



STADT MÜHLHAUSEN

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2018

Auftraggeber
STADT MÜHLHAUSEN
vertreten durch die
Stadtverwaltung Mühlhausen
Ratsstraße 19
99974 Mühlhausen

Auftragnehmer
STADTPLANUNGSBÜRO WILKE
Alfred-Hess-Straße 40

99094 Erfurt

ABSCHLUSSBERICHT
März 2018

STADT MÜHLHAUSEN STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2018

ABSCHLUSSBERICHT

Auftraggeber
STADT MÜHLHAUSEN
vertreten durch die
Stadtverwaltung Mühlhausen
Ratsstraße 19
99974 Mühlhausen

Auftragnehmer
STADTPLANUNGSBÜRO WILKE
Alfred-Hess-Straße 40
99094 Erfurt

März 2018

1.	EINLEITUNG	9
1.1	STADTPROFIL	9
1.2	ANLASS UND ZIEL DER FORTSCHREIBUNG	10
1.3	PLANUNGSHORIZONT ISEK MÜHLHAUSEN	11
2.	REGIONALE UND GESAMTSTÄDTISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	12
2.1	REGIONALE EINORDNUNG	12
2.1.1.	ZIELSETZUNGEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	12
2.1.1.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM „THÜRINGEN IM WANDEL – 2025“	
2.1.1.2	REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN	
2.1.1.3	REGIONALE VERKEHRERSCHLIESSUNG	
2.1.1.4	BUNDESVERKEHRSSWEGEPLAN 2030	
2.2	GESAMTSTÄDTISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	22
2.2.1	RAHMENPLAN ZUR STADTENTWICKLUNG	22
2.2.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	22
2.2.3	VERKEHRSPPLANUNG – STATUS QUO	25
2.2.3.1	REDUZIERUNG NEGATIVER UMWELTWIRKUNGEN IN MÜHLHAUSEN	
2.2.3.2	VERKEHRSKONZEPT INNENSTADT	
2.2.4	STAND DER BAULEITPLANUNG	
2.2.5	FÖRDERGEBIETE	
2.2.5.1	SANIERUNGSGEBIET „HISTORISCHE ALTSTADT“	28
2.2.5.2	WEITERE VERFAHREN ZUR FESTSETZUNG VON FÖRDERGEBIETEN – DIE VORSTÄDTE	28
2.2.5.3	STADTUMBAUGEBIETE	
2.2.6	THÜRINGER LANDESGARTENSCHAU 2024 – WASSER, MÜHLEN, MYTHEN DAS BEWERBUNGSKONZEPT	32 32
2.2.6.1	DIE IDEE – WASSER, MÜHLEN, MYTHEN – VON DER QUELLE BIS ZUR MÜNDUNG	
2.2.6.2	BEREICHE DER LANDESGARTENSCHAU MÜHLHAUSEN 2024	
2.2.6.3	LANDESGARTENSCHAU UND STADTENTWICKLUNG	
2.2.7	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG – STATUS QUO UND PROGNOSE	36
2.2.7.1	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GESAMTSTADT	
2.2.7.2	NATÜRLICHER SALDO, WANDERUNGSSALDO	
2.2.7.3	ENTWICKLUNG DES DURCHSCHNITTSALTERS	
2.2.7.4	ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN	
2.2.7.5	OPTIONEN REGIONALER VERFLECHTUNG	
2.2.8	WOHNUNGSWIRTSCHAFT	42
2.2.8.1	ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES	
2.2.8.2	TENDENZEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT	
2.2.8.3	BAUTÄTIGKEIT	
2.2.8.4	DIE WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN	

2.3 STATUS QUO – GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNGSWEISE	51
CHANCEN / POTENTIALE – DEFIZITE / MÄNGEL	
2.3.1 STADTENTWICKLUNG UND BAUSTRUKTUR	51
2.3.1.1 DIE ORTSTEILE	
2.3.1.2 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE DER GESAMTSTADT	
2.3.2 NATUR, FREIRAUM UND KULTURLANDSCHAFT	60
2.3.2.1 LANDSCHAFTSRÄUMLICHE SITUATION	
2.3.2.2 SCHUTZGEBIETE	
2.3.2.3 GEWÄSSER	
2.3.2.4 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE	
2.3.3 VERKEHR	66
2.3.3.1 ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR	
2.3.4 WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT	67
2.3.4.1 GEWERBEFLÄCHEN	
2.3.4.2 EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN	
2.3.4.3 ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE	
2.3.4.4 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE	
2.3.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BILDUNG	75
2.3.5.1 BILDUNG	
2.3.5.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR	
2.3.5.3 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE	
2.3.6 TOURISMUS	78
2.3.6.1 STATISTIK DER TOURISTISCHEN INFRASTRUKTUR	
2.3.6.2 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE	
2.3.7 STADTÖKONOMIE UND HAUSHALT	82
2.3.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	82
2.4 STADTTEILBEZOGENE BETRACHTUNGSWEISE	84
2.4.1 GLIEDERUNG IN STADTTEILE	84
2.4.2 BESCHREIBUNG DER STADTTEILE	84
2.4.2.1 STADTTEIL 1 – HISTORISCHE ALTSTADT/STADTZENTRUM	
2.4.2.2 STADTTEIL 2 – FORSTBERG	
2.4.2.3 STADTTEIL 3 – BAHNHOF	
2.4.2.4 STADTTEIL 4 – STADTBERG	
2.4.2.5 STADTTEIL 5 – WEINBERG	
2.4.2.6 STADTTEIL 6 – TONBERG	
2.4.2.7 STADTTEIL 7 – WENDEWEHR	
2.4.2.8 ORTSTEILE	

2.4.3	BEWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTTEILEN	97
2.4.4	BEWERTUNG DER STADTTEILE	112
2.4.4.1	METHODIK DER BEWERTUNG	
2.4.4.2	ERGEBNISS DER STADTTEILBEWERTUNG, GESAMTNOTE, RANKING DER STADTTEILE	
2.4.4.3	HIERARCHIE DER PROBLEMFELDER	
2.4.4.4	ZIELDEFINITIONEN STADTUMBAU	
3.	DAS LEITBILD DER STADT MÜHLHAUSEN	122
3.1	DAS IMAGE VON MÜHLHAUSEN	122
3.1.1	BEDEUTUNG FÜR DIE REGION	122
3.1.2	BEDEUTUNG FÜR DIE STADT	122
3.2	DAS IDEELLE LEITBILD DER STADTENTWICKLUNG	124
4.	KONZEPT	126
4.1	BEDEUTUNG DER DEMOGRAFISCHEN ENTWICKLUNG	126
4.2	ZIELE DER GESAMTSTADTENTWICKLUNG	128
4.2.1	RÄUMLICHES LEITBILD DER STADTENTWICKLUNG	128
4.2.1.1	DAS STADTMODELL	
4.2.1.2	GRUNDSÄTZE DER STADTENTWICKLUNG	
4.2.2	TEILKONZEPTE DER STADTENTWICKLUNG MÜHLHAUSEN	132
4.2.2.1	TEILLEITBILD „DIE GRÜNE STADT“	
4.2.2.2	TEILLEITBILD „WOHNSTADT MÜHLHAUSEN“	
4.2.2.3	TEILLEITBILD „WIRTSCHAFTSSTANDORT MÜHLHAUSEN“	
4.2.2.4	VERKEHR	
4.2.2.5	SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BILDUNG	
4.2.2.6	TOURISMUS, KULTUR UND ERHOLUNG	
4.2.2.7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
4.2.2.8	KOMMUNALER KLIMASCHUTZ	
4.3	SCHWERPUNKTE DER STADTENTWICKLUNG - STADTTEILKONZEPTE	160
4.3.1	SANIERUNGSGEBIET „HISTORISCHE ALTSTADT“	160
4.3.2	DIE VORSTÄDTE	161
4.3.3.1	VORSTADT ST. NIKOLAI UND ST. PETRI	
4.3.3.2	BAHNHOFSVIERTEL	
4.3.3	AUSGEWÄHLTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE	163
4.3.3.1	GESCHOSSWOHNUNGSBAU	
4.3.4	ERHOLUNGSLANDSCHAFT	164
4.3.4.1	ERHOLUNGSGEBIET „SCHWANENTEICH“	
4.3.4.2	DER „GRÜNE KORRIDOR“	
4.3.4.3	UFERLANDSCHAFT UNSTRUT	

5.	HANDLUNGSFELDER DER STADTENTWICKLUNG BIS 2030	166
5.1	UMSETZUNGSSTRATEGIE DER STADTENTWICKLUNG	166
	5.1.1 PLANUNGEN, MASSNAHMEN, EINZELPROJEKTE	166
	5.1.1.1 ÜBERGEODNETE PLANUNGEN	
	5.1.1.2 GROSSEREIGNISSE MIT STADTENTWICKLUNGSRELEVANZ	
	5.1.1.3 GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGEN / VORHABEN	
	5.1.1.4 TEILRÄUMLICHE PLANUNGEN	
5.2	HANDLUNGSTRÄGER UND AKTEURE	169
	5.2.1 PRIVATES ENGAGEMENT	169
	5.2.2. LOKALE WIRTSCHAFT	169
	5.2.3 FORTSETZUNG DER ARBEIT IN DEN ARBEITSGRUPPEN	169
5.3	FÖRDERKULISSEN	170
	5.3.1 STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND FÖRDERPROGRAMME DES LÄNDLICHEN RAUMS	170
	5.3.2 PRIVATE INVESTITIONEN	172
	SCHLUSSWORT	172

VORBEMERKUNG

Bis zum Jahr 2050 wird die Bevölkerung in Deutschland um rund sieben Millionen Menschen auf ca. 75 Millionen schrumpfen. Jüngere Menschen müssen sich auf eine veränderte und längere Arbeitsbiografie einstellen, ältere Menschen auf eine erweiterte Rolle in Familie und Gesellschaft. Strukturwandel und Bevölkerungsrückgang sorgen für einen härteren Verteilungswettbewerb zwischen den Standorten. Mit den „Wanderungen“ von Arbeitsplätzen und Bevölkerung verstärken sich die regionalen Unterschiede in Wirtschaftskraft und Steueraufkommen.

Zwar werden die Folgen des demografischen Wandels erst im Jahr 2020 und später spürbar werden, um jedoch auf diese Veränderungen reagieren zu können, ist es schon heute wichtig, über zukunftsfähige Strategien und die Chancen dieser absehbaren Entwicklung nachzudenken und ein Umdenken im praktischen Alltag zu initiieren. Die verstärkte Auseinandersetzung vor allem mit den weichen Standortfaktoren spielt dabei u.a. eine große Rolle.

Stadt Mühlhausen, Quelle geoproxy



1. EINLEITUNG

1.1 STADTPROFIL (STECKBRIEF)

Bundesland	Freistaat Thüringen
Kreis	Landkreis Unstrut-Hainich
Fläche	86,34 km ² (Quelle: Wikipedia)
Ortsteile	Görmer, Felchta, Saalfeld, Windeberg

Angrenzende Gemeinden:

Menteroda (Norden), Obermehler und Körner (Nordosten), Weinbergen (Osten), Vogtei (Süden), Rodeberg (Westen), Arnrode und Unstruttal (Nordwesten)

Einwohnerzahl	2002	37.661 (TLS)
	2015	34.552 (TLS)
	2016	35.558 (Angabe Stadt Mühlhausen)
	Rückgang zwischen 2002 und 2015 um 3.109 Personen	

andere Mittelzentren mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums,
zum Vgl. (2002 – 2015)

Nordhausen	44.701 zu 42.217 (-2.484 Personen)
Gotha	47.695 zu 45.410 (-2.285 Personen)

Einwohnerentwicklung

Rückgang zwischen 2002 und 2016 um 2.103 Personen
d.h. -5,58%

Prognose für Entwicklung 2015 bis 2020

Rückgang von 32.808 auf 32.145 Personen
(- 663 Personen) bezogen auf Stadt ohne Ortsteile
bis 2025 31.206 (- weitere 939 Personen)
bis 2030 30.047 (- weitere 1.159 Personen)
bis 2035 28.847 (- weitere 1.200 Personen)
Fazit: Bevölkerungsrückgang 2015–2035 um 3.961 Personen

Bevölkerungsdichte 398 EW/km²

Partnerstädte Tourcoing (Frankreich), Eschwege (Hessen), Münster (Westfalen), Kronstadt (Russland), Saxonburg (USA)

Titel und Zugehörigkeiten

Welterberegion Wartburg Hainich und deren Mitglieder
Tourismusverband Eichsfeld: HVE
Nationalpark Hainich, Naturpark Eichsfeld Hainich
Werratal, Deutsche Fachwerkstraße
Thüringer Tourismus GmbH und Partner der Familienmarke
Thüringer Städte e.V., Mitglied des Unstrutradweges
Mitglied des Pilgerweges Locom Volkenroda
Bach AG, Kooperation Jüdisches Leben
Hansestädte in Deutschland – Hanse der Neuzeit
Städtenetz SEHN

Internetpräsenz www.muehlhausen.de

1.2 ANLASS UND ZIEL DER FORTSCHREIBUNG

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung erarbeitete die Stadt Mühlhausen 2001 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit dem Ziel, die Funktionsfähigkeit der Stadt durch geeignete Maßnahmen zu stärken. Zu diesem Zeitpunkt lag der Schwerpunkt der Bearbeitung in der Auseinandersetzung mit der wohnungswirtschaftlichen Situation. Mit der Auflösung der großen Industriebetriebe bestand nicht nur die Notwendigkeit zu einem wirtschaftlichen Strukturwandel. Die Abwanderung vor allem der jüngeren erwerbsfähigen Generation, die Eröffnung neuer Wohnungsmarktsegmente und neue Erwerbsbiografien zogen nicht nur rückläufige Geburtenraten und zunehmende Überalterung nach sich. Die neuen Entwicklungen führten u.a. auch zu rückläufigen Nachfragen und Segmentverschiebungen auf dem Wohnungsmarkt, denen mit dem Rückbau vor allem im Geschosswohnungsbau der 70/80er Jahre begegnet wurde.

Mittlerweile hat sich in Mühlhausen ein grundlegender wirtschaftlicher Wandel vollzogen. Die großen Industriekombinate wichen einer zunehmend gut aufgestellten mittelständischen Unternehmensstruktur. Entsprechend dem Kreisstadtstatus etablierten sich Verwaltungseinrichtungen. Die beiden Klinikstandorte wurden ausgebaut.

Dank der besonderen Förderung als Modellstadt und kontinuierlicher Stadtsanierung hat sich das Zentrum der einst von Verfall gezeichneten Reichs- und Hansestadt zu einer lebendigen und sehenswerten Altstadt entwickelt.

Der demografische Wandel wird weitergehen. In zwanzig bis dreißig Jahren werden die Vertreter der geburtenstarken Jahrgänge nicht mehr berufstätig sein. Damit steht eine enorme Belastung der Sozialsysteme bevor. Wie können sich das System Stadt, die Wirtschaft, die soziale Infrastruktur, die Bewohner etc. auf diese neuen Herausforderungen einstellen? Wie kann der neuerliche Strukturwandel sinnvoll und erfolgreich gestaltet werden?

Mit der vorliegenden Überarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes reagiert die Stadt Mühlhausen auf die neuen Rahmenbedingungen. Anstelle der wohnungswirtschaftlichen Betrachtung stehen nunmehr die Auseinandersetzung mit der demographischen Situation und ihre Folgen sowie die Entwicklung der „weichen“ Standortfaktoren zugunsten der Erhaltung und weiteren Stärkung einer attraktiven und lebenswerten Stadt.

1.3 PLANUNGSHORIZONT ISEK MÜHLHAUSEN

Die zukünftig anstehenden Aufgaben – Bau der Ortsumgehung B247n, ggf. die Austragung der 5. Thüringer Landesgartenschau 2024 und der 500.Jahrestag des Bauernkriegs von 1425 im Jahr 2025, stellen wichtige Impulse für die städtische Entwicklung dar. Ein Großteil damit verbundener planerischer und finanzieller Aufgaben sind durch die Stadt zu bewältigen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Mühlhausen bildet die planerische Grundlage dafür. Der Planungshorizont reicht bis zum Jahr 2030.

Diese zeitliche Begrenzung ist u.a. den zugrunde liegenden Bevölkerungsprognosen geschuldet: Da die Unsicherheiten in Prognosen mit zunehmendem Abstand vom Basisjahr (Prognosezeitraum) in der Regel zunehmen, wurde für das ISEK das Jahr 2030 gewählt. Bis zu diesem Zeitpunkt können vergleichsweise „sichere“ bzw. „wahrscheinliche“ Vorhersagen getroffen werden.

Zum anderen muss berücksichtigt werden, dass die Rahmenbedingungen, unter denen sich die Entwicklung der Stadt vollzieht, einem stetigen Wandel unterzogen sind. Insofern wird es notwendig sein, das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit einem beständigen Monitoring zu begleiten und per Fortschreibung, den dann bestehenden Bedingungen anzupassen.

