

# Die zukünftige Entwicklung des Wohnens: Die Wohngebiete in Einzeldarstellungen

## Entwicklungsziel: Rückbau mit Augenmass und qualitätsorientierter Umbau

Unter Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und des zu erwartenden sozialen Strukturwandels ist davon auszugehen, dass die Nachfrage vor allem nach Wohneigenheimen und auf individuelle Wohnwünsche zugeschnittenen Wohnungsneubau in den nächsten Jahren ansteigen wird. Zwar ist langfristig mit dem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen.

**Obwohl die Prognosen für den Rückgang der Bevölkerung im Kreis Sömmerda sehr günstig sind (man rechnet mit - 3,5 % in den nächsten 20 Jahren) muss dennoch mit Binnenwanderungen innerhalb des Kreises von der Kernstadt ins nahe Umland gerechnet werden, wenn im Kernstadtbereich nicht genügend preiswerte Baugrundstücke und ein entsprechend differenziertes Wohnungsangebot zur Verfügung stehen.** Zukünftige Aufgabe der Stadtentwicklung ist deshalb - was die Wohnfunktion betrifft - der Rückbau schwervermarktbarer und zugleich städtebaulich problembehafteter Wohnblöcke unter der Bedingung ihrer Umstrukturierung zu vermarktbareren und städtebaulich nachhaltigen Wohnquartieren geringerer Dichte und stärkerer innerer Differenzierung. Als potentielle Entwicklungsflächen in die zukünftige Entwicklung von Wohnflächen sind von Bedeutung:

- Rückbaumaßnahmen im Bestand mit dem Ziel der Verringerung der städtebaulichen Dichte; typisches Beispiel: Rückbau der Wohnblöcke Offenrain
- Teilrückbau von stark verdichteten Wohnbauten in Kombination mit Neubaumaßnahmen, um damit eine qualitative Aufwertung und individuelle Gestaltung des Wohnquartiers zu erreichen; typisches Beispiel: Rückbau der drei Punkthochhäuser Straße der Einheit auf maximal vier Geschosse bei gleichzeitiger Aufwertung der Wohnanlage durch 1 -2-geschossige Zwischenbauten mit gewerblicher Nut-

zung.

- Entwicklung von Sonderformen zukünftigen Wohnens und Optimierung der Ergebnisse durch Ausschreibung von Wettbewerben; typisches Beispiel: Individuell Wohnen in der „Neuen Zeit“ - Umbau vorhandener 4-geschossiger Wohnblöcke in Blockbauweise einschließlich Ersatzbauten. (vergl. Teilgebetskonzepte)
- Entwicklung kleinteiliger Wohnformen mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern in Bereichen des vollständigen Rückbaus vorhandener Wohnblöcke unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnformen; typisches Beispiel: städtebauliches Konzept Klingersiedlung.
- Kleinteilige Ergänzung vorhandener Freiflächen bzw. Brachflächen im Bereich der Altstadt typisches Beispiel: Pfortecke/Am Hederfeld.
- Ausweisung und Entwicklung von Neubaugebieten für Ein- bis Zweifamilienhäuser, unter Berücksichtigung der qualitativen Aufwertung der Stadtkante; typische Beispiele: Wohngebiet „Am Rothenbach“, südliche Stadtkante „Albert-Schweitzer-Straße“, Neubaugebiete Ortsteile. (jedoch nur bei Bedarf)

## Anforderungen an Gütekriterien für den Wohnungsbau

Neben dem oben angesprochenen sparsamen Flächenverbrauch zu Gunsten der Erhaltung naturräumlicher Gegebenheiten sind an den zukünftigen Wohnungsbau unterschiedlichste Anforderungen zu stellen, die -und darin besteht die Schwierigkeit- miteinander verknüpft werden müssen:

### Flexibilität

Zukünftige Wohnungsbaukonzepte müssen in ihrer Umsetzung über mittelfristige Zeiträume (5-20 Jahre) eine hohe Flexibilität aufweisen, ohne jedoch in gestalterische Beliebigkeit abzugleiten. Zu berücksichtigen sind Umsetzung in Bauphasen, Mix aus kleineren und größeren Bauabschnitten, Möglichkeit differenzierter Wohnfor-

men und unterschiedlicher Herstellungsvarianten: Investorprojekte, Architektenplanungen, Selbsthilfeprojekte.

