mit wassergeschlemmten Decken, wasserdurchlässige Pflasterungen oder für die Anlage von Grünstrukturen.
- Laubgehölze statt Nadelgehölze ! Herausnehmen von standortuntypischen, Nadelgehölzen und Nadelbäumen - Anpflanzen ökologisch wertvoller, einheimischer und standorttypischer Laubbäume und Laubgehölze.
- Einsatz von Betonmaterialien zum Teil in Kombination mit Natursteinmaterialien und Asphalt in den Randlagen sowie in verkehrlich stark frequentierten Straßenräumen
- Wo es sinnvoll erscheint und dem mittelalterlichen Bild des Stadtraumes (z.B. Köhlergasse) nicht zuwiderläuft, sollten Bäume (Solitäre, Baumreihen und -gruppen) und Grünanlagen zur ökologischen Aufwertung und zur Erhöhung der Attraktivität des Stadtraumes mit angepflanzt werden
- Für den Erhalt und zur Verbesserung des räumlichen Zusammenhanges zwischen den restlichen noch vorhandenen Baustrukturen, sollten geeignete Elemente entwickelt werden, wie z.B. Einfriedungen, Hecken, Mauern, Pergolen, Baumgruppen u.a. städtebaulich wirksame Raumwandstrukturen.

Stadträume

- Gestaltung und Versiegelung der Straßen- und Platzbereiche entsprechend ihrer Nutzung und Funktion sowie anstehender Materialien in Einhaltung des Stadtbodenkonzeptes und der geltenden Gestaltungssatzung
- vorwiegender Einsatz von Natursteinmaterialien im kulturhistorisch hochwertigen Stadtkern - Gassenstrukturen der Kernstadt in Basaltpflaster - Nebenanlagen der Hauptachse entlang der L2119 im Altstadtkern mit Granitpflaster

Stadtbild

- Erhaltung des historischen Stadtbildes und der Geschlossenheit der historischen Stadanlage in der Kernstadt entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan, Planwerken der verbindlichen Bauleitplanung sowie der geltenden Gestaltungssatzung
- Erhalt und Sanierung von das Stadtbild aufwertenden und raumwirksamen Einfriedungen, Mauern und Treppenanlagen. Mittelfristiger Rückbau / Austausch von ortsuntypischen Einfriedungen (z.B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun ...)
- Wahrung der Fernwirkung markanter Gebäude und Turmanlagen (St. Concordia, St. Trinitatis) und der homogenen Dachlandschaft Ruhlas, Freihaltung der Stadtblicke, Blickbeziehungen und Raumeindrücke

- Erhaltung der Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit der Bebauung sowie der Parzellenstruktur
- Schließung der Baulücken entsprechend den historischen Raumfluchten, dem Städtebaulichen Rahmenplan und weiterführender Planungen
- Schließung von Baulücken durch geeignete, auf die Umgebung abgestimmte Neubauten oder Baumpflanzungen
- Qualifizierung und Weiterführung der Gestaltung von Raumabfolgen im Stadtgrundriss
- funktionale und gestalterische Herausarbeitung der Hauptachse L2119, von Platzräumen und platzartigen Aufweitungen
- Betonung wichtiger Blickbeziehungen z.B. durch Markierung mit Großbäumen
- Pflege des Stadtbildes (Gestaltung von Neubauten, Umgestaltung/Sanierung vorhandener Bausubstanz) durch Einhaltung der Gestaltungssatzung

Werbung neuer Bewohner in die Stadt zu entwickeln

- Eine Außenbewirtschaftung der Stadträume für Gaststätten, Cafés, Bäckereien und Fleischereien ist zur Belebung des Stadtzentrums erwünscht und trägt zu einer Aufwertung der Altstadt bei. Die Stadt Ruhla möchte diese Initiativen unterstützen, indem sie diese Gewerbetreibenden von den für die Bestuhlung des Außenbereiches notwendigen zusätzlichen Stellplatzablösesummen befreit.

Siehe Plandarstellung „Innenstadtinitiative Ruhla“, eigene Darstellung

Nutzungen

- Innerhalb der Altstadt sollten neue Funktionen / Nutzungen / Angebote initiiert werden (von Spiel-, Verweil- und Treffangeboten im Freiraum bis zu neuen „Ankerfunktionen“ in Neubauten oder sanierten Objekten wie z.B. Ärztehaus in der ehem. Berufsschule, Bibliothek mit Cafe im Alten Rathaus, Neubau Seniorenwohnungen, Physiotherapie, Betreuungsangebote, ergänzende Dienstleistungen...
- Erhaltung und Weiterentwicklung der Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Handel- und Dienstleistung, kleinem Gewerbe, Gastronomie und Tourismus.
- Die Kernstadt ist als Wohnstandort langfristig zu erhalten. Zur Unterstützung hierfür sind geeignete Maßnahmen und Konzepte für die Bewohner und zur

Strukturelle Zielsetzung – Stadtstruktur (städtebauliche Innenentwicklung)

- Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses in der historischen Kernstadt durch Einhaltung/ggf. Rekonstruktion der historischen Baufluchten und Weiterentwicklung der Stadtteilstruktur entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan, Planwerken der verbindlichen Bauleitplanung sowie der geltenden Gestaltungssatzung
- Wiederbelebung, Inwertsetzung der historischen Kuranlagen im Bermbachtal, behutsame hochwertige bauliche Ergänzungen
- Erhaltung/ ggf. Rekonstruktion der Raumprofile der öffentlichen Straßen- und Freiräume
- Schließung gestörter Raumkanten durch Einordnung von Neubauten, Nachzeichnung durch Einsatz standortgerechter Laubbäume und Einfriedungen oder städtebauliche Neuordnung
- Abriss baufälliger oder ungenutzter Bausubstanz zur Entkernung dicht überbauter Grundstücke ohne Aufgabe der baulichen Geschlossenheit der Quartiere und Straßenzüge (Quartiersinnenraum östliches Marktquartier)
- Erhaltung/Schaffung grüner Quartiersinnenräume

Verkehr

Fließender Verkehr

Fortführung der Sanierung des Straßen- und Wegenetzes sowie der Verkehrsberuhigung der Innenstadt u.a. zur:

- weiteren Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Straßenräume insbesondere in den historischen Gassen der Kernstadt
- Fortführung der Wohnumfeldgestaltung
- Sicherung und Optimierung der Erschließung von Wohnbebauungen
- Gewährleistung der Querungsfreundlichkeit für Fußgänger in Kreuzungs- und Übergangsbereichen u.a. durch Bordabsenkungen

testgehend vermieden werden, da sie die historische Bau- und Freiraumstruktur negativ beeinträchtigen. Anzustreben ist die Nachnutzung bestehender Nebengebäude, Stellplätze in Freiaufstellung auf den Grundstücken und das Parken in Straßenbereichen.

- Eingrünung von Park- und Stellflächen (Parken unter Grün)

Öffentlicher Personennahverkehr

- Stärkung der Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs im Sanierungsgebiet durch Erhalt hoher Taktzeiten, gut gestaltete funktionale Bushaltestellen
- Perspektivisch Einrichtung eines Shuttlebussystems mit kleinen Rufbussen, Shuttlebus PR Parkplatz - Erlebnisarena

Ruhender Verkehr

- Schaffung eines ausreichenden dezentralen Stellplatzangebotes d.h. Bau und Umgestaltung dezentraler Parkieranlagen entlang der Haupteerschließungsstraßen, Einordnung des ruhenden Anwohnerverkehrs in kleineren Gemeinschaftsparkplätzen, kleine Einzelparkplätze, Bau von Kellergaragen bei dafür geeigneten Neubauten / Sanierungen, Ausnutzen der Hangsituation, Nutzung von Doppelparkersystemen zur Erhöhung der Stellplatzanzahl, der Bau neuer einzelstehender Garagen / Carports innerhalb des Sanierungsgebietes sollte wei-

Ausblick

Die nun vorliegende Fortschreibung des Rahmenplanes für das Sanierungsgebiet „Historische Kernstadt Ruhla“ zeigt eine Reihe von Problemen, aber besonders auch von Entwicklungsmöglichkeiten und zukünftigen Chancen für das untersuchte Altstadtgebiet auf.

Eine dringend notwendige Aufwertung dieses zentralen Stadtbereiches wird weiterhin zum Großteil durch die öffentliche Hand realisiert werden müssen. Bei zunehmender Fördermittelverknappung wird dies zukünftig der Stadt, dem Bund und dem Land Thüringen jedoch immer schwerer fallen – neue Ideen und Konzepte werden dann entwickelt werden müssen.

Das Altstadtgebiet hat auf Grund seiner zentralen Lage innerhalb der Gesamtstadt, seiner Größe, seiner funktionalen und kulturellen Bedeutung, seiner Potentiale hinsichtlich Tourismusentwicklung etc. eine große Bedeutung für die zukünftige Entwicklung Ruhlas.

Schwerpunkte der zukünftigen Stadtsanierung Ruhlas werden weiterhin sein:

- Die Aufwertung, Qualifizierung des öffentlichen Stadtraumes - auch besonders für touristische Funktionen
- Die Motivation und Unterstützung privater Sanierungen
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen zur Umsetzung privater Investitionen in allen Bereichen (Tourismus, Gewerbe, Wohnen...)
- Schaffung neuer Angebote an besonderen Wohnformen (z.B. Seniorenwohngemeinschaften, Internate) in sanierten Objekten wie in Neubauten
- Weitere Qualifizierung des Landschaftsbildes für touristische Funktionen durch Freihaltung der privaten Hanggärten von Waldauftrieb – Anlegen von Wiesen und Gärten...
- Renaturierung des Erbstromes in großen Bereichen der Stadt

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

Auch eine kleinere Stadt kann gut funktionieren, kann lebenswert und attraktiv sein! Dies wird jedoch ein Umdenken und Umorganisieren vieler Bereiche mit sich bringen müssen.

Dies kann gelingen wenn die Ruhlaer Bevölkerung auf diesen Weg mitgenommen wird und ihre Zukunft aktiv mitgestaltet. Das Potential dafür ist in Ruhla vorhanden.

Der Umstrukturierungsprozess der letzten 15 Jahre in Ruhla berechtigt zu dieser Hoffnung. Was in relativ kurzer Zeit in Ruhla durch die Bürger mit Unterstützung der Stadt, des Landes und des Bundes geleistet wurde, sucht in Thüringer Kleinstädten – insbesondere bei dieser Problemfülle - seinesgleichen!

Ruhla und das Erbstromtal haben eine Zukunft! – auch wenn sicherlich noch viel zu tun ist. Neue Wege wurden beschritten, neue Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet und diskutiert – nun geht es darum, den „Atem eines Langläufers“ zu bewahren und durchzuhalten!



unser Weltmeister Mario Baake