Das im Planwerk entwickelte Stadtmodell ist jedoch langfristiger angelegt. Es bildet einen Zielhorizont von ca. 40 bis 50 Jahren ab und entspricht damit der „Trägheit der Stadtentwicklung“. Dieses langfristige Modell ist mit einer mittel- bis kurzfristigen Umsetzungsstrategie hinterlegt, die in ca. 10 Jahren einer erneuten Feinjustierung bedarf – ohne jedoch das Stadtmodell grundlegend in Frage zu stellen.

2. REGIONALE UND GESAMTSTÄDTISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 REGIONALE EINORDNUNG

2.1.1 ZIELSETZUNGEN DER REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

2.1.1.1

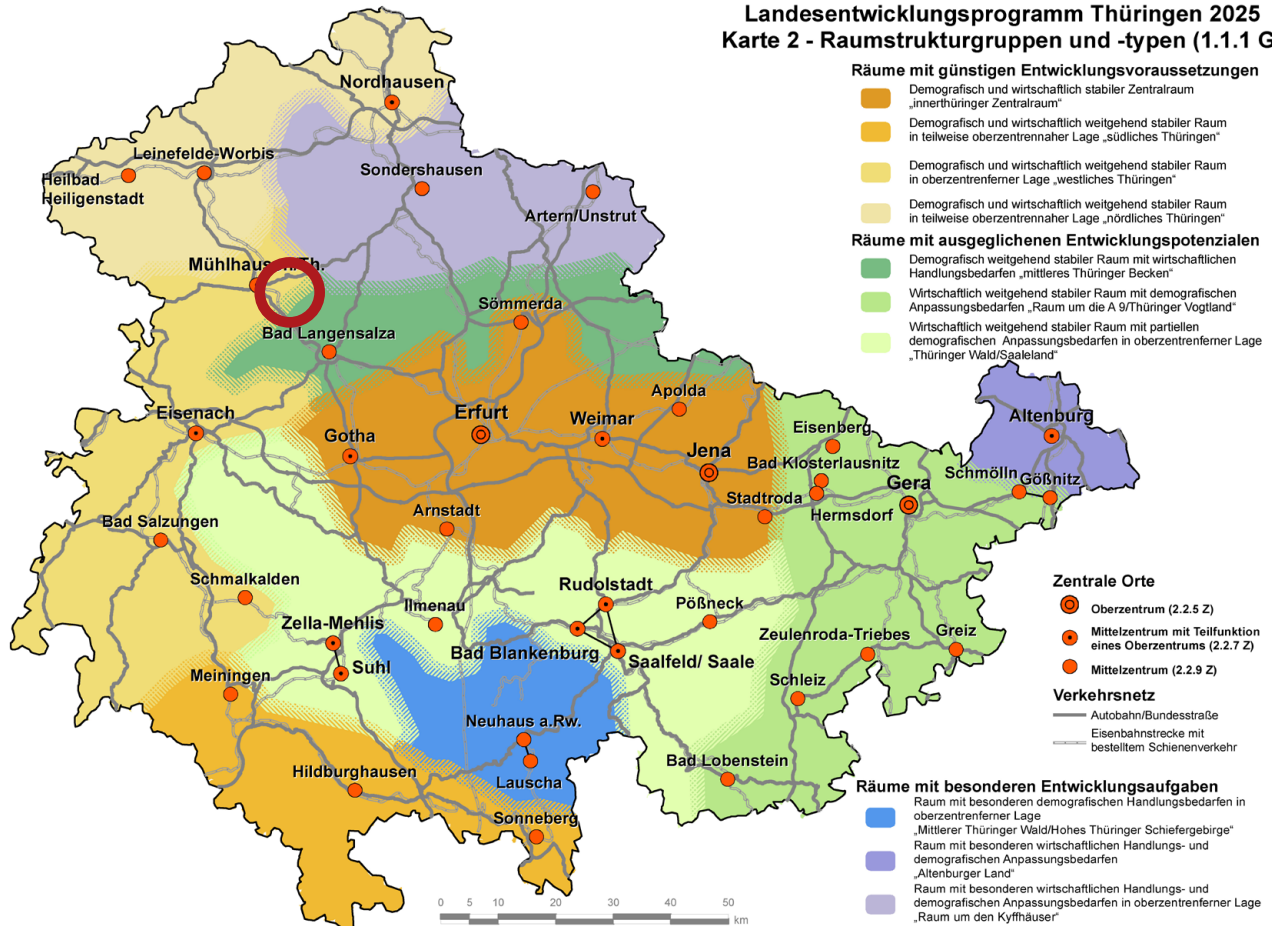
LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM THÜRINGEN 2025 „THÜRINGEN IM WANDEL“ (LEP 2025)

Mühlhausen ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

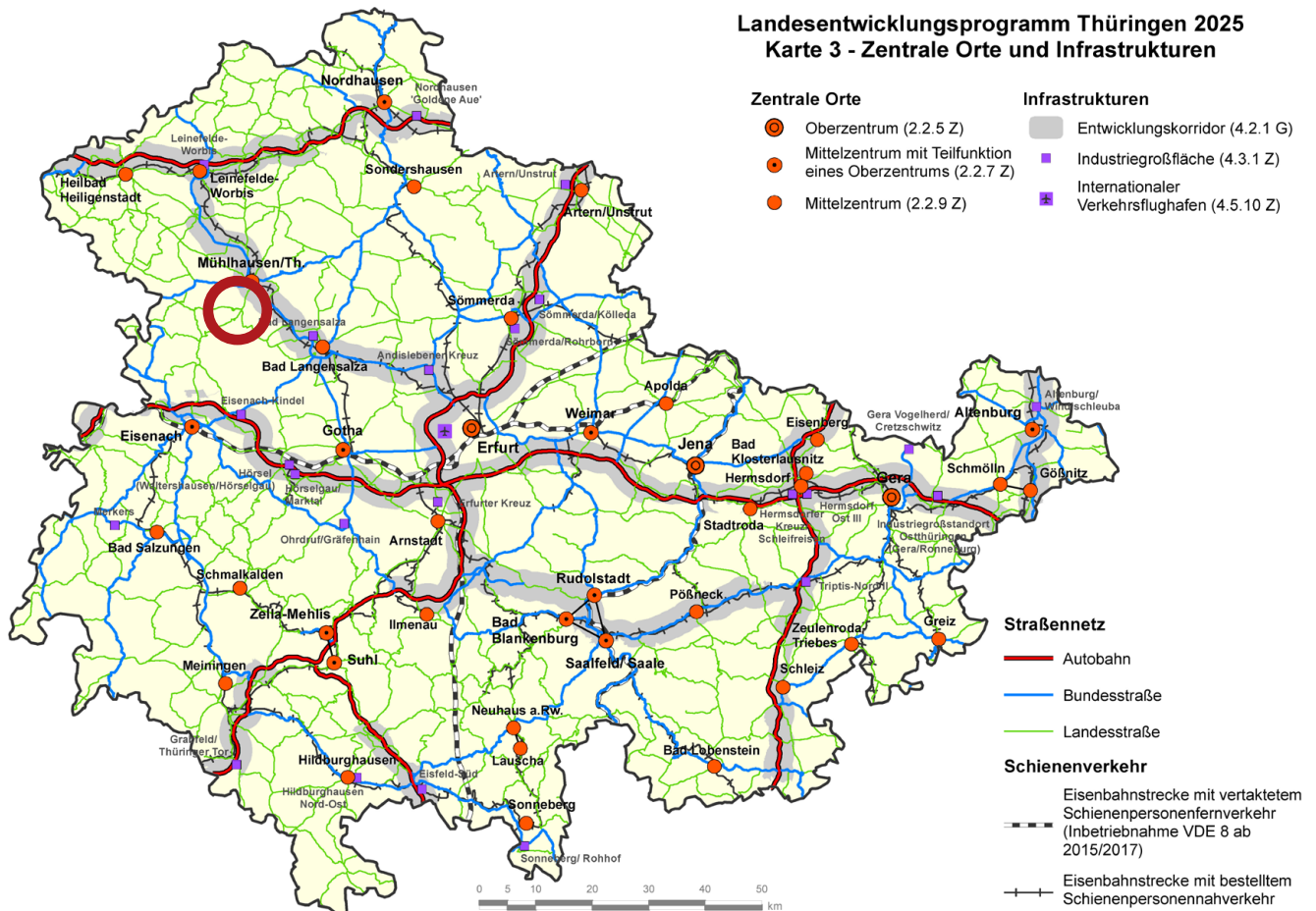
Entsprechend der jeweiligen Lage und Potenzialansätze nimmt das LEP eine Zuordnung der einzelnen Regionen des Freistaates in drei verschiedene Raumstrukturgruppen vor. Darin ist Mühlhausen der Raumstrukturgruppe 1 – Räume mit günstigen Entwicklungsvoraussetzungen und damit der höchsten Kategorie zugeordnet. Dieser Bereich reicht, überwiegend dem ehemaligen Grenzverlauf folgend, von Sonneberg im Süden über Hildburghausen, Schmalkalden, Bad-Salzungen und Eisenach über Mühlhausen, Heiligenstadt, Leinefelde/Worbis bis nach Nordhausen im Norden. Innerhalb dieser Raumstrukturgruppe bestehen 4 Raumtypen. Mühlhausen wurde dem Typ 3 – dem demografisch und wirtschaftlich weitgehend stabilen Raum in oberzentrenferner Lage „westliches Thüringen“ zugeordnet. Nach Osten schließt sich mit Bad Langensalza (Raumstrukturgruppe 2) ein Raum mit ausgeglichenen Entwicklungspotenzialen an, nach Nordosten Sondershausen (Raumstrukturgruppe 3) ein Raum mit besonderen Entwicklungsaufgaben. Derzeit bedient Mühlhausen einen Funktionsraum von ca. 79.000 Bewohnern (Stand 2013, Landesentwicklungsbericht Thüringen 2017, Seite 8). Dieser ist nach Norden zu Leinefelde-Worbis, Heilbad Heiligenstadt und nach Süden zu Bad Langensalza bilateral ausgerichtet und entsprechend den Vorgaben des LEP weiter auszubauen.

Mühlhausen ist der wirtschaftliche Mittelpunkt des entlang der B 247/B 176/B 4, A 38 – B 4 – A 71 ausgewiesenen landesbedeutsamen Entwicklungskorridors (Erfurt – Leinefelde-Worbis). Die Stadt ist an das Fernstraßen- und Eisenbahnnetz angebunden. Dank des vorgesehenen Ausbaus der Anbindung u.a. an Leinefelde, Gotha und das Drehkreuz Erfurt erlangt die Verzahnung mit den Achsennetzen der Nachbarländer (u.a. TEN-V, Metropolregion Mitteldeutschland, internationale Metropolregionen, TEN 1) auf Straße und Schiene eine neue Dimension. Damit eröffnen sich weitere Chancen zum kontinuierlichen wirtschaftlichen Ausbau der Stadt.

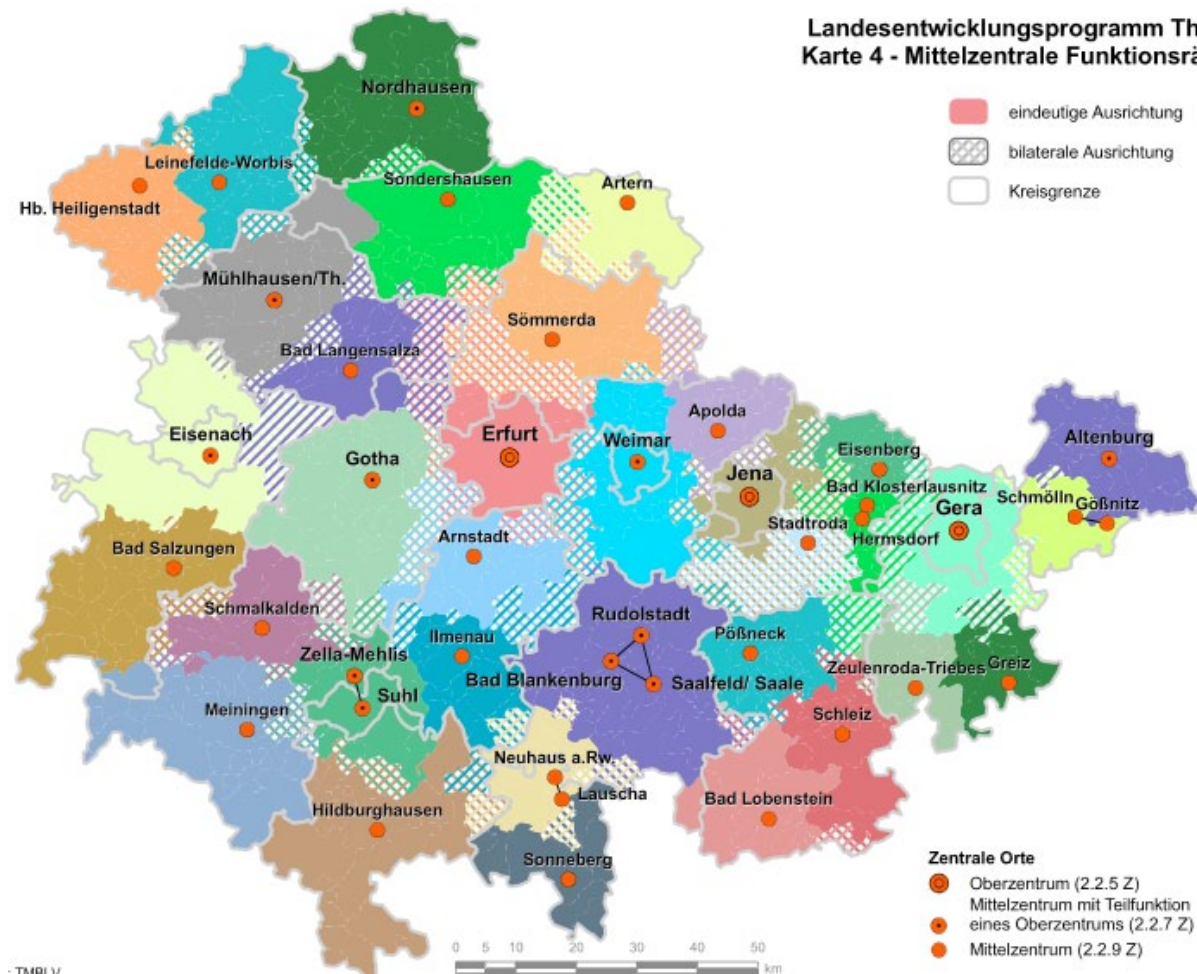
Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Karte 2 - Raumstrukturgruppen und -typen (1.1.1 G)



Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 Karte 3 - Zentrale Orte und Infrastrukturen



Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025
Karte 4 - Mittelzentrale Funktionsräume (2.3.1 G)



Als Mittelzentrum mit teilweisen Funktionen eines Oberzentrums obliegen der Kreisstadt höherwertige Funktionen der Daseinsvorsorge von überregionaler Bedeutung, insbesondere für die Bereiche Bildung, Gesundheitswesen, Kultur, Verwaltung und Justiz. Als Arbeitsplatzzentrum nimmt sie wichtige regionale Aufgaben in Nordthüringen wahr. Nachfolgende Funktionen sind zukunftsfähig auszubauen und weiterzuentwickeln:

- die überregionale Entwicklungs-, Stabilisierungs- und Steuerungsfunktion,
- die überregionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion,
- die überregionale Verkehrsknotenfunktion (Fernstraßenverbindung sowie schneller SPNV),
- die Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitfunktion.

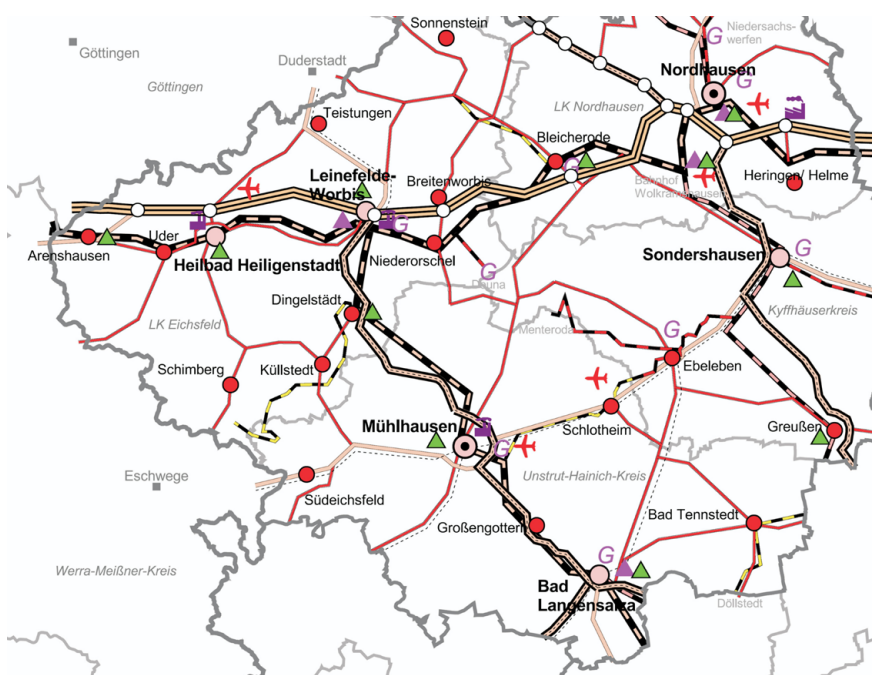
Für die baulich-räumliche Entwicklung sieht das LEP das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung vor.