### Nachhaltigkeit

Wohnfunktionen, Gebäudegestaltung und Materialwahl sollten der Umweltverträglichkeitsprüfung stand halten können; die Gestaltung der Gebäude sollten sich harmonisch in ein stadträumliches Ganzes einfügen. Dazu bedarf es in der Regel der fachlich kompetenten Beratung der zukünftigen Eigentümer, denn erzwungene Konzepte - nur über strenge Satzungsregelungen - verfehlen in der Regel ihre Wirkung.

### Wirtschaftlichkeit

Der vorhandene Leerstand, der inzwischen auch in Sömmerda, vor allem im unsanierten Plattenbaubestand ein bedenkliches Ausmaß angenommen hat, kann die Wohnungsunternehmen in wirtschaftliche Probleme bringen. Die schwierige Aufgabe der Unternehmen besteht darin, Anforderungen des Kapital- und Wohnungsmarktes mit Aufgaben der Wohnungsverorgung der gesamten Bevölkerung und der damit verbundenen sozialen Verantwortung sozial schwacher gegenüber konzeptionell zu verbinden. Hierbei kommen der Stadtentwicklungsplanung wichtige Teilaufgaben zu: Entwicklungssparsame Grundstückszuschnitte, flächensparende Wohnformen, Nutzung zukünftiger Fördermöglichkeiten durch Anwendung experimenteller Wohnformen bzw. stärkere Berücksichtigung ökologisch relevanter technischer Infrastruktur zur Einsparung von Energie. Entscheidend wird sein, ob es gelingt, im Mietwohnungsbau nachgefragte Wohnformen mit bezahlbaren Mieten für eine breitere Öffentlichkeit unter Nutzung bestehender Fördermöglichkeiten, zu schaffen.

### Sozialverträglichkeit

Rückbauaktivitäten bedeuten Abbruch teilweise noch brauchbarer Bausubstanz, und damit auch Vernichtung preiswerten Wohnraums. Im Interesse sozial schwacher Bewoh-

ner müssen deshalb einfach sanierte Wohnquartiere zur Verfügung stehen, damit in diesem relativ niedrigen Preissegment keine Engpässe entstehen, die dann durch die Kommune finanziell kompensiert werden müssten. In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und den Wohnungsunternehmen ist deshalb ein Sozialkonzept zu entwickeln, das sowohl sozial Schwache als auch sozial Auffällige im Städtebaukonzept berücksichtigt. (Arbeitskreis Wohnen: Stabile Stadt Sömmerda)

### Bewohnerbeteiligung

Die Erfahrung in Sömmerda hat gezeigt, dass die Beteiligung der Betroffenen eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen städtebaulicher Entwicklung war und in Zukunft sein wird. Da zukünftig das Wohnungsangebot größer als die Nachfrage sein wird, sind die Wohnungsunternehmen in besonderer Weise auf das Wissen über Wohnwünsche ihrer potentiellen Mieter angewiesen. Zukünftig wird deshalb die Kommunikation über Wohnen, Wohnumfeld und Stadtentwicklung allgemein in ihrer Bedeutung zunehmen, denn nur so können Fehlentwicklungen d.h. Fehlinvestitionen der Wohnungswirtschaft vermieden werden.

## Klingersiedlung



1. Größe in ha: 23

2. Bebauung:

2-4geschossige Wohngebäude mit Satteldach. Ein Teil der 4-Geschosser wurde inzwischen abgebrochen zugunsten einer mittelfristig anvisierten Neubebauung mit Einfamilien-Wohnhausgruppen.