2.1.1.2 REGIONALPLAN NORDTHÜRINGEN

Mühlhausen ist Teil der Planungsregion Nordthüringen und des landesbedeutsamen Entwicklungskorridors Erfurt – Leinefelde-Worbis.

Entsprechend der Ausweisung als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums gelten für die weitere Entwicklung der Stadt folgende Grundsätze:

- Sicherung des Stadt- und Umlandraums als herausgehobener räumlicher Leistungsträger mit überregionaler Bedeutung im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich
- Entwicklung als bedeutender nationaler Wirtschaftsstandort und regionaler Impulsgeber
- Stärkung der Kooperationen innerhalb und zwischen den Stadt- und Umlandräumen
- Herstellung leistungsfähiger Anbindungen der Stadt und seines Umlandes an das europäisch bedeutsame Verkehrs- und Schienennetz bei gleichzeitiger Aufhebung der Erreichbarkeitsdefizite zur Landeshauptstadt (Maßnahme des Bundesverkehrswegeplanes 2030 (höchste Priorität) – Ausbau der B 176 und B 247, Bau der östlichen Ortsumgehung B 247n Mühlhausen u.a. zur Herstellung der Anbindung an die Bundesautobahnen A 4 und A 38; Ausbau der Leistungsfähigkeit des Schienenpersonennahverkehrs
- Vorhaltung eines Vorranggebietes für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen von 50ha Fläche
- Entwicklung der Stadt als Schwerpunkt des Kultur- und Bildungstourismus
- länderübergreifender und regionaler Ausbau der touristischen Infrastruktur u.a. Verknüpfung mit dem UNESCO Weltnaturerbe Nationalpark Hainich, Wander- und Radwanderwegenetz, Wasserwandern auf der Unstrut („Blaues Band“)



Güterverkehr / Luftverkehr

- Regional bedeutsamer Flugplatz (Z)**
- Güterverkehrsstelle (G)**

Zentrale Orte

- Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums** (nachrichtliche Wiedergabe LEP)
- Mittelzentrum** (nachrichtliche Wiedergabe LEP)
- Grundzentrum (Z; gem. Karte 1-1 Raumstruktur)**
- Zentraler Ort höherer Stufe in benachbarten Planungsregionen** (nachrichtliche Wiedergabe)

Flächenvorsorge Industrie und Gewerbe

- Vorranggebiet Großflächige Industrieanordnungen** (Z; symbolhafte Wiedergabe gem. Raumnutzungskarte)
- Vorranggebiet Regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansiedlungen (Z; symbolhafte Wiedergabe gem. Raumnutzungskarte)**

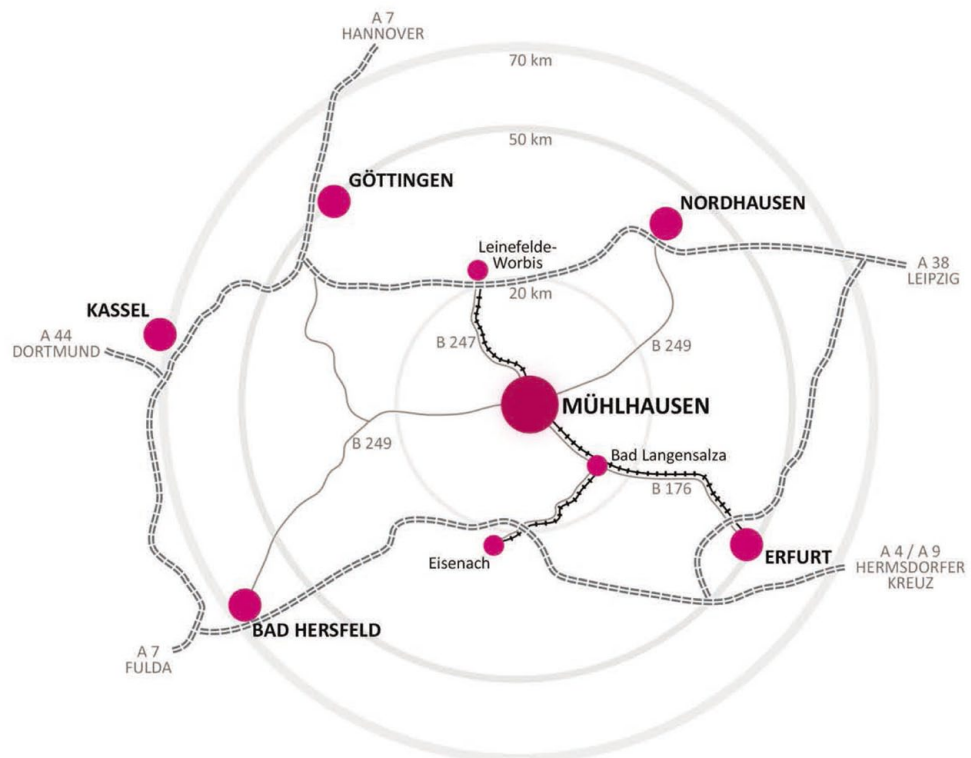
Gebietsgrenzen / Ortspunkte

- Landesgrenze**
- Planungsregion**
- Landkreis / Kreisfreie Stadt**

2.1.1.3 REGIONALE VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Straßennetz

Mühlhausen befindet sich am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B 247 (Leinefelde-Worbis-Gotha) und B 249 (Sondershausen-Eschwege). Die Stadt verfügt über keinen Autobahnanschluss und befindet sich somit, wie der gesamte Landkreis Unstrut-Hainich, in Abseitslage zu den großen Erschließungsstraßen. Über die B 247 besteht eine Verbindung nach Süden zur A4 und der Thüringer Waldautobahn A 71 (ca. 45 km). Nordhausen und die A 38 sind über die B 247 (ca. 30 km) erreichbar. Die ca. 55 km entfernt im Südosten liegende Landeshauptstadt Erfurt ist über die B 247, B 176 und B 4 angebunden. Eisenach und ein Anschluss zur A 4 befinden sich in ca. 30 km Entfernung. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der damit verbundenen Streckenführung (Hainich, Unteres Werratal) gestalten sich die Verbindungen nach Eisenach und Eschwege schwierig. Darüber hinaus entsprechen der Ausbaustandard und die Qualität der Strecke nicht der Bedeutung der Stadt Mühlhausen als Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrum.



Über die Landesstraßen L 1006, 2099, 1015 und 1016 erfolgt die Vernetzung in den ländlichen Raum u.a. nach Anrode, Heyerode, Eisenach, Bollstedt und Menteroda. Darüber hinaus nehmen die L 1015 (Verbindung B243, A38, B247, B249) und 1016 (Verbindung A38-A4) eine hohe verkehrliche und raumerschließende Funktion zur Vernetzung mit dem übergeordneten Verkehrsnetz wahr.

Die regionalen Verbindungen reichen somit bis zur Landeshauptstadt Erfurt und in die Ballungsräume Kassel, Göttingen und Hannover.

In Verbindung mit den Maßnahmen des Bundesverkehrswegeplanes zum Ausbau der B 84 in der Planungsregion Südwestthüringen und den Ausbaumaßnahmen der B 247 / B 176 wird für Mühlhausen eine leistungsfähige Anbindung an das Europäisch bedeutsame Verkehrsnetz der Bundesautobahnen A 4 und A 38 geschaffen. Die bestehenden Erreichbarkeitsdefizite sollen dadurch abgebaut, dem Leistungsaustausch der beiden Zentren Mühlhausen und Bad Langensalza Rechnung getragen werden.

Schienennetz

Mühlhausen verfügt über einen Anschluss an das Bahnnetz. Tägliche Anbindungen erfolgen auf den Strecken RE Göttingen-Erfurt-Chemnitz/Zwickau und Kassel-Gotha/Erfurt. Die Bahnstrecken nach Ebeleben und nach Treffurt wurden stillgelegt und abgebaut.

Der Zentrale Busbahnhof (ZOB) befindet sich an der nördlichen Peripherie der Altstadt „An der Burg“. Von hier aus ist das Stadtzentrum unmittelbar zu erreichen. Eine Verknüpfung von Bus und Bahn erfolgt am Bahnhof Mühlhausen.

Die Infrastruktur für die Schienenverkehrsangebote auf der Linie Leinefelde-Worbis-Mühlhausen-Bad Langensalza-(Gotha) in Verbindung mit der überregional bedeutsamen Schienenverbindung Bad Langensalza-(Kühnhausen) soll gesichert werden. Nach dem Ausbau der Musterstrecke Leinefelde-Worbis-Gotha für Neigetechnikzüge besteht ein durchgehendes Schienenpersonenverkehrsangebot zwischen Göttingen-Erfurt-Göbnitz-Zwickau/Chemnitz. Das Schienenverkehrsangebot Kassel-Wilhelmshöhe-Erfurt erfolgt über die Schienenverbindung Bad Langensalza-Kühnhausen. Dieses hochwertige Angebot sichert den Leistungsaustausch mit den benachbarten Regionen, mit denen eine hohe Pendlerverflechtung besteht. Darüber hinaus wird in Kassel-Wilhelmshöhe, Göttingen, Erfurt und Gotha eine direkte Anbindung an den Fernverkehr ermöglicht.

Eine Voraussetzung für die raumordnerische Standortsicherung der Industriegroßfläche bildete ein vorhandener oder möglicher Bahnanschluss im Schienengüterverkehr. Ein Gleisanschluss für den Standort Mühlhausen kann aus dem stillgelegten Streckenabschnitt Mühlhausen – Bollstedt entwickelt werden. Die stillgelegte Schienenverbindung Mühlhausen-Bollstedt-Schlotheim ist daher als durchgängige Infrastrukturtrasse zu erhalten.

2.1.1.4 BUNDESVERKEHRSWEGEPLAN

2030-UMGEHUNG OST – B247n

(nachrichtliche Übernahme Projektinformationssystem (PRINS))

Der Bundesverkehrswegeplan (BVWP) 2030 stellt als wichtigstes Instrument der Verkehrsinfrastrukturplanung des Bundes die verkehrspolitischen Weichen für die kommenden 10 bis 15 Jahre. Kernanliegen sind der Erhalt der Bestandsnetze und die Beseitigung von Engpässen auf Hauptachsen und in wichtigen Verkehrsknoten.

Der Ausbau der B 247 und die Ortsumgehung B247n wurden im Planwerk als Vorhaben mit vordringlichem Bedarf eingestuft. Sie sind Teil des umfassenden Ausbaus der B 247 und B 176 zwischen der A 38 und dem Andislebener Kreuz. Mit der Realisierung verbessert sich die Anbindung an die Autobahnen A 38 und A 71 bzw. A 4 sowie an die Landeshauptstadt Erfurt wesentlich.

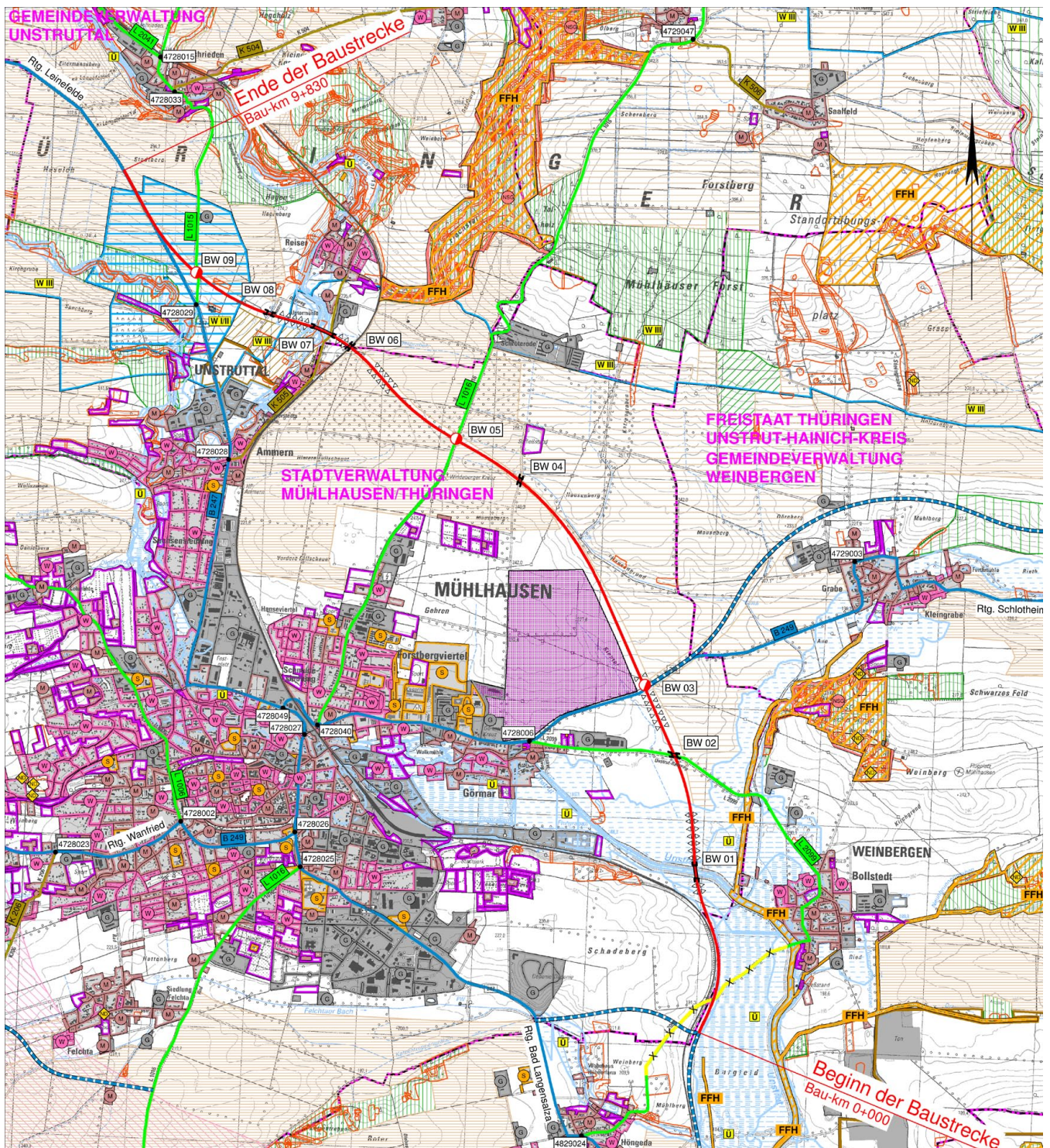
Mühlhausen liegt in der Region Nordthüringen im Schnittpunkt der verkehrlich bedeutenden Bundesstraßen B 247 und B 249 und ist der zentrale Verknüpfungspunkt der wichtigen Landesstraßen L 1015, L 1016 mit ebenfalls hoher verkehrlicher und raumerschließender Funktion. Gegenwärtig überlagern sich alle Durchgangsverkehrsströme innerhalb der Ortsdurchfahrt Mühlhausen bis zu Verkehrsstärken von bis zu 15.700 Kfz/24 h (8,3 % SV-Anteil). Diese können durch die vorhandene Infrastruktur nicht anforderungsgerecht abgewickelt werden. Die Folge sind deutliche Verkehrseinschränkungen mit Stauerscheinungen über mehrere Stunden am Tag, entsprechende Reisezeitverluste für den Durchgangsverkehr sowie erhebliche Belastungen des innerstädtischen Umfeldes durch Schall- und Schadstoffemissionen.

Die hohen Verkehrsstärken beeinträchtigen in hohem Maß das Entwicklungspotenzial der historischen Altstadt, ein Flächendenkmal von immenser kulturhistorischer Bedeutung. Da die Ortsdurchfahrt schon heute weitgehend über einen 4-streifigen Querschnitt verfügt, würden sich die Reisezeiten durch einen weiteren Ausbau der 6,5 km langen Ortsdurchfahrt Mühlhausen/Ammern nur unwesentlich verkürzen. Vielmehr zöge er den Abriss städtebaulich wertvoller Gebiete mit Wohnnutzung nach sich. Der Schwerverkehr verbliebe jedoch im sensiblen Gebiet. Eine Entlastungswirkung würde nicht erreicht. Daher stellt der Ausbau der vorhandenen Stadtdurchfahrt keine Alternative dar. Nur durch eine Ortsumfahrung können die hohen Durchgangsverkehrsanteile verlagert werden, so dass eine deutliche Verbesserung der vorherrschenden Situation erreicht wird.

Die neue Ortsumfahrung bündelt den Durchgangsverkehr der B 247 und abschnittsweise der B 249, der L 1015 und L 1016, so dass die Ortsdurchfahrt stark entlastet wird. Im Zuge der Neubaustrecke der B 247n werden Prognoseverkehrsstärken von 14.400 bis 17.200 Kfz/24 h erwartet. (Prognosejahr 2020, SV-Anteil 10 %). Zudem wird eine einheitliche Strecken- und Verkehrscharakteristik angeboten und damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Sinne einer besseren Verkehrsqualität für alle Verkehrsarten gewährleistet.

Der Streckenverlauf beginnt westlich der Unstrut als Ortsumfahrung von Höngeda. Im Bereich des Baustreckenbeginns liegt die geplante Trasse auf der bestehenden B 247. Anschließend verläuft die Trasse gebündelt mit einer bestehenden Bahntrasse. Geplant ist ein dreistreifiger Ausbau der 9,8km langen Strecke. Das Planfeststellungsverfahren wurde durch Beschluss am 10.11.2011 abgeschlossen. Es besteht Baurecht. Die Realisierung des Vorhabens ist für den Zeitraum von 2019-2023 vorgesehen.

Auszug aus dem
Bundesverkehrswegeplan 2030
Lage der Ortsumgehung Ost



2030-UMGEHUNG SÜD – B249 OU Mühlhausen (nachrichtliche Übernahme Projektinformationssystem (PRINS))

Die Ortsumgehung B249 wurde als Vorhaben mit vordringlichem Bedarf eingestuft. Planungsziel ist die Verbesserung der Verkehrsqualität für die B249 zwischen der B247 Mühlhausen und der B27 bei Eschwege. Derzeit liegen die Verkehrsstärken der Ortsdurchfahrt Mühlhausen bei 7.500 Kfz/24 h.

Der Straßenraum der B 249 Ortsdurchfahrt Mühlhausen ist durch zahlreiche Engstellen und eine verwinkelte, kurvige Verkehrsführung gekennzeichnet. Dadurch ist die Verkehrssicherheit für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr eingeschränkt. Ein weiterer Ausbau der Ortsdurchfahrt wäre mit großflächigem Abriss verbunden. Zudem ergäben sich bei einem Ausbau keine Verbesserungen hinsichtlich der Lärm- und Schadstoffimmissionen, der Trennwirkung der Straße und der gestörten Straßenraumgestaltung (keine bzw. geringe Funktionsflächen). Eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation kann nur durch eine Neubautrasse erreicht werden.

Darüber hinaus ist die Ortsdurchfahrt von starken Trennwirkungen und hohen Lärm-/Schadstoffbelastungen betroffen. Bis zum Prognosejahr 2025 bleiben die Verkehrsstärken im Zuge der B249 trotz der geplanten Ortsumgehung (OU) im Zuge der B247 unverändert. Die Neubaustrecke der B249 beginnt an der L1016 südlich von Felchta. Der ortsdurchfahrtsfreie Netzschluss zur B249 OU Grabe – Körner erfolgt über die geplante B247 OU Ammern-Höngeda, die B 249alt, die Gewerbegebietsstraßen Am Felchtaer Bach/Beim Österfelde/Windbergweg und die L1016. Durch den Netzschluss und die Bereitstellung einer durchgängig ortsdurchfahrtsfreien Südumfahrung werden sich sowohl die Verkehrsqualität für den Bundesstraßenverkehr als auch die Umfeldbedingungen und die Verkehrssicherheit in Mühlhausen deutlich verbessern. Die Prognoseverkehrsstärken 2025 liegen bei 6.200 Kfz/24 h (8 % SV-Anteil).

In Zusammenarbeit mit der Regionalen Planungsstelle Nordthüringen erarbeitete die Stadt Mühlhausen einen Korridor zur Fortführung der Südtangente bis zur B247. Damit ist eine konsequente Schließung der Südroue und eine weitere verkehrliche Entlastung der Innenstadt möglich.

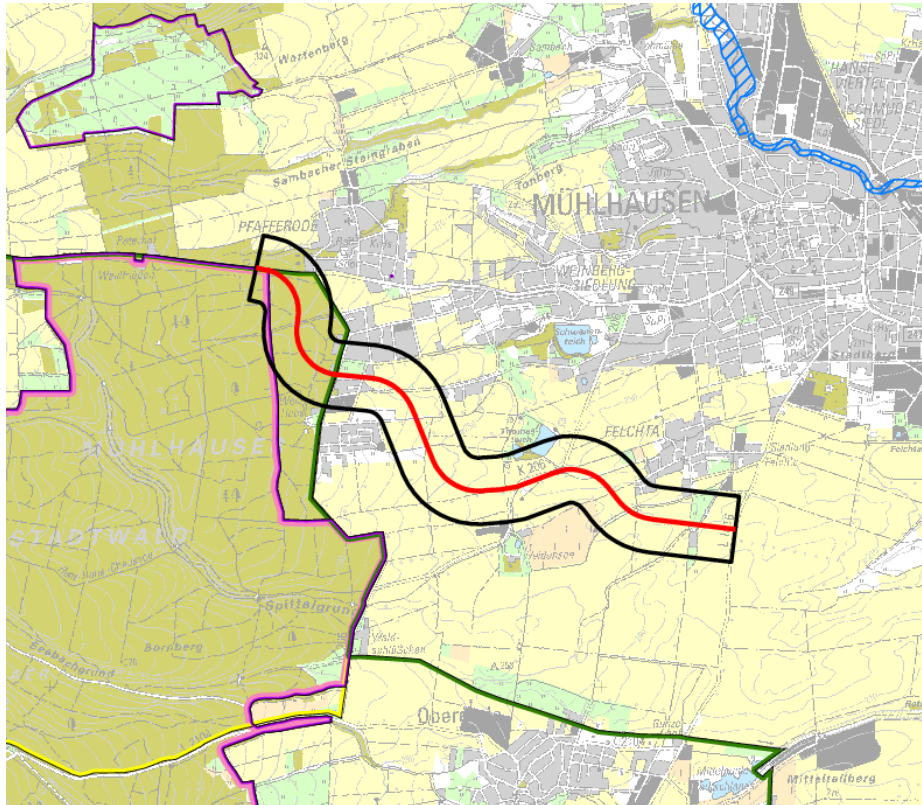
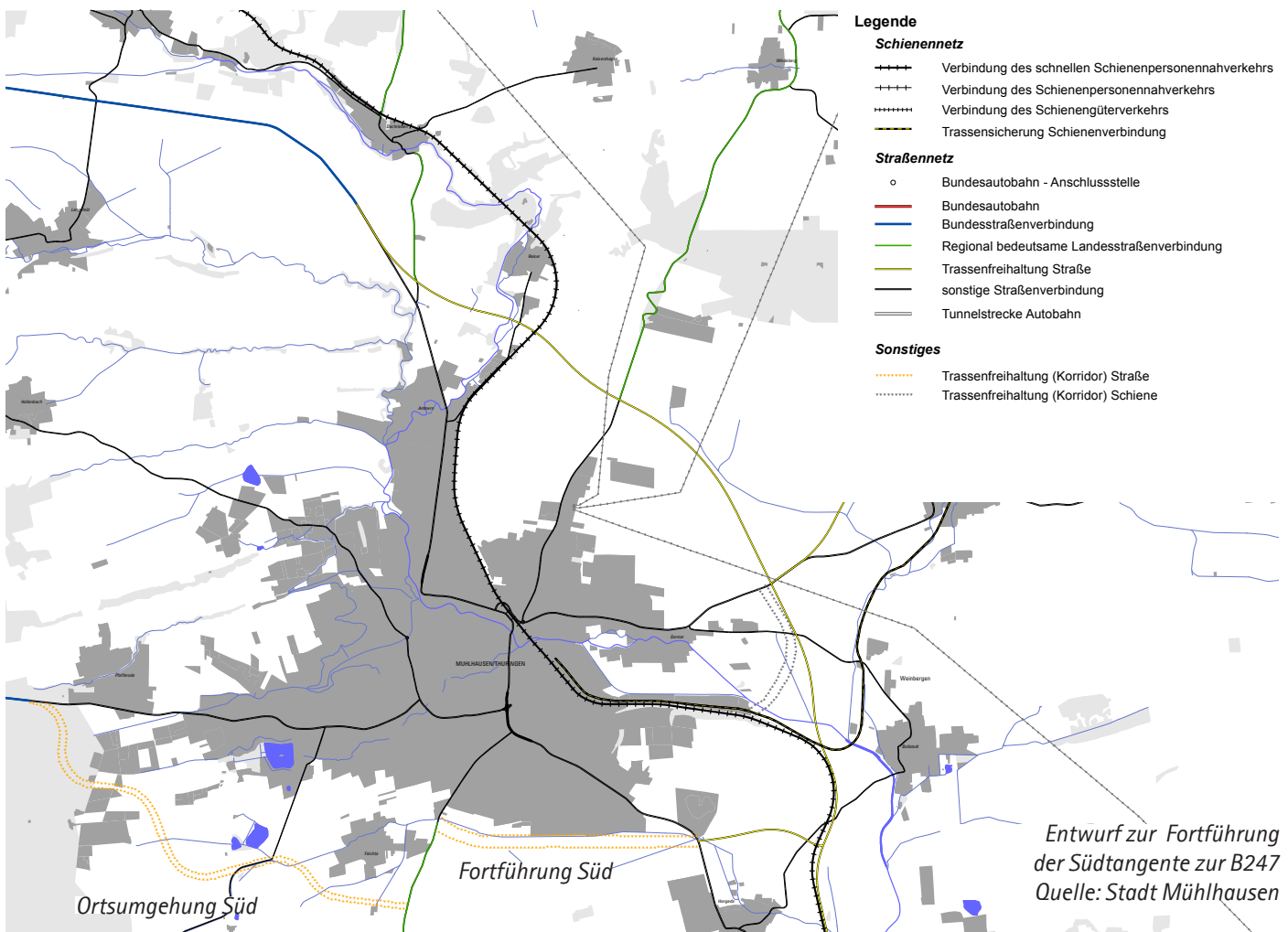


Abb. links.
Auszug aus dem
Bundesverkehrswegeplan 2030
Lage der Ortsumgehung Süd



Entwurf zur Fortführung
der Südtangente zur B247
Quelle: Stadt Mühlhausen

2.1 GESAMTSTÄDTISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

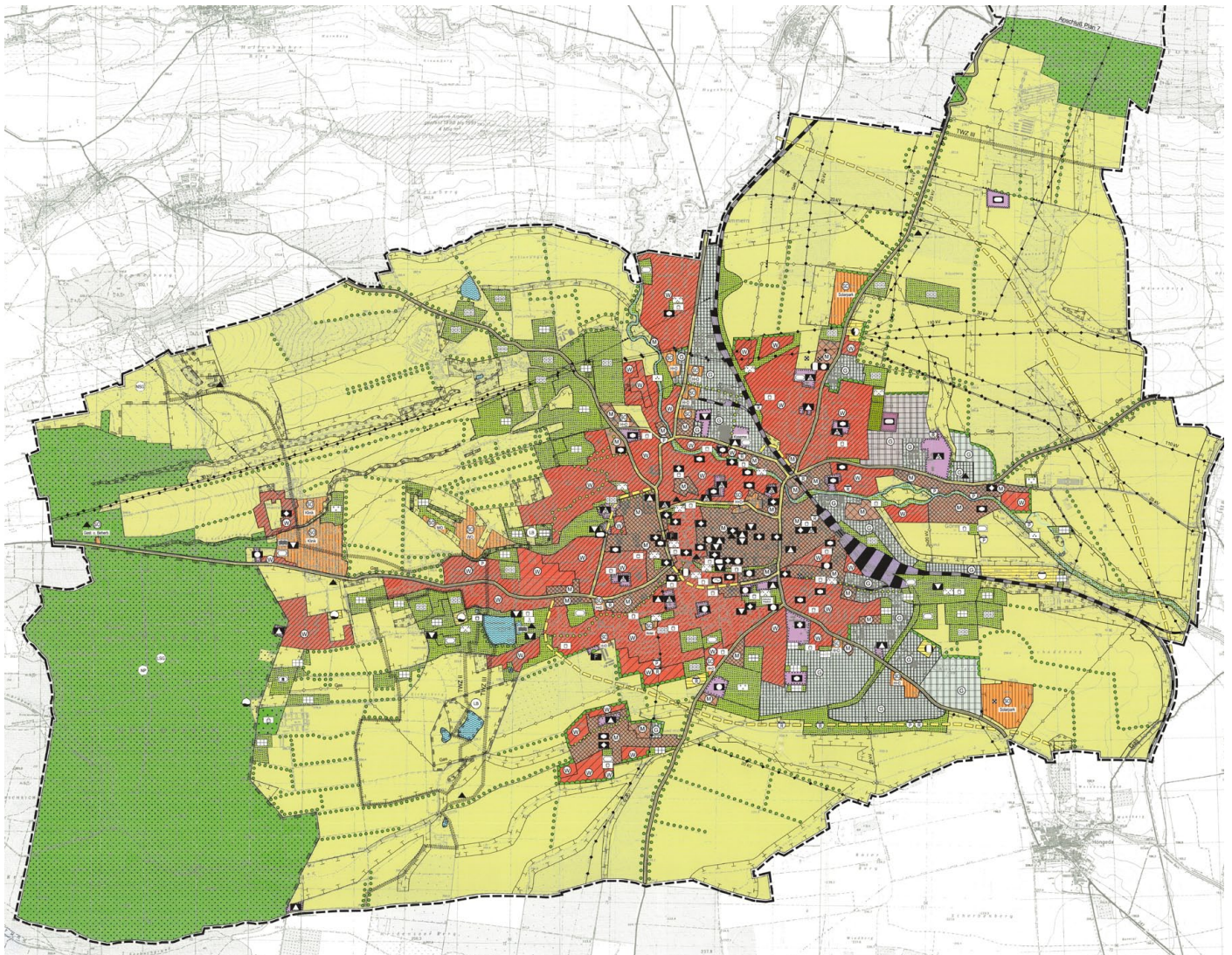
2.2.1 RAHMENPLAN ZUR STADTENTWICKLUNG

Im Vorfeld der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ließ die Stadt Mühlhausen 1995 einen Rahmenplan zur Stadtentwicklung erarbeiten. Über die Analyse der Bestandssituation mündete er in die Aufstellung von Leitbildern für die Gesamtstadtentwicklung. Alle Ergebnisse flossen in den Flächennutzungsplan ein.

2.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Mühlhausen verfügt seit 2002 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan. Das Planwerk schließt die Ortsteile Felchta, Görmar, Saalfeld und Windeberg ein. Änderungen erfolgten zwischen 2002 und 2016. Die seit dem 21.12.2016 wirksame Fassung befindet sich derzeit erneut in Überarbeitung. Der FNP bildet die Grundlage zur flächenhaften Entwicklung der Stadt.

Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen, genehmigte Änderung, Stand 2016, Stadtverwaltung Mühlhausen



Allgemeine Schwerpunkte der Flächennutzungsplanung
(vgl. FNP der Stadt Mühlhausen, Planungsgruppe 4, Berlin 1998 / 2004 / 2010, Seite 24)

- Stabilisierung der Bevölkerungszahl
- Stärkung der zentralörtlichen Funktion im regionalen Siedlungsgefüge und in Nordthüringen
- Sicherung der Versorgungsfunktion der Stadt als wichtiger Standort für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung und Gesundheit
- Erhalt und Sicherung der historischen Altstadt und des Vorstadtgürtels als wesentliches Entwicklungspotential (Modellstadt Stadtsanierung), Bausubstanzverbesserung, Verbesserung der Wohnverhältnisse, Erhaltung der durchmischten und kleinteiligen Nutzungsstruktur
- Angebot kurzfristig verfügbarer Wohnbau- (Einfamilienhäuser) und Gewerbeflächen (Betriebsansiedlung, Arbeitsplatzangebot) an geeigneten Standorten zur Verringerung der Abwanderungstendenzen
- Umnutzung stillgelegter Betriebe und Betriebsflächen
- Verbesserung der Verkehrssituation in der Stadt und den Ortsteilen
- Reduzierung der Umweltbelastungen in der Innenstadt (Hausbrand, Verkehrslärm etc.)
- Imageaufwertung, Steigerung des Bekanntheitsgrades in der gesamten Bundesrepublik (Fremdenverkehr, Stadtkultur, historisches Erbe)
- Sicherung der Eigenentwicklung der ländlichen Ortsteile durch Ausweisung geeigneter Siedlungsflächen (ortsverträgliche Arrondierung) unter Erhalt des historischen Siedlungsrandes
- Schutz und Erhalt wertvoller Landschaftsteile
- Einbindung der Stadt in die Landschaft, Verflechtung mit den Landschaftspotentialen im Nahbereich
- Sicherung der Erwerbsperspektiven der Landwirtschaft bei gleichzeitiger Aufwertung des Landschaftsraumes durch Strukturierung und Belebung landwirtschaftlicher Flächen
- Sicherung und Entwicklung bedeutender Freiräume (Grünflächen, Frischluftschneise, Bachtäler, Gräben etc.)
- Sicherung und Entwicklung der außergewöhnlichen Siedlungs- und Grünstrukturen am westlichen Siedlungsrand
- Reduzierung der Belastungen von Boden und Grundwasser, Extensivierung der Landwirtschaft, Sanierung des Abwassersystems, Beseitigung von Altlasten
- sinnvolle Waldbewirtschaftung

Teil des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung eines Räumliches Leitmodells. Es bildet die Grundlage aller nachfolgenden Planungen und Konzepte und kommunalpolitischen Entscheidungen.