3. Kurzcharakteristik:

Das angestrebte Konzept orientiert sich an einer geringverdichteten durchgrüntem Einfamilien-Gruppenhaus-Bebauung mit hohem Wohnwert und privatem Gartenanteil.



Umstrukturierung mit hohem Schrumpfungsanteil



## Pfortecke/Am Hederfeld



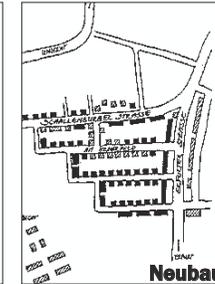
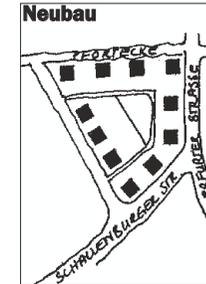
1. Größe in ha: 56

2. Bebauung:

Das Neubaukonzept sieht eine aufgelockerte Einfamilienhaus-Bebauung geringerer Dichte vor.

3. Kurzcharakteristik:

Typisches Einfamilienhaus-Gebiet in Form des durchlässigen Blockrandes.



Kleinteilige Bebauung EFH nur bei Bedarf



## Altstadt Nord



**1. Größe in ha: 26**

**2. Bebauung:**

Weitgehend sanierte ehemalige Ackerbürgerstadt mit abwechslungsreichen Straßen- und Platzräumen. 2-4geschossige Wohn- und Nutzgebäude in der Regel in konstruktiver Fachwerkbauweise errichtet.

**3. Kurzcharakteristik:**

Geschlossene Altstadtbebauung mit typischem unregelmäßigen Straßen- und Gassenverlauf, unregelmäßigen Raumfolgen und westseitig in attraktiver Lage zur Unstrutau. Innerhalb der Altstadt Nord befinden sich die meisten öffentlichen Gebäude.



**Stabiles, größtenteils saniertes Gebiet**



**Bereich "Ostflanke": Umstrukturierung mit hohem Schrumpfungsanteil von 120 WE (Geschosswohnungsbau)**

## Altstadt Süd



**1. Größe in ha: 23,5**

**2. Bebauung:**

Die südliche Altstadt besteht überwiegend aus reinen Wohnhäusern. Es handelt sich um unterschiedliche Typen von 1-2geschossigen Ackerbürgerhäusern, meist traufständig und zum Teil mit Zwerchgiebel.

**3. Kurzcharakteristik:**

Die kleinteilige Parzellenstruktur mit einfachen Häusern, von denen inzwischen ein Großteil saniert wurde, prägen diesen relativ beliebten Wohnstandort



**Stabiles, größtenteils saniertes Gebiet**

## Neue Zeit



1. **Größe in ha:** 47

2. **Bebauung:**

Stadtteil in Block- und Plattenbauweise; 4-8geschossige Zeilen in offener Bauweise, ca. 7000 Einwohner und knapp 4000 Wohneinheiten. Der Stadtteil wurde inzwischen fast vollständig saniert und teilweise umgestaltet.

3. **Kurzcharakteristik:**

Der Stadtteil ist ein Plattenbaugebiet mit relativ geringer Verdichtung und mit unterschiedlichen Wohnquartieren der 60er, 70er und 80er Jahren. Charakteristisch ist die sehr gute Durchgrünung sowie die gute Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Rückbaubereiche



**Wettbewerb  
Individuell Wohnen in der  
"Neuen Zeit"  
(Rückbau um ca. 50% -  
48WE)**

## Offenhain



1. **Größe in ha:** 20,5

2. **Bebauung:**

5-6geschossige Großwohnhöfe mit Wohnblöcken in Plattenbauweise der 80er Jahre; bis heute noch unsaniert. Dieser Stadtteil ist zunehmend von Leerstand bedroht und bedarf eines langfristig umsetzbaren Umbaukonzepts.