Es umfasst folgende Schwerpunkte:

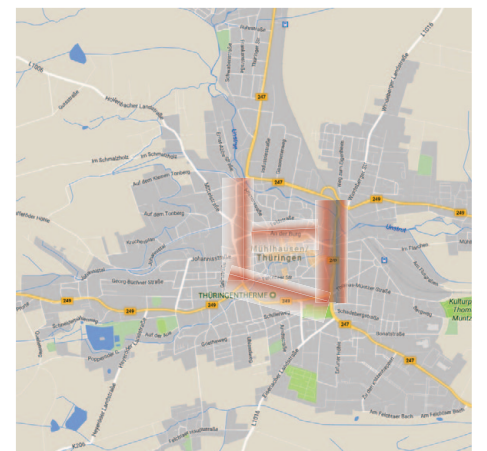
- Entwicklung der Stadt Mühlhausen entsprechend dem Modell der kompakten europäischen Stadt und der konzentrischen Ringe, Gliederung des Stadtkörpers in:
 - historische Kernstadt mit Grünring
 - vorindustrielle Erweiterungen der Stadt – Herausbildung der Vorstädte St. Georgii, St. Margarethen, St. Petri, St. Nikolai, St. Martin
 - gründerzeitliche Erweiterung – Bahnhofsvorstadt
 - Erweiterung der 20-/30er Jahre – aufgelockerter planmäßiger Siedlungsbau mit hohem Grünanteil der Zwischenkriegszeit (Sachsensiedlung, Schmudesiedlung, Weinbergsiedlung)
 - Erweiterung der 50/60er Jahre – aufgelockerter Siedlungsbau mit hohem Grünanteil (EFH, MFH) – südlicher und westlicher Stadtrand (Stadtberg, Tonberg), größere Standorte des Geschosswohnungsbaus – in Blockbauweise errichtete Bereiche Forstberg und Marcel-Verfaillie-Allee)
 - Erweiterung der 70-90ziger Jahre – Geschossbauweise (Forstberg, Ballongasse, Damaschkestraße)
 - Sonderstandorte – Pfafferode, Hufelandklinikum
 - Gewerbeflächen:
 - heterogene Verteilung historischer Standorte und ihrer Erweiterungen im Stadtgebiet (Gemengelagen) entlang wichtiger Ausfallstraßen/ Schienenwege (Thomas-Müntzer-Straße, Wendewehr, Görmar – Sondershäuser Landstraße, Windeberger Landstraße)
 - neue Standorte: Gewerbe- und Industriegebiete Triftweg, Schadeberg, Nachnutzung Bundeswehrstandort Görmar Kaserne
- Grundsätze der Stadtentwicklung:
 - Historische Kernstadt:
 - Stärkung der zentralen Bedeutung der Altstadt als Versorgungsschwerpunkt (Dienstleistungen, Handel, Verwaltungs-, Schul- und Kulturstandort)
 - Erhaltung der kleinteiligen, durchmischten Nutzungsstruktur
 - Herausarbeitung des Modellstadtcharakters
 - Vorindustrielle Erweiterungen – Vorstädte
 - Stärkung der wesentlichen Ergänzungsfunktionen zur Altstadt (Wohnen, Dienstleistungen, störungsfreies Kleingewerbe) durch Verlagerung störender Gewerbeeinheiten und Nachnutzung von Brachen
 - Aufwertung und Erweiterung des Grünrings zwischen Altstadt und Vorstadtgürtel zur stadtbildprägenden Stadtpromenade
 - Herstellung wichtiger Grünnetzungen zwischen Innenstadt und Stadtperipherie
 - Aufwertung der bestehenden Wohnbaustandorte durch Wohnumfeldverbesserung, Verbesserung der wohnungsnahen Infrastruktur und Verflechtung zur Innenstadt bzw. zur freien Landschaft
 - Ausweisung von Wohnflächen vorzugsweise im Nordosten der Stadt, ansonsten Arrondierung bestehender Wohngebiete

- Konzentration der Gewerbeflächen entlang der Ausfallstraßen (Ammersche Landstraße/Wendwehr, Görmar/Sondershäuser Landstraße)
- Bau der Umgehungsstraßen Ost und Süd zur Entlastung der Stadt vom Durchgangs- und Gewerbeverkehr
- Herausarbeitung und Herstellung der Vernetzung zwischen Innenstadt und Landschaft durch:
 - Aufwertung des Unstrutverlaufes im Stadtgebiet
 - Herstellung eines stadtbildprägenden Systems der Gräben und Bachläufe
 - Aufwertung bestehender Grünverbindungen (Johannistal, Popperöder Bach /Schwemmnotte/Mühlgraben, Breitsülze etc.)
 - Entwicklung neuer Grünzüge (Grünzug Thomas-Müntzer-Park, Reisersches Tal, Forstberg-Stadtwald)
 - Aufwertung und Erweiterung der touristischen Infrastruktur insbesondere im gesamten Westraum (Rad-, Reit- und Wanderwege)
- Entwicklung des Ortsteils Felchta als Standort für gering verdichteten Wohnungsbau mit hohem Grünanteil, Erhaltung und Stärkung der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur
- Erhaltung und Stärkung des Ortsteils Görmar als dörflich geprägten Wohnort
- Erhaltung und Stärkung der Ortsteile Windeberg und Saalfeld als dörflich geprägte Wohnorte mit Potenzialflächen zur Eigenentwicklung

2.2.3 VERKEHRSPLANUNG – STATUS QUO

Die gegenwärtig hohen Verkehrsbelastungen im Stadtgebiet werden vorwiegend durch Binnenverkehr (51% lt. FNP 1998) sowie Quell- und Zielverkehr (39% lt. FNP) verursacht. Erfahrungsgemäß ist der Anteil des Durchgangsverkehrs auf den Hauptverkehrsstraßen höher als sein Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen. In der Regel beträgt er zwischen 10 und 20%. Der Anteil des Schwerverkehrs auf Durchgangsstraße liegt zumeist zwischen 6 und 12%, aktuell 8,3% (vgl. BVW-Plan 2030, PRINS). Auch wenn sich mit dem Bau der östlichen Umgehungsstraße die verkehrliche Situation in Nord-Süd-Richtung verbessert, verbleibt aufgrund des hohen Binnenverkehrsanteils damit weiterhin eine erhebliche Verkehrsbelastung in der Stadt. Diese ist nur durch einen Ausbau/Optimierung des Straßennetzes und eine Minimierung des Binnenverkehrs reduzierbar.

In der Optimierung des Verkehrsflusses und der Verbesserung der Angebote für alternative Verkehrsmittel sieht die Stadt derzeit kurz- bis mittelfristig Möglichkeiten, eine Senkung des Verkehrsaufkommens zu erzielen. In diesem Zusammenhang hat sich Mühlhausen zur Beauftragung dementsprechender Untersuchungen entschlossen. Die Planwerke befinden sich derzeit in Erarbeitung. Verbindliche Ergebnisse liegen noch nicht vor.



2.2.3.1 REDUZIERUNG NEGATIVER UMWELTEINWIRKUNGEN IN MÜHLHAUSEN

In den vergangenen Jahren haben sich die Verkehrsströme infolge sozio-demografischer Entwicklungen sowie Veränderungen der Netzstruktur in Nordthüringen erheblich verändert. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit, die über 15 Jahre alte Koordinierung von Lichtsignalanlagen (LSA) im Zuge der B 247 grundlegend zu überarbeiten. Zielstellung war eine Reduzierung der Umweltbelastungen durch eine Verflüssigung des Verkehrs. Basis der Untersuchung war eine umfassende empirische Ermittlung der Verkehrsnachfrage an 15 Knotenpunkten. In einem zweiten Schritt wurden alle LSA-Programme angepasst und die bestehende „Grüne Welle“ optimiert. Der gesamte Verkehrsablauf wurde mit Hilfe einer verkehrsabhängigen mikroskopischen Verkehrsflusssimulation getestet, auf deren Basis auch die Reduzierung negativer Umweltwirkungen nachgewiesen werden konnten.

2.2.3.2 VERKEHRSKONZEPT INNENSTADT

Gegenwärtig erfolgt die Bearbeitung eines Verkehrskonzeptes durch das Büro yVerkehrsplanung, Weimar zu folgenden Schwerpunkten:

– Untersuchung der Auswirkungen des Baus der Umgehungsstraße B 247n auf die verkehrliche Situation der Stadt:

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Stadt Mühlhausen
- Verkürzung der Reisezeit
- entsprechend der Simulationsergebnisse ist eine Reduzierung des vorhandenen Verkehrsaufkommens um ca. 20% zu erwarten
- Ein Rückbau der vorhandenen Linienführung der B247alt nicht empfehlenswert, d.h. Trennwirkung der Verkehrsstrasse und die Verkehrsbelastung durch Quell-Ziel-Verkehr bleiben bestehen.
- Die Immissionsbelastung der Wohnquartiere beidseitig der B249 in Richtung Eschwege bleibt weitestgehend erhalten. Durch das Straßenbauamt Nordthüringen sind derzeit Maßnahmen zur Verkehrsverflüssigung vorgesehen. Mit der Einordnung von Kreisverkehren am Blobach und am Bastmarkt soll dem Rechnung getragen werden.
- Aufgrund des Eingriffs in sehr sensible Bereiche sollte die Umsetzung der geplanten Linienführung der südlichen Ortsumfahrung zwischen Eisenacher Straße (L1016) und Heyeröder Landstraße nicht weiter verfolgt werden.

– Untersuchung der Leistungsfähigkeit und Führung der Verkehrszellen zur Erschließung der Innenstadt

- Eine Simulation verschiedener Planfälle in Abstimmung mit der Stadt Mühlhausen ergab die Bestätigung der vorliegenden Verkehrszellen.

– Radverkehr Altstadt

Mühlhausen wird von zwei regional bedeutsamen Radwegen, dem Unstrut-Radweg und dem Werra-Unstrut-Radweg, peripher berührt. Verbindungen in die Altstadt werden aufgrund unzureichender Markierung der Wegeführung kaum wahrgenommen. Darüber hinaus ist die Stadt Mitglied der Arbeitsgemeinschaft „Fahrradfreundliche Kommune in Thüringen“ (AGFK-TH). Zu den Mitgliedern gehören derzeit die Städte Erfurt, Weimar, Jena, Gera, Arnstadt, Nordhausen, Mühlhausen, Ilmenau, Schmöln sowie die Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Kyffhäuser- und Ilm-Kreis. Die AGFK-TH trägt zu einer besseren Vernetzung von Thüringer Kommunen bei, die sich für die Radverkehrsförderung im Alltag und in der Freizeit engagieren. Ziel der Mitglieder ist es, den Titel „Fahrradfreundliche Kommune“ zu erwerben.

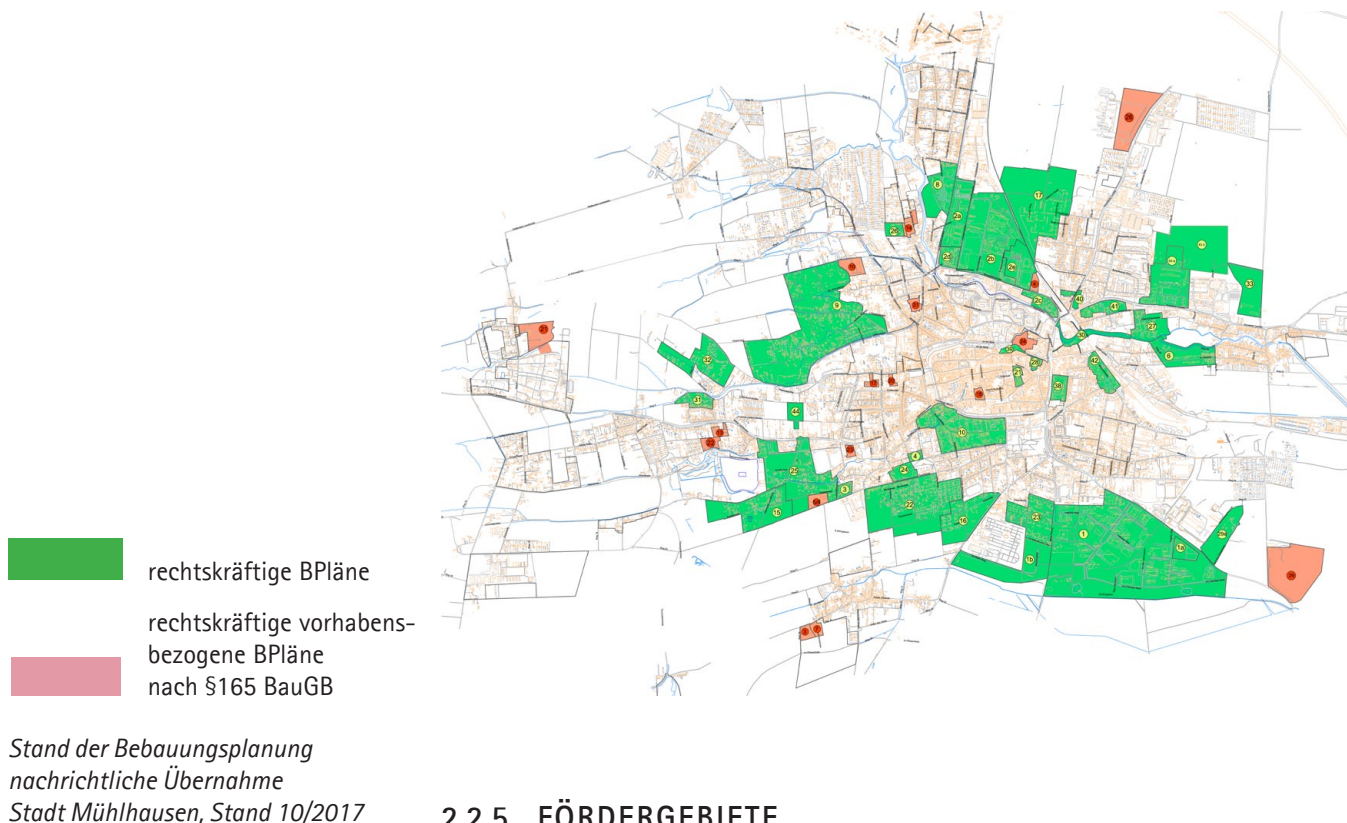
Radverkehr leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität und ist Bestandteil der Mühlhäuser Verkehrspolitik. Aufgrund der konzentrischen Stadtstruktur bietet Mühlhausen weitestgehend günstige Rahmenbedingungen für den Ausbau des städtischen Fuß- und Radwegenetzes. In fußläufiger Entfernung zur Altstadt von 300m für Fußgänger und 2km für den Radverkehr leben ca. 80% der Einwohner der Stadt Mühlhausen. Ein Großteil der stadtinternen Ziele (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Dienstleistungen) befindet sich somit im genannten Erreichbarkeitsradius.

Während sich die topografischen Verhältnisse überwiegend fußgängerfreundlich gestalten, trifft dies für den Radverkehr nur eingeschränkt zu. Steigungen sind u.a. in der westlichen Altstadt (Petrinsteinweg) als auch der Langensalzaer/Eisenacher Straße zu bewältigen.

Unter dem Gesichtspunkt der in ständiger Entwicklung befindlichen technischen Möglichkeiten (u.a. ebike) hat sich Mühlhausen das Ziel gesetzt, sowohl die Bedingungen für die Anbindung der Innenstadt an die regionalen Radwege als auch die innerstädtische Situation für Radfahrer (u.a. Routenführungen, Streckenausbildung, Durchgängigkeit der Radwege) zu verbessern und aufzuwerten. Die beauftragte Planung untersucht die bestehende Situation, deren Optimierungs- und Ausbaumöglichkeiten.

2.2.4 STAND DER BAULEITPLANUNG

Die Angaben zum Stand der Bauleitplanung wurden von der Stadt Mühlhausen nachrichtlich übernommen. Die in Aufstellung befindlichen bzw. noch nicht realisierten Bauleitplanungen sind entsprechend den Zielstellungen des ISEKs zu prüfen und ggf. anzupassen.



2.2.5 FÖRDERGEBIETE

2.2.5.1 SANIERUNGSGEBIET „HISTORISCHE ALTSTADT“

Das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ wurde 1991 förmlich festgesetzt. Sein Geltungsbereich umfasst die gesamte Altstadt innerhalb der historischen Stadtmauer.

Die einzigartige Bedeutung des heutigen Stadtgrundrisses liegt in seiner Unversehrtheit. Trotz seiner wechselvollen Geschichte blieb Mühlhausen von Zerstörungen und grundlegenden Eingriffen in die vorhandene Struktur weitgehend verschont. Seine in unterschiedlichen Epochen entstandenen Bauten geben einen lebendigen Einblick in eine bewegte Stadt- und Baugeschichte. In der vielfältigen Architektur der Stadtkirchen, klösterlichen Freihöfe, zahlreichen Patrizierhäuser und dem schlossähnlichen Rathauskomplex zeigen sich der Reichtum und die Pracht reichsstädtischer Bautradition. Damals wie heute prägen Fachwerkhäuser des 16./17. Jahrhunderts und barocke Bürger- und Amtshäuser das Erscheinungsbild. Aus diesem Grund wurde der historische Stadtkern als wertvolles Zeugnis mittelalterlichen Städtebaus bereits 1979 als Flächendenkmal ausgewiesen und unterliegt dem Ensembleschutz.

Mit 49ha ist der Stadtkern das zweitgrößte Flächendenkmal des Landes Thüringen. Seit 1991 gehört Mühlhausen neben Brandenburg, Cottbus, Halberstadt, Naumburg, Meißen, Görlitz, Weimar, Jena, Stralsund und Güstrow zur Gruppe der Modellvorhaben der städtebaulichen Erneuerung in den neuen Bundesländern.



*Bild oben: Durchgang am Rathaus
Bild darunter: Blick in die Linsengasse*

Die Sanierung der hochwertigen Stadtanlage erfolgt unter der Maßgabe der behutsamen Erneuerung. Mehr als 25 Jahre Sanierung haben die Altstadt zu einem sehenswerten, lebendigen und prosperierenden Stadtzentrum werden lassen. Heute ist die Sanierung der Altstadt weit fortgeschritten. Dies zeigt sich u.a. in der großen Vielzahl abgeschlossener privater und kommunaler Projekte. Nach der anfänglichen reinen Substanzsicherung verlagerte sich der Schwerpunkt der Maßnahmen zunehmend auf die Modernisierung/Umnutzung der Gebäude bis hin zur Aufwertung/Neugestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen. Mittlerweile ist die Erneuerung des öffentlichen Raums fast vollständig abgeschlossen. Großer Handlungsbedarf besteht nach wie vor in der Sanierung des historischen Bestandes und der Fortsetzung der Nachnutzung von Brachenflächen. Ein besonderes Augenmerk liegt darüber hinaus auf der Entwicklung wohnungsnaher Freiräume. Im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Erhaltung des historischen Stadtraums“ wurde Mühlhausen mit einer Bronzemedaille ausgezeichnet.

Sanierungsziele:

- behutsame Sicherung und Sanierung der historischen Bausubstanz
- Durchführung baulicher Veränderungen unter Wahrung der Maßstäblichkeit der mittelalterlichen Stadt und des prägenden Stadtbildes
- bevorzugte Einordnung kleinteiliger und gemischter Bau- und Nutzungsformen nach Aufgabe und Verlagerung störender Nutzungen (u.a. Gewerbe)
- Stärkung des Wohnens und der Wohnqualität in der Innenstadt
- Aufwertung und Ergänzung von Gemeinbedarfs- und öffentlichen Einrichtungen
- Stärkung/Ausbau und Erweiterung des Fremdenverkehrs, der Beherbergungsangebote, Gastronomie, Handel- und Dienstleistungseinrichtungen
- Behebung des Defizits an öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Aufwertung der Flächen



Blick auf die Stadt

Quelle: www.fotocommunity.de

2.2.5.2 WEITERE VERFAHREN ZUR FESTSETZUNG VON SANIERUNGSGEBIETEN – DIE VORSTÄDTE

Dem umfassenden Neuordnungsbedarf in den historischen Vorstädten geschuldet, beauftragte die Stadt Mühlhausen im Jahr 1994 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für die Georgii-Vorstadt sowie das Nicolai- und Petriertel. Die entsprechenden Untersuchungsergebnisse liegen vor. Ein Abschluss der Verfahren durch förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes erfolgte nicht.

2.2.5.3 STADTUMBAUGEBIETE

Mühlhausen verfügt über 4 Stadtumbaugebiete – die Wohngebiete Ballongasse, Gartenstraße, Damaschkestraße, Wendewehr I und II. Bei den Gebieten Ballongasse, Damaschkestraße und Gartenstraße handelt es sich um ehemalige Geschosswohnungsbaustandorte der 70-/80ziger Jahre.

Im Rahmen des Stadtumbauprogramms erfolgte insgesamt ein Rückbau von 1.676 Wohnungen. Während die Standorte Damaschkestraße (440WE) und Gartenstraße (600WE) vollständig rückgebaut wurden, beschränkte sich der Eingriff in den DDR-Geschosswohnungsbau der Feldstraße und Ballongasse auf einen teilweisen Rückbau um 412WE bzw. 78WE.

Zur Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. des Wohnumfeldes wurden entsprechende Maßnahmen durch den Programmteil Aufwertung in der Historischen Altstadt sowie in der Feldstraße unterstützt.

Rückbaumaßnahmen (Angaben der Stadt Mühlhausen 10/2017)

Damaschkestraße	440 WE
Gartenstraße	600 WE
Feldstraße	412 WE
Wendewehr I	66 WE
Wendewehr II	17 WE
Ballongasse	78 WE
Windeberger- und Wagenstedter Str.	63 WE
gesamt	1.676 WE

FÖRDERGEBIETE DER STADT MÜHLHAUSEN

- ① Historische Altstadt
- ② Feldstraße
- ③ Damaschkestraße
- ④ Gartenstraße
- ⑤ Wendewehr I
- ⑥ Wendewehr II
- ⑦ Ballongasse

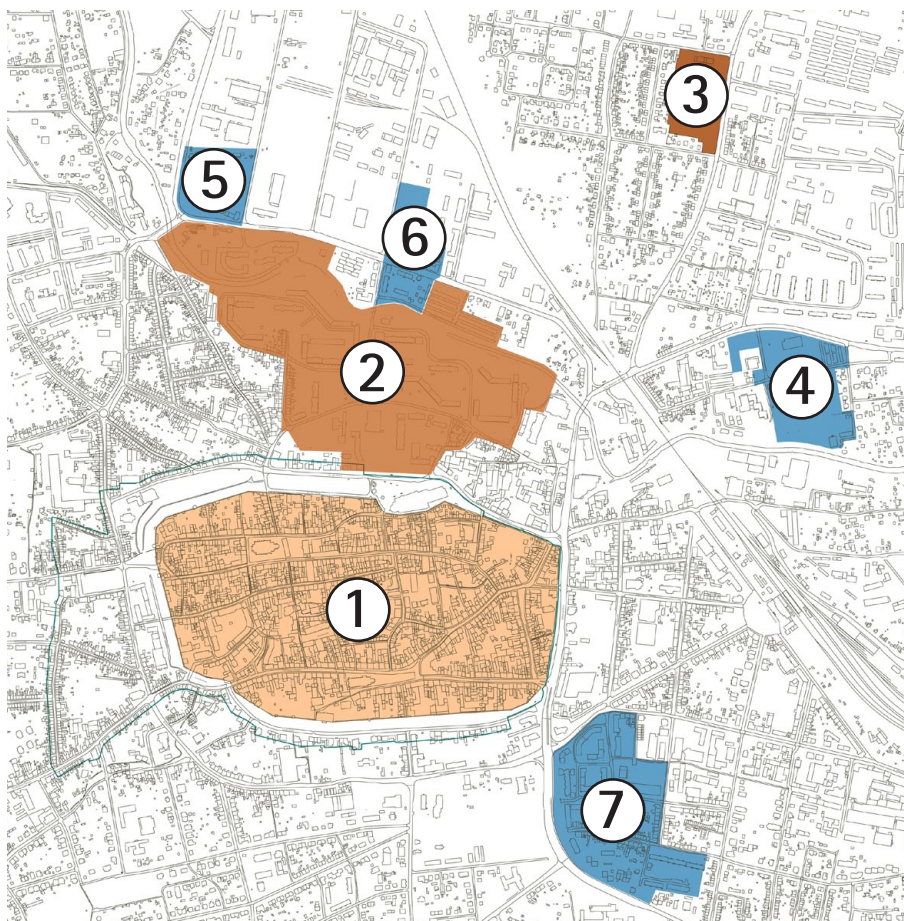
davon

Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- ① Historische Altstadt

Stadtumbaugebiete nach §171b Stadtumbau

- ④ Gartenstraße
- ⑤ Wendewehr I
- ⑥ Wendewehr II
- ⑦ Ballongasse



Sanierungsgebiet nach §142 BauGB
Historische Altstadt

Erhaltungsgebiet nach §165 BauGB

Stadtumbaugebiet nach §171b BauGB

Stadtteilentwicklungskonzept

*nachrichtliche Übernahme
Stadt Mühlhausen, Stand 10/2017*

2.2.6 THÜRINGER LANDESGARTENSCHAU 2024 – WASSER, MÜHLEN, MYTHEN – DAS BEWERBUNGSKONZEPT

(nachrichtliche Übernahme aus der Bewerbung zur Landesgartenschau 2017)

Im Februar 2016 erfolgte der Aufruf der Thüringer Landesregierung zur Bewerbung um die 5. Thüringer Landesgartenschau 2024. Die Stadt Mühlhausen erarbeitete als einer von 5 Bewerbern ein zweistufiges Bewerbungskonzept. Mit der Bereisung der Bewerbungskommission im Mai dieses Jahres fand die 2. Bewerbungsphase ihren vorläufigen Abschluss. Nach dem Besuch aller Bewerberstädte steht die Entscheidung der Landesregierung, einen Favoriten für die Austragung der 5. Thüringer Landesgartenschau 2024 vorzuschlagen, noch aus.

2.2.6.1 DIE IDEE – WASSER, MÜHLEN, MYTHEN VON DER QUELLE BIS ZUR MÜNDUNG

In der Stadt Mühlhausen verbinden sich zwei kongeniale Imagerträger – die historische mittelalterlich geprägte Altstadt und das Erholungsgebiet „Schwanenteich“. Das Leitthema der Schau gründet sich auf die Bedeutung des Wassers als Quelle des Lebens und seiner fließenden Bewegung in Zeit und Raum. Konkret stehen dafür die Lage Mühlhausens an der Unstrut und die Vielzahl der die Landschaft durchbrechenden Bachauen. Viele Mythen, Sagen und Geschichten ranken sich um die besondere Bedeutung des Wassers für die Stadt und ihre Bewohner. Anlass, sich ihrer während der Gartenschau wieder zu erinnern.

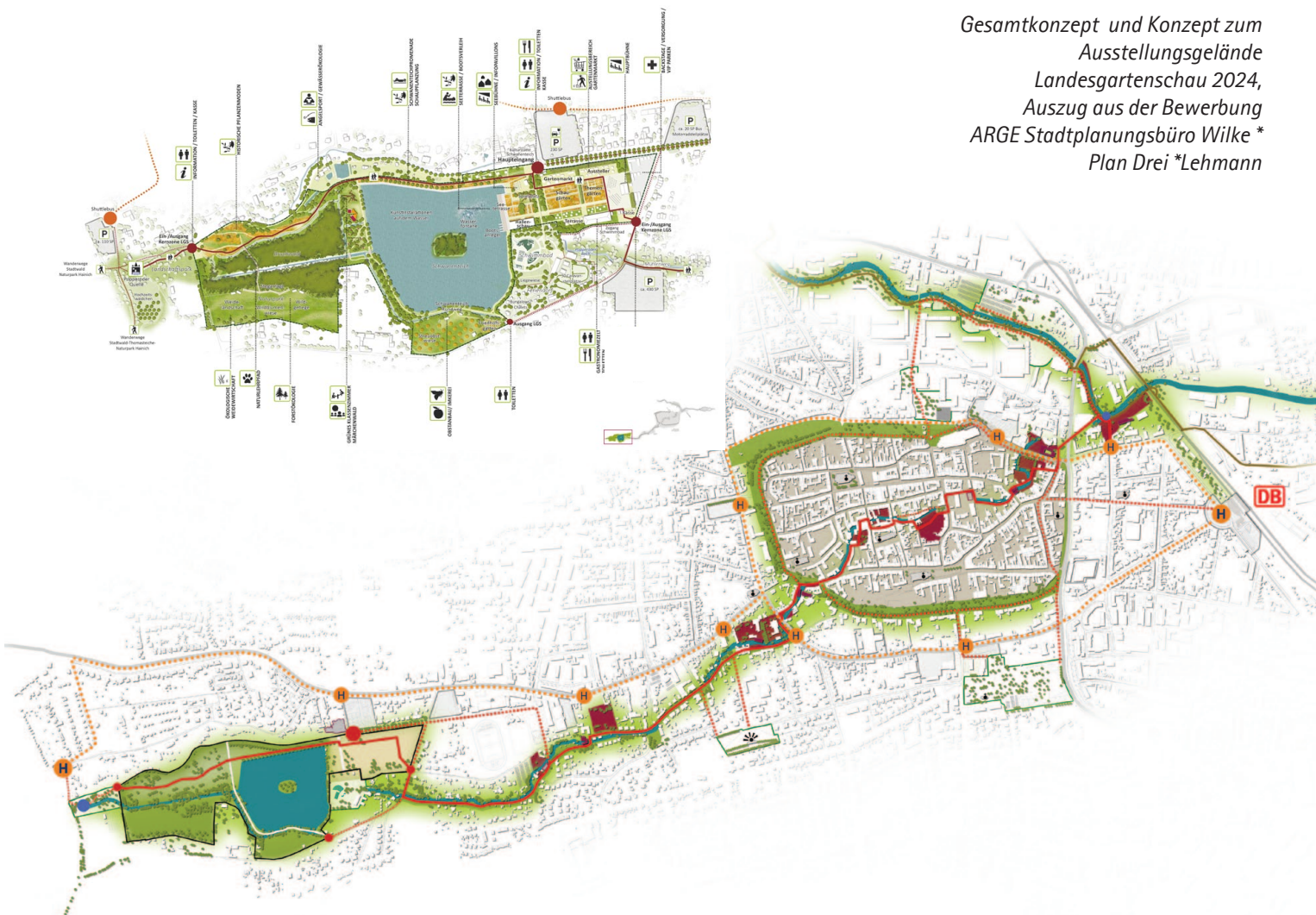
Das Konzept fußt auf dem Ineinandergreifen und Zusammenwirken dieser beiden Pole. Mit der Altstadt als Zeugnis historisch gewachsener Urbanität und dem Schwanenteich als Ort der Ruhe und Erholung verbinden sich zwei Lebensräume unterschiedlicher Prägung zu einer symbiotischen Einheit von Stadt und Landschaft. Nördlich des Schwanenteichs entspringend, durchläuft der Popperöder Bach bis zu seiner Mündung in die Unstrut unterschiedlichste Wachstumsschichten der Stadtgeschichte Mühlhausens. Zwischen Quelle und Mündung passiert er dabei einzelne „Trittsteine“. Sie folgen dem Weg des Wassers, strukturieren ihn, markieren Orte des Verweilens, des Übergangs. Den historischen Mühlenstandorten folgend werden Befunde inszeniert, neu interpretiert, Verlorenes künstlerisch wiederbelebt. Ergänzende Themen stellen Bezüge zu den ausgewählten Örtlichkeiten her. Eingebunden in diesen Weg erlebt der Besucher eine attraktive Einheit von Landesgartenschau, Bachaue, Altstadt, integrierten stadtnahen Randbereichen und Naturraum. Diese Verschmelzung ermöglicht einen großartigen Spaziergang durch außergewöhnliche Landschafts- und Naturräume, temporär angelegte Wechselzonen, industriell geprägte Erinnerungsräume, mittelalterliche Altstadtbereiche und die Flussaue der Unstrut.

2.2.6.2

BEREICHE DER LANDESGARTENSCHAU MÜHLHAUSEN 2024

Träger des Leitthemas „Wasser-Mühlen-Mythen“ sind die Kernzone, ihre Erweiterung und die Teilbereiche der Landesgartenschau. Dazu zählen das Erholungsgebiet „Schwanenteich“ als internes Landesgartenschau-gebiet und damit umzäunte Ausstellungsfläche (Kernzone), der „Grüne Korridor“ des Popperöder Baches als lineare Verbindung zwischen den beiden Imageträgern Altstadt und „Schwanenteich“ (Erweiterte Kernzone), die Altstadt und ihre Anbindung an die Unstrut mit dem Mühlenpark (Teilbereiche der LGS) in Fortführung der thematischen Hauptlinie.

In fußläufiger Reichweite zu dieser Themenlinie gelegen, befinden sich ausgewählte Ergänzungsbereiche. Charakterisiert durch ihren „genius loci“ besitzen sie eine besondere Bedeutung für Mühlhausen – der Stadtberg mit seinem einmaligen Aussichtspunkt am Mühlhäuser Löwen, die Parkanlage „Alter Friedhof“ oder die derzeitige „Noch-Brachfläche“ des zukünftigen Uferparks an der Unstrut.