3. **Kurzcharakteristik:**

In öffentlichen Freiräumen mangelt es an Geschlossenheit und Vielfalt. Der gesamte Stadtteil wirkt monoton und ungestaltet. Weiterhin wird dieser Stadtteil geprägt von einem sich östlich anschließenden Großmarktareal, dem Garagenkomplex im Süden und dem zwischen Garagenkomplex und Wohnblöcken errichteten öffentlichen Sportspielplatz, der bei der Jugend sehr beliebt ist.



**Umstrukturierung mit  
sukzessiver Schrumpfung**

## Gartenberg



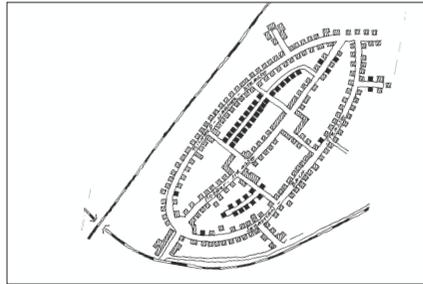
1. Größe in ha: 45,5

2. Bebauung:

2-3geschossige großzügige Einzelhäuser aus den 30er Jahren.

3. Kurzcharakteristik:

Ein sehr gering verdichtetes, großzügig angelegtes Wohngebiet mit guter Durchgrünung und üppigen Freiflächen. Bei Bedarf kann dieser Bereich behutsam nachverdichtet werden.



## Stabiles Wohngebiet

## Bahnhofstraße/Wielandstraße



1. Größe in ha: 24,8

2. Bebauung:

Typische Gründerzeitvillen im Bereich Bahnhofstraße, 2-3geschossige Wohngebäude in Blockrandbebauung, 1-2geschossige Doppelhäuser

3. Kurzcharakteristik:

Typisches Mischgebiet mit Verwaltungs- und Dienstleistungsfunktionen sowie nichtstörendem Gewerbe und Wohnen.

## Stabiles Gründerzeitgebiet



## Salzmansiedlung



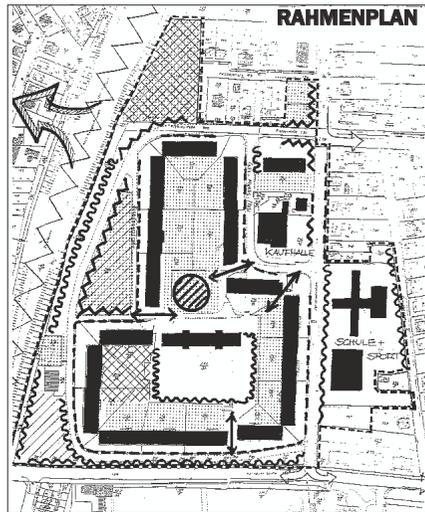
1. Größe in ha: 23,7

2. Bebauung:

5-6geschossige Wohnblöcke in Plattenbauweise (drei ineinander gesteckte Wohnhöfe). In unmittelbarer Nähe: Gymnasium, Jugendklub und Kaufhalle

3. Kurzcharakteristik:

Relativ kleines in Stadtkernnähe gelegenes Plattenbauquartier. Wohnblöcke mit den typischen Mängeln: monotone Gebäudefassaden, ungestaltete und teilweise sanierungsbedürftige Freiflächen, fehlende fußläufige Unterführung, um auf kurzem Weg zur Kernstadt zu kommen. Das Gebiet wird demnächst förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die vorliegende Grobanalyse soll vertieft und ein städtebaulicher Maßnahmenkatalog soll erstellt werden.