Gesamtkonzept und Konzept zum
Ausstellungsgelände
Landesgartenschau 2024,
Auszug aus der Bewerbung
ARGE Stadtplanungsbüro Wilke *
Plan Drei *Lehmann

Die Kernzone (Internes Landesgartenschauegebiet) Erholungsgebiet „Schwanenteich“



*Kernzone der LGS 2024 –
das Erholungsgebiet „Schwanenteich“*



*Beginn des Popperöder Baches –
die Quelle*

Seit über 100 Jahren zählt das Erholungsgebiet am Rande der Stadt zu den beliebtesten Ausflugszielen der Mühlhäuser neben dem Stadtwald. Ursprünglich als einer von drei Fischzuchtteichen angelegt, verdankt es seinen Namen den Schwänen, die den See als Brut- und Lebensgebiet bevölkern. Seine Nutzung als attraktives Freizeit- und Erholungsgebiet besitzt lange Tradition. Im 19. Jahrhundert befand sich hier das größte und modernste Ausflugslokal Thüringens, die Kulturstätte Schwanenteich. Schon damals bestanden mit Bootsverleih, Spielplatz und Badeanstalt vielseitige Freizeitangebote, erhielt man bei einem Spaziergang um den Schwanenteich oder zum Brunnenhaus der Popperöder Quelle wertvolle naturnahe Einblicke. Mit der Straßenbahnlinie Popperode war das Gebiet in kurzer Zeit von der Altstadt aus erreichbar. Jedes Wochenende nutzten die Mühlhäuser, um sich hier zu erholen und die nahe Natur zu genießen. 1958 errichteten die Bürger der Stadt ihr Bad, das damals größte und modernste Freibad des Bezirkes Erfurt.

Die kunstvoll eingefasste Popperöder Quelle mit zugehörigem Museum zählt nicht zur Kernzone. Sie bleibt damit für die Mühlhäuser und alle anderen Besucher durchgehend öffentlich zugänglich. Gleiches gilt für die Tennisanlagen, das aufgewertete Freibad und die Chalets südlich des Schwanenteiches.

Bedeutung für die Stadtentwicklung:

- größtes zusammenhängendes Erholungsgebiet der Stadt und die nähere Umgebung
- Ausgleich zum strukturbedingten Defizit an öffentlichen Grünflächen in der Altstadt
- wichtiges Frischluftentstehungsgebiet zur Durchlüftung der Stadt
- hohes naturräumliches Potenzial und Teil des gesamtstädtischen Grünsystems in Vermittlung zwischen Landschaft und Altstadt
- bedeutende Freizeit-, Kultur- und Erholungsfläche von städtischer und regionaler Bedeutung
- wichtiger Baustein zur Außenwahrnehmung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit hohem Erholungswert

2.2.6.3 LANDESGARTENSCHAU UND STADTENTWICKLUNG

Heutige Gartenschauen sind keine bloßen Blumenschauen. Vielmehr stehen sie für einen intensiven Beitrag zum zukunftsgerechten Stadtumbau und die Schaffung wertvoller dauerhafter Infrastrukturen.

Sie sind ein Motor, der entsprechende Prozesse dynamisch in Gang setzt. Erfahrungsgemäß erzielen sie Breitenwirkung, indem sie Begleitinvestitionen auslösen. Damit bewirken sie eine erhebliche Schubkraft im öffentlichen und privatwirtschaftlichen Sektor. Darüber hinaus erhöht sich der Bekanntheitsgrad der austragenden Kommune weit über den bisherigen Fokus hinaus.

Wie auch immer die Entscheidung des Thüringer Kabinetts ausfallen wird, die im Bewerbungskonzept fixierten Ziele und Maßnahmen sind Teil der Stadtentwicklung und werden als solche kontinuierlich weiterverfolgt. Ihre Umsetzung erfolgt unabhängig von der Entscheidung zur LGS 2024.

Schwerpunkte der Stadtentwicklung, die sich mit der Ausrichtung der Landesgartenschau verbinden:

- Entwicklung Mühlhausens als attraktives Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums – Schwerpunkt Dienstleistungsangebote/ Versorgung, Bildungs-, Kultur- und Aktivtourismus
- Verlangsamung der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung u.a. durch vielfältige Arbeitsplatz-, Wohn- und Freizeitangebote und die Sicherung sozialer Dienstleistungen
- Erhöhung des städtischen Freizeit- und Erholungsangebotes als Teil eines ganzheitlich verknüpften Grün- und Freiraumsystems unter Einbeziehung wichtiger Wasserläufe (Unstrut, Popperöder Bach/Schwemmnote/Mühlgraben)
- qualitätsvolle Verknüpfung der Altstadt mit den stadt- und wohnungsnahen Erholungs- und Freizeiträumen/Stadtteilen im kontrastreichen Miteinander von urbanem Lebensraum, Natur, Freizeit- und Kulturlandschaft
- Weiterentwicklung und Verknüpfung des regionalen und städtischen Rad- und Wegesystems (z.B. Unstrut-Radweg)
- Aufwertung/Weiterentwicklung des Mühlhäuser Erholungsgebietes „Schwanenteich“ als Teil des städtischen Grünsystems und attraktive Freizeit- und Erholungslandschaft für die Region
- Revitalisierung von Brachflächen, u.a. zur Vervollständigung der innerstädtischen Grünvernetzung und der Verbindung stadtnaher Freiraum- und Erholungsflächen/Stadtteile
- weitere Aufwertung der Innenstadt (Fortführung der Sanierung von Gebäuden, Reparatur/weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes – Schwerpunkte Kugelleichsmühle, Gerberviertel, Klingenmühle)
- konsequente Fortführung der Aufwertung/Gestaltung des „Grünen Rings“
- Revitalisierung/Neugestaltung von Parkanlagen und wohnungsnahen Freiräumen (Stadtteilpark „Alter Friedhof“, Wohngebietspark „Uferpark“ an der Unstrut, Mühlenpark an der Klingenmühle/Unstrut)
- Renaturierung und weitestgehende Freilegung der Wasserläufe zur Erlebbarkeit des Wassers in der Stadt – Uferbereiche der Unstrut, Renaturierung/Öffnung der Wasserläufe Popperöder Bach/Schwemmnote
- Verbesserung der Attraktivität von Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Entwicklung dezentraler Grünflächen innerhalb dicht besiedelter Stadtbereiche (u.a. Logengarten, „Alter Friedhof“)
- Entwicklung linearer Grünstrukturen entlang der Wasserläufe

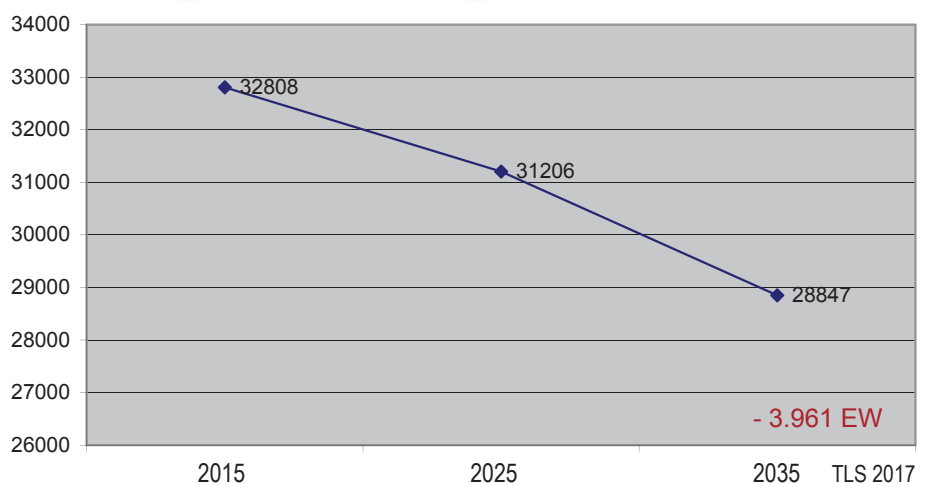
2.2.7 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG - STATUS QUO UND PROGNOSE

Eine wesentliche Grundlage aller Überlegungen zur künftigen Stadtentwicklung ist die Prognose der Bevölkerungsveränderung. Für die weitere Planung stützt sich die Analyse auf bestehende behördliche sowie wissenschaftlich begründete Berechnungen. Dies sind die 1. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (1.rBv, Stand 31.12.2013) des Thüringer Landesamtes für Statistik und die Berechnungen der Bertelsmann Stiftung, publiziert unter www.wegweiser-kommune.

2.2.7.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG GESAMTSTADT

Die allgemeine Tendenz des Bevölkerungsrückganges, der Negativentwicklung des natürlichen Saldo, der sinkenden Anzahl der Menschen im Erwerbsalter und damit der kontinuierlichen Zunahme des Durchschnittsalters treffen auch für die Stadt Mühlhausen und ihre Ortsteile zu.

In Auswertung der demografischen Situation zeichnet sich, bedingt durch die geburtenschwachen Jahrgänge, eine sinkende Reproduktionsfähigkeit und demzufolge im Betrachtungszeitraum bis 2030 ein kontinuierlicher Bevölkerungsrückgang ab. Die Angaben der Prognosen gestalten sich jedoch pessimistischer als die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von Mühlhausen zeigt.



Entwicklung der Bevölkerungszahl entsprechend der Prognosen	2007	2010	2015	2020	2025	2030	2035
11.kBV (TLS 31.12.2006)	36.515	35.563	34.013	32.528			
12.kBV (TLS 2011)						Rückgang gegenüber 2010 um 10-20% Mittelwert 30.233	
BertelsmannStiftung			34.552	32.060	31.130	30.140	
1.rBv (TLS 31.12.2013)			32.808	32.145	31.206	30.047	28.847
Mühlhausen tatsächlich	36.515	35.879	36.538				

2.2.7.2 NATÜRLICHER SALDO, WANDERUNGSSALDO

Wie bereits festgestellt, sind jetzt absehbare Entwicklungen eine zunehmende Alterung der Bevölkerung sowie ein steigendes Geburtendefizit auf der Seite der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Dieses wird hervorgerufen, weil die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter in Zukunft relativ stark abnehmen wird, wenn die geburtenschwachen Jahrgänge der 1990er-Jahre in die Familiengründungsphase eintreten. Dadurch entsteht ein „zweiter Geburtenknick“ um das Jahr 2020 als Folge des ersten Geburtenknicks unmittelbar nach der Wende 1990. Andererseits wird dieser Effekt zeitlich gestreckt, da die Mütter bei der Geburt im Durchschnitt immer älter werden.

Die Seite der räumlichen Bevölkerungsentwicklung (Wanderungen) ist schwer prognostizierbar. Maßgebliche, sich schnell verändernde, Faktoren sind neben der ökonomischen Gesamtentwicklung vor Ort und im Inland die staatliche Migrationspolitik und lokale Einflüsse. Letztere umfassen die Stellung und Funktion Mühlhausens in der Region, Arbeitsplatzangebote und die Qualität der weichen Standortfaktoren. Je attraktiver und vielfältiger sie sind, umso mehr Menschen werden in die Stadt gezogen.

Ein weiterer lokaler Faktor ist die Interaktion mit dem Umland. Seit Jahren ist dieser Bereich ebenso stark vom demografischen Wandel und Überalterung betroffen, sodass neben der Bevölkerung auch die infrastrukturelle Ausstattung (Geschäfte, Versorgung mit Dienstleistungen, öffentlicher Nahverkehr) rückläufig ist. Ältere Menschen, die nicht mehr mobil sind, können an ihrem Wohnort nur schwer ihre Bedürfnisse erfüllen, sodass ein Umzug in die nächste Stadt ihren Alltag wesentlich erleichtert oder sogar notwendig wird. In den nächsten Jahren wird daher die bereits jetzt schon vorhandene Zuwanderung aus dem Umland weiter anhalten.

*Analyse der Wanderungsdaten
Quelle: Daten der Stadt Mühlhausen*

Wanderungssaldo

Stadt Mühlhausen gesamt ohne Ortsteile

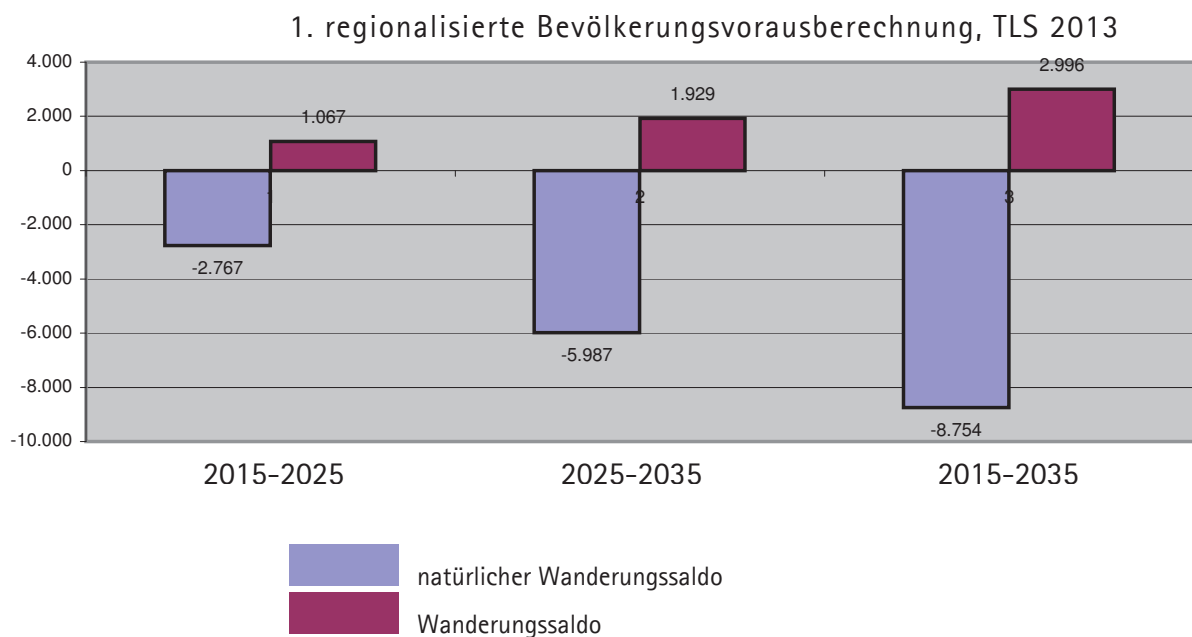
Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
1990			0
			0
2000	1251	1424	-173
2005	1308	1386	-78
2010	1279	1238	41
2015	5224	3868	1356
2016	2224	2738	-514
gesamt	11286	10654	632

Natürlicher Saldo

Stadt Mühlhausen gesamt ohne Ortsteile

Jahr	Geborene	Gestorbene	Saldo
1990			0
			0
2000	264	398	-134
2005	284	444	-160
2010	280	433	-153
2015	295	500	-205
2016	280	524	-244
gesamt	1403	2299	-896

Die maßgebliche Gruppe der Abwandernden sind junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren. Deren Anzahl ist in Mühlhausen durch den Geburtenknick nach der Wende geringer geworden, sodass der Abwanderungsdruck allmählich nachlässt, was die Zahl der Fortziehenden senkt und somit für einen positiveren Wanderungssaldo sorgt. Im Jahr 2010 wurde beim Wanderungssaldo der Wendepunkt in den positiven Bereich erreicht. Starke Zuwanderungen im Jahr 2015 gehen auf die Errichtung einer Erstaufnahmestelle für Flüchtlinge zurück. Inwieweit der positive Trend von 2010 anhält, ist aufgrund dieser Besonderheit anhand der zur Verfügung stehenden Datenlagen nicht belegbar.



2.2.7.3 ENTWICKLUNG DES DURCHSCHNITTSALTERS

Das Thüringer Landesamt für Statistik sagt für das Jahr 2030 30.047 Einwohner voraus. Dies entspricht einem Rückgang von 8,41 % gegenüber dem Basisjahr 2015 (32.808 Einwohner). Die Bertelsmann-Stiftung geht von 30.140 Einwohnern im Jahr 2030 aus und damit einem Rückgang von 10,67% gegenüber dem Basisjahr 2012 (33.240 Einwohner). Gemäß Datenlage wird der bestehende Rückgang der Einwohnerzahl weiter anhalten. Gleichzeitig steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich. Im Jahr 2015 lag es nach Angaben der Stadt Mühlhausen bei 45,76 Jahren und damit unter dem Thüringer Durchschnittsalter von 47,1 Jahren (Quelle 1.rBv – Stand 10/2015). Nach der Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird sich dieser Trend kontinuierlich fortsetzen. Im Vergleich zum Land Thüringen und dem Landkreis Unstrut-Hainich liegt die Linie des Durchschnittsalters für Mühlhausen dabei auch weiterhin unter den Vergleichsdaten – ein Hinweis auf eine erfolgreiche wirtschaftliche Konsolidierung, stetigen Aufwärtstrend und die zunehmenden Attraktivität der Kreisstadt im Außen- und Innenverhältnis.