**Stabiles Gebiet  
(zu 50% privatisiert)  
Aufwertung der Freiräume und Teilmodernisierung**

## Fichtestraße



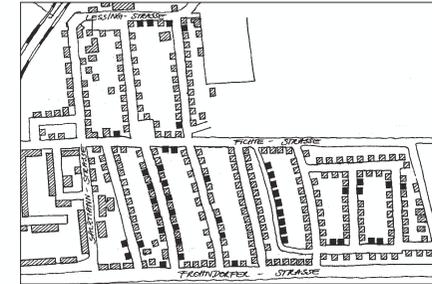
1. Größe in ha: 46,8

2. Bebauung:

Einfamilienhaussiedlung mit durchlässigen Blockrändern. Typisch ist das 1 1/2geschossige giebelständige Einfamilienhaus mit Satteldach.

3. Kurzcharakteristik:

Typisches Einfamilienhausgebiet mit guter Durchgrünung. Die aufgelockerte Bebauung lässt eine behutsame Nachverdichtung zu.



**Stabiles EFH-Gebiet**

## Rannstedter Straße



**1. Größe in ha: 16,5**

**2. Bebauung:**

2-3-geschossige Bebauung mit geschlossenem Straßenraum; teilweise sanierungsbedürftig

**3. Kurzcharakteristik:**

Entwicklungsfähiges Wohngebiet mit teilweise guter und teilweise schlechter Bausubstanz. Eine vertiefende Untersuchung zur Entwicklung noch nicht erschlossener Potentiale wäre sinnvoll.



**Stabiles Gebiet in Teilbereichen sanierungsbedürftig**

## Müntzersiedlung



**1. Größe in ha: 28,5**

**2. Bebauung:**

5-6-geschossiges Plattenbaugewerbegebiet, fast vollständig saniert.

**3. Kurzcharakteristik:**

Relativ kleines und überschaubares Wohngebiet mit akzeptablen Wohnhöfen und noch guter Anbindung an die Kernstadt.



**Saniertes Gebiet ohne Handlungsdruck**

## Rothenbach



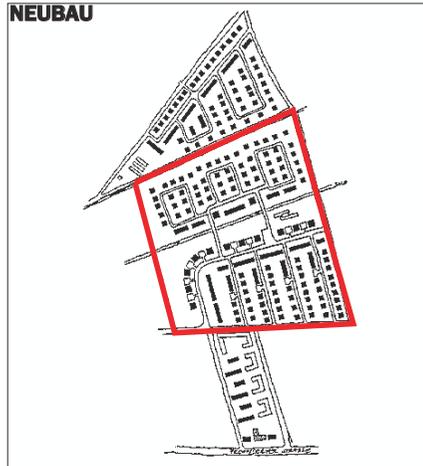
1. **Größe in ha:** 40,6

2. **Bebauung:**

Einfamilienhausgebiet mit überwiegend 1 ½ geschossiger Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Gruppenhäusern. Am Rand teilweise auch 3-geschossige Stadtvillen.

3. **Kurzcharakteristik:**

Typisches Neubaugebiet mit relativ geringer Dichte und mit großzügiger Erschließung für PKW-Verkehr.



**Bedarfsgerechtes Neubaugebiet in Stadtrandlage (über 70% belegt)**

## Stödtén



1. **Bebauung:**

Dörflich-ländliche Bebauung entlang der Straße mit großem westlich vorgelagerten landwirtschaftlichem Betrieb.

2. **Kurzcharakteristik:**

Ein vollständig von der Landwirtschaft und von der umgebenden Agrarlandschaft geprägter Ortsteil Sömmerdas.

**Stabiler Dorfkern**



## Schallenburg



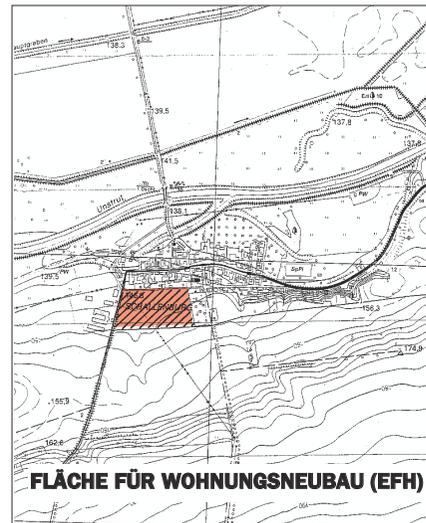
### 1. Bebauung:

Dörflich-ländliche Bebauung beiderseits der Hauptstraße (Straßendorf) mit Einfamilienhausbebauung im Osten und Entwicklungsfläche für Familieneigenheime im Südwesten.

### 2. Kurzcharakteristik:

Kleines, vollständig in die Landschaft eingewachsenes Dorf in landschaftlich bevorzugter Lage (nahe der Unstrutau).

## Stabiler Dorfkern



## Rohrborn



### 1. Bebauung:

Dörflich-ländliche Wohnbebauung rund um den historischen Ortsmittelpunkt.

### 2. Kurzcharakteristik:

Haufendorf mit teilweise schönen Übergängen zur umgebenden Agrarlandschaft und erkennbarem Ortsmittelpunkt.

## Stabiler Dorfkern



# Leubingen



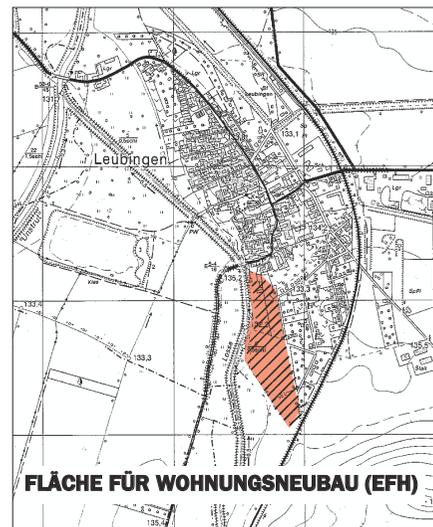
## 1. Bebauung:

Dorfbebauung mit wahrnehmbarem historischem Zentrum (Mühle, altes Pfarrhaus, Kirche), im Süden Einfamilienhausentwicklung. Ein Dorfentwicklungsplan aus dem Jahre 1993 liegt vor. Eine Besonderheit ist das sich anschließende teilweise desolate Gewerbegebiet, das einer Entwicklungsplanung bedarf.

## 2. Kurzcharakteristik:

Verfügt über einen intakten Ortsrand, wenn man von dem angrenzenden Gewerbebereich absieht. Charakteristisch sind Gartenland, Streuobstwiesen und angrenzendes Ackerland im Westen und die Ackerbauflächen im Norden. Der Dorfentwicklungsplan macht Vorschläge für die Verbesserung der innerörtlichen Freiflächen und für die Begrünung. Ziel ist die Bewahrung des lebendigen, kleinteiligen, dörflichen Milieus.

## Stabiler Dorfkern



# Tunzenhausen



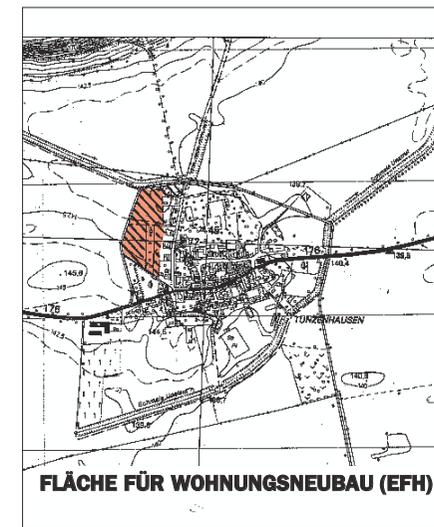
## 1. Bebauung:

Dorftypisch mit Neubaugebiet (1- und 2-Familienhäuser im Nordwesten)

## 2. Kurzcharakteristik:

Dorfstruktur ohne erkennbaren Dorfkern. Die B 176 teilt den Ort in eine Nord- und Südhälfte. Gestaltungs- und Sanierungsbedarf im Bereich der südlichen Platzaufweitung. Neue 1 ½ geschossige Wohngebäude auf der Südseite der B 176, im Nordosten neues Gewerbegebiet mit mangelhafter Arrondierung gegenüber der umgebenden Agrarlandschaft.

## Stabiler Dorfkern mit Gestaltungsmängeln im Randbereich und teilweise Sanierungsbedarf



## Orlishausen



### 1. Bebauung:

Dörfliche Bauweise mit wahrnehmbarem historischem Ortskern. Im Süden große Gewerbefläche, am Nordrand Wohnungsneubauten (Einfamilienhäuser).

### 2. Kurzcharakteristik:

Eigentümlich für Orlishausen ist die Tatsache, dass der Ort aus zwei historischen Dorfkernen bestand, die inzwischen zu einem Ort verwachsen sind. So ergaben sich günstige Bedingungen für die Implantation weiterer Neubauflächen zwischen den Ortskernen. Zugleich aber auch die Gefahr der Zersiedelung. Eine weitere Besonderheit ist die südlich vorgelagerte Gewerbefläche, deren Ausmaß das der vorhandenen historischen Ortslage erreicht. Der dörfliche Charakter und das Landschaftsbild wird dadurch stark beeinträchtigt.



## Stabiler Dorfkern



## Frohndorf



### 1. Bebauung:

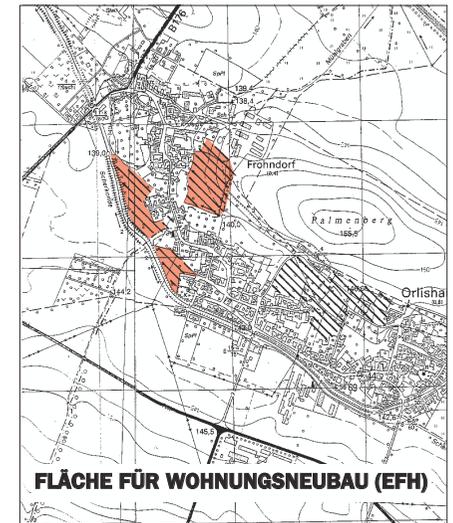
Frohndorf ist zentrales landwirtschaftliches Zentrum und wird durch die vorhandenen Agrar-Produktionsstätten geprägt. Die Wohnbebauung ist typisch ländlich mit Neubauflächen für Eigenheime im Nordwesten des Ortes.

### 2. Kurzcharakteristik:

Durch die Scherkonde im Süden begrenzt entwickelt sich der Ort im Nordwesten Richtung Orlishausen, um mit diesem zusammenzuwachsen. Auch Frohndorf ist geprägt von der Tatsache dreier zusammengewachsener ehemaliger Ortskerne mit dem Ergebnis einer kleinteiligen unregelmäßigen Ausbreitung der Nutzflächen. Von Vorteil sind die vielen Möglichkeiten einer Nachverdichtung durch ergänzende kleinteilige Wohnbebauung.



## Stabiler Dorfkern



## Wenigensömmern



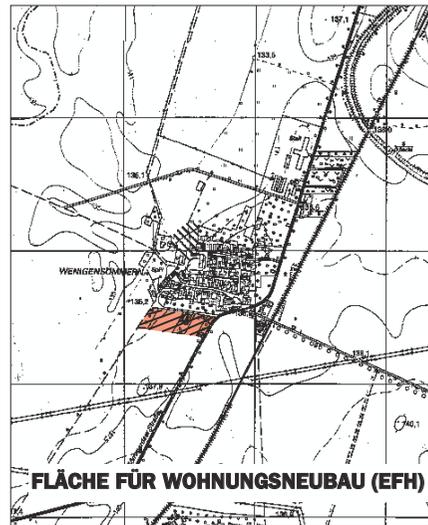
### 1. Bebauung:

Typisch dörflich ländliche Wohnhäuser mit Neubauf Flächen am Südrand.

### 2. Kurzcharakteristik:

Vor allem im Westen/Nordwesten mangelhafte Arrondierung. Im übrigen teilweise gut durchgrünter Wohnort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kernstadt.

**Stabiler Dorfkern;  
vorhandene Mängel werden durch laufende Dorf-  
erneuerungsmaßnahmen  
behoben**



## Neubaubereich Erfurter Höhe



Wird zur Zeit nicht weiterverfolgt

**1. Größe in ha: 2,8**

**2. Bebaubarkeit:**

Für Wohnbauentwicklung problematisch aufgrund der Expansion der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen und des damit verbundenen zunehmenden Schwerlastverkehrs. Ein Konzept für dieses Gebiet steht noch aus.

**3. Kurzcharakteristik:**

Noch unbeplante, unstrukturierte Fläche zwischen Fujitsu Siemens und Klingersiedlung. Denkbar wäre die Beplanung des Südrandes, während der nördliche Abschnitt als Pufferzone zwischen Gewerbe und Wohnen ausgebildet werden sollte.



## Neubaubereich Süd (Am Bahndamm)



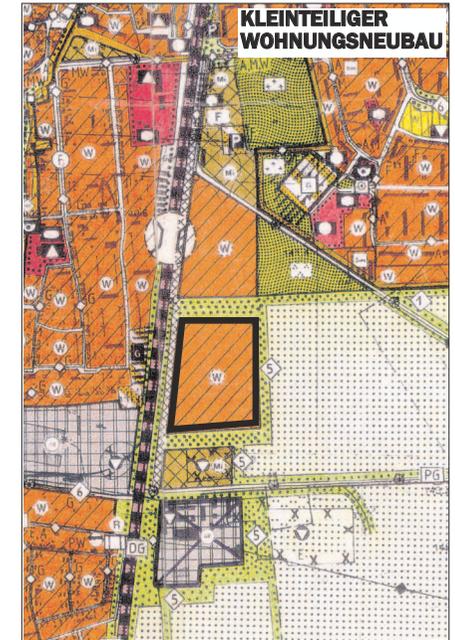
**1. Größe in ha: 5,8**

**2. Bebaubarkeit:**

Wohnnutzung zwischen Bahndamm und vorhandener Bebauung im Norden bzw. Bahndamm und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden.

**3. Kurzcharakteristik:**

Gegenwärtig besteht kein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen. Zu prüfen ist die Nähe zur Bahntrasse (Lärmschutz/Sichtschutz).



Wird zur Zeit nicht weiterverfolgt



## Neubaugelände südlich vom Einkaufspark Offenrain



1. Größe in ha: 8,4

2. Bebaubarkeit:

Auf Grund der Tatsache, dass im benachbarten Offenrain zunehmend Wohnungsleerstand zu beobachten ist und mit der Umstrukturierung dieser Flächen schon bald zu rechnen ist, erübrigen sich Konzeptionen zu diesem Baufeld. Darüber hinaus ist zu beachten, dass dieses Wohngebiet durch die nördlich angrenzenden großflächigen Verkaufseinrichtungen Belastungen ausgesetzt sein wird.



Wird zur Zeit nicht weiterverfolgt

## Neubaugelände Albert-Schweitzer-Straße



1. Größe in ha: 1,3

2. Bebaubarkeit:

Kleinteiliger Wohnungsneubau in zusammenhängenden Hausgruppen, 1-2geschossig.

3. Kurzcharakteristik:

Unter Beachtung der vorhandenen Arrondierung des Stadtteils "Neue Zeit" durch Großgrün, wurden zwischen dem vorhandenen südlich gelegenen Wohnblock und der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche 1-2-Familienhäuser geplant, die sich zum Teil an eine geplante Unterflurgarage anlehnen, die sowohl den sanierten Wohnblöcken als auch den Eigenheimen zur Verfügung stehen soll.



Wird nur bei Bedarf entwickelt