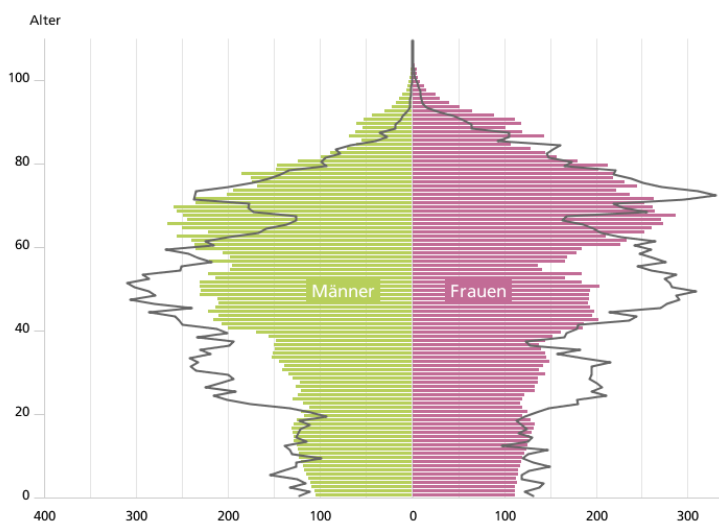
Prognose Entwicklung des Durchschnittsalters/Mediansalters der Stadt Mühlhausen im Vergleich zum Land Thüringen und dem Landkreis Unstrut – Hainich

	2014	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Stadt Mühlhausen (KM-EWO Auftragsdienst Stand 31.12.2015)		45,76	46,14				
BertelsmannStiftung Prognose für Stadt Mühlhausen (eigene Berechnungen Demografiebericht 2016)				50,6	51,3	51,6	
Landkreis Unstrut –Hainich (13.kBV)	46,6						51,2
Land Thüringen (13.kBV, 1.rBv)	46,9	47,1		47,9	48,6	49,3	49,9 (13.kBV)

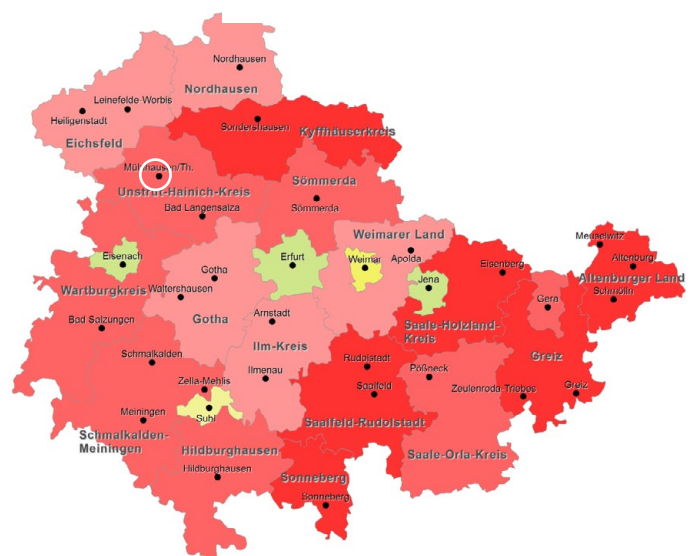
Stadt	0 bis unter 20 Jahre 2015	0 bis unter 20 Jahre 2025	0 bis unter 20 Jahre 2035	Differenz 2015-2035	in %	20 bis unter 65 Jahre 2015	20 bis unter 65 Jahre 2025	20 bis unter 65 Jahre 2035	Differenz 2015-2035	in %	65 Jahre und mehr 2015	65 Jahre und mehr 2025	65 Jahre und mehr 2035	Differenz 2015-2035	in %
	Personen	Personen	Personen	Personen		Personen	Personen	Personen	Personen		Personen	Personen	Personen	Personen	
Bad Langensalza	3.068	3.216	2.693	-375	-12,22	10.198	8.339	6.942	-3.256	-31,93	4.141	4.826	5.326	1.185	28,62
Gotha	7.659	8.766	8.466	807	10,54	25.966	24.269	23.386	-2.580	-9,94	10.956	12.051	12.706	1.750	15,97
Heilbad Heiligenstadt	2.772	3.178	2.857	85	3,07	9.554	8.223	7.465	-2.089	-21,87	3.841	4.519	4.838	997	25,96
Nordhausen	6.519	7.209	6.994	475	7,29	24.572	22.179	20.588	-3.984	-16,21	10.629	11.378	11.769	1.140	10,73
Mühlhausen/Thüringen	5.303	5.788	4.992	-311	-5,86	18.975	15.978	13.824	-5.151	-27,15	8.530	9.440	10.031	1.501	17,60
Differenz zum Vorwert		485	-796				-2.997	-2.154				910	591		

Betrachtet man die Alterspyramide vom 31.12.2012 folgt auf die geburtenstarken Jahrgänge der 60er und 70er ein zweiter Geburtenboom bis Ende der 80er Jahre. Dann beginnen die geburtenschwachen 90er Jahre. Derzeit zeigen die Prognosen des TLS (1.rBv) im Zeitraum 2015–2035 einen starken Rückgang vor allem der Personen in der Altersgruppe 20–65 Jahre. Während die Zahl der Personen im Rentenalter um 1.501 Personen wächst, reduziert sich die Gruppe der Angehörigen im erwerbsfähigen Alter um 5.151 Personen. Im Jahr 2025 erreicht dieser Prozess seinen Höhepunkt. Dann treten die geburtenstarken Jahrgänge allmählich ins Rentenalter ein.

- Rückgang um 20% und mehr
- Rückgang um 15% bis 20%
- Rückgang um 10% bis 15%
- Rückgang um 5% bis 10%
- Rückgang bis zu 5%
- Zuwachs



Prognose der Altersgruppenentwicklung im Vergleich 2012 und 2030, Quelle: BertelsmannStiftung



Demografiebericht 2016, Gesamtentwicklung der Landkreise und kreisfreien Städte von 2014–2035

Ziel ist es daher, die wiederkehrenden jüngeren Jahrgänge der erwerbsfähigen Bevölkerung, möglichst dauerhaft an die Stadt zu binden. Voraussetzung dafür ist u.a., dass im selben Maße weibliche wie männliche Jugendliche entsprechende lukrative Angebote in Ausbildung und Beschäftigung vorfinden und nicht das Abwandern in eine Metropole vorziehen. Gute sozialpolitische Maßnahmen und Angebote für junge Familien können darüber hinaus zu einer positiveren Geburtenrate beitragen. In der jeweiligen individuellen Entscheidung für den Lebensort Mühlhausen spielen vor allem die weichen Standortfaktoren eine große Rolle. Ihre stetige Qualifizierung ist daher ein wichtiger Faktor zur Verlangsamung des Bevölkerungsrückgangs und langfristigen Stabilisierung der Bevölkerungszahl.

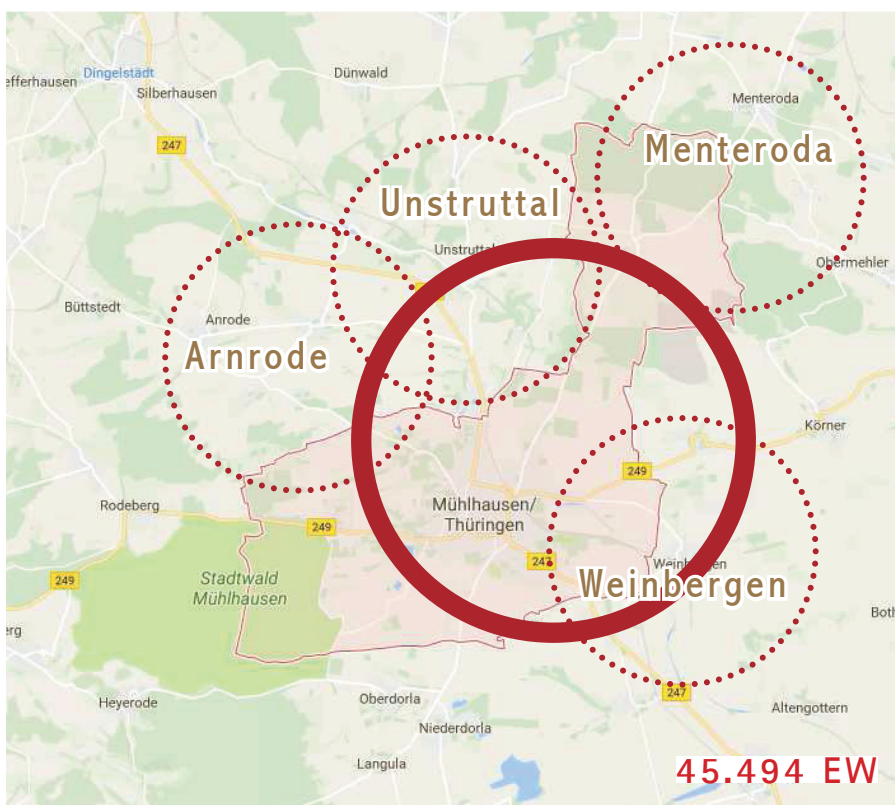
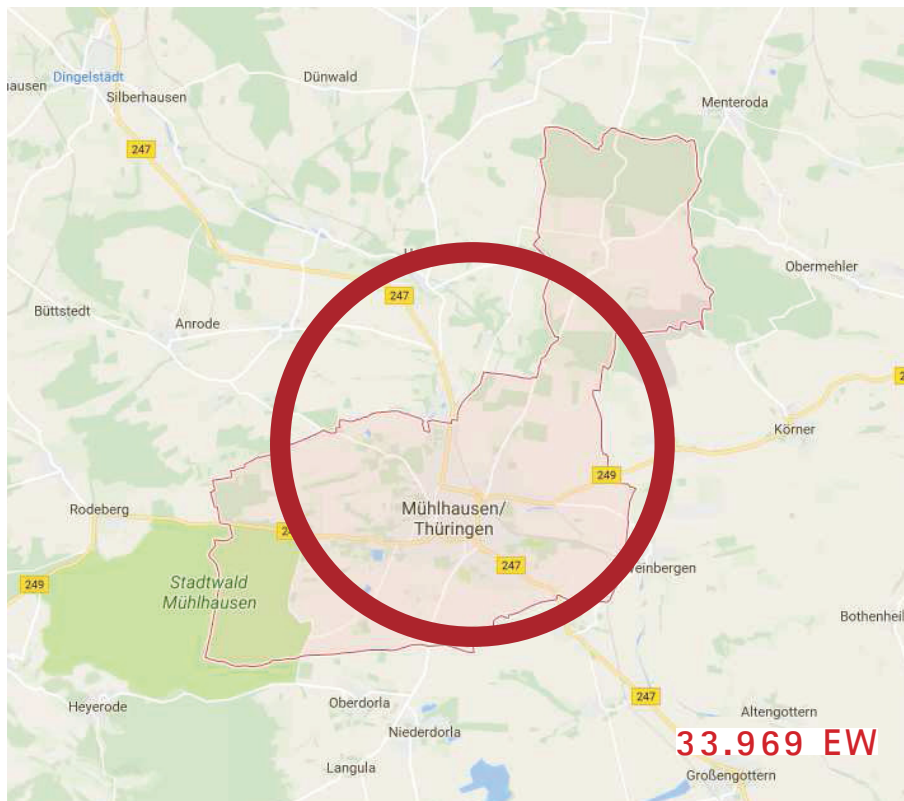
2.2.7.4 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN

Wohnungen werden von Haushalten und nicht von einzelnen Personen nachgefragt. Der Zusammenhang zwischen Einwohnern und Haushalten ergibt sich über die Haushaltsgröße. Eine belastbare Einschätzung des Status Quo und eine Prognose für die Stadt Mühlhausen liegen aktuell nicht vor.

Seit vielen Jahren verzeichnet die Haushaltsgröße eine rückläufige Entwicklung gegenüber einer stetig steigenden Anzahl von Haushalten. Entsprechend der Prognosen (Wohnungsmarktbericht Land Thüringen 2016) wird die Zahl der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte thüringenweit um 13Tsd. sinken, die Zahl der großen Mehrpersonenhaushalte um 98 Tsd.. Zuwächse ergeben sich aus der sich verändernden Altersstruktur. So wird die Zahl der 60-jährigen und älteren Haushalte weiter zunehmen. Entsprechend den Angaben des Bundesamtes für Statistik für die Flächenländer Ost (Stand 2017) wird die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,91 Personen im Jahr 2016 auf 1,89 Personen im Jahr 2025 gesunken sein. Bis zum Jahr Jahr 2030 erfolgt eine weitere Verringerung auf 1,84 Personen. Für das Jahr 2035 werden nur noch 1,80 Personen je Haushalt prognostiziert.

2.2.7.5 OPTIONEN REGIONALER VERFLECHTUNG

Entsprechend den bestehenden mittelzentralen Funktionsräumen und der notwendigen Stärkung/Erweiterung des unmittelbaren Grundversorgungs-, Verflechtungs- und Kooperationsbereiches und könnte sich eine zukünftige Entwicklung der Stadt Mühlhausen wie folgt darstellen:



2017 ++

Erweiterung um die Orte

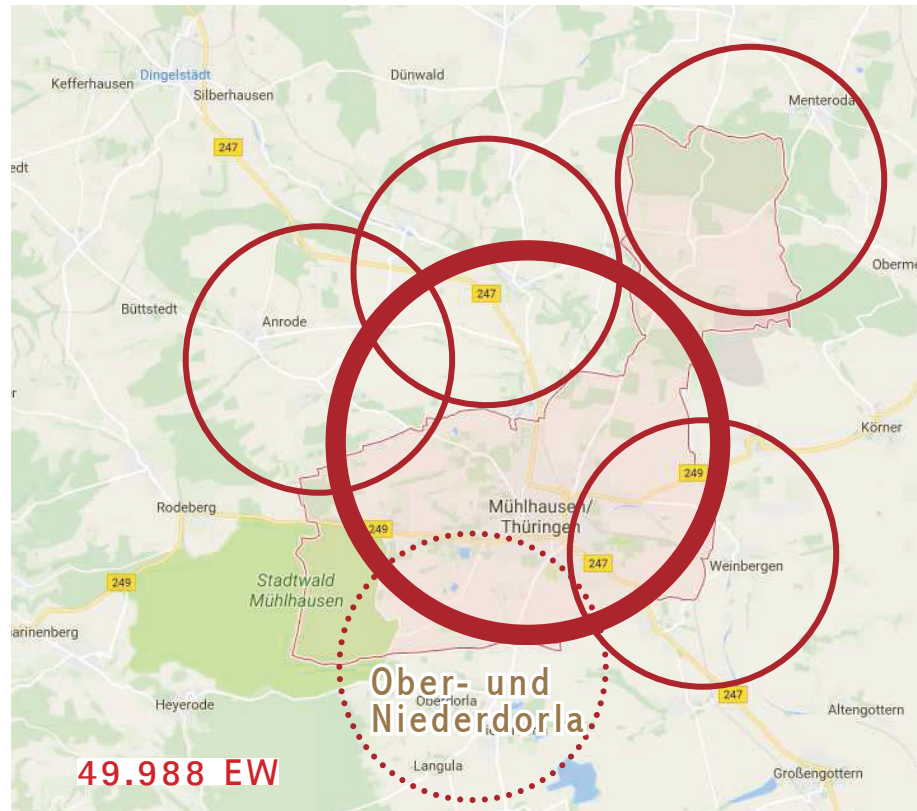
Oberdorla 2.105 EW

Niederdorla 1.352 EW

Langula 1.037 EW

Erweiterung um

ca. 4.494 EW



Nach dem Landesentwicklungsprogramm soll jeder Bürger in weniger als 30 Minuten ein Mittelzentrum mit dem eigenen Auto erreichen können. Auch jene, die auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen sind, sollen eine vergleichbar zügige Anbindung haben. Mit Bus oder Bahn soll die Fahrt ins nächste Mittelzentrum nicht länger als 45 Minuten dauern. Diese Vorgabe ist für die „Zuwachsorte“ weitestgehend gegeben. Mit dieser Perspektive würde sich der Versorgungsbereich der Stadt Muhlhausen zukünftig um 9 Ortsteile auf ca. 50.000 Einwohnern erweitern. Eine Zahl, die weit über den avisierten mindestens 35.000 Menschen im Einzugsbereich eines Mittelzentrums liegt. Aufgrund seiner guten Ausstattung mit weiterführenden und beruflichen Schulen, Krankenhäusern und Fachärzten, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie Kultur- und Freizeitangeboten könnte Muhlhausen seinen Status als zentraler Ort damit weiter stärken.

2.2.8 WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Aussagen zur Wohnungswirtschaft basieren auf dem Entwurf zum Stadtentwicklungskonzept der Stadt Muhlhausen von 2009, der aktuellen Datenlage des Thüringer Landesamtes für Statistik sowie der Aussagen der Wohnungsunternehmen. Eine Differenzierung zwischen Neubau und Sanierung ist anhand der vorliegenden Zahlenwerke nicht möglich.

2.2.8.1 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Im Vergleich mit den Daten des TLS, der Gebäude- und Wohnungszählung ab 2011 – Stand 31.12.2016 hat sich der Bestand an Wohnungen seit 2009 von 19.434 WE auf 18.496 WE (Stand 2016) verringert. Neben der Zusammenlegung von Wohnungen geht die bestehende Differenz vor allem auf großflächige Abrissmaßnahmen im Geschosswohnungsbau zurück. Zwischen 2002 und 2013 wurden insgesamt 1.676 WE (SV MHL Stand vom 16.11.2017) rückgebaut. Davon entfielen 440 WE auf das Wohngebiet (WG) Damaschkestraße, 600 WE auf das WG Gartenstraße und 412 WE auf das WG Feldstraße. Weiterer Rückbau erfolgte in den Wohngebieten Wendewehr I und II, Ballongasse sowie in der Windeberger- und Wagenstedter Straße.

Seit 2011 hat sich die Anzahl der Wohnungen in allen Segmenten wieder erhöht. Der größte Anteil entfällt entsprechend den aktuellen Trends auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Erhöhungen im Geschosswohnungsbau verhalten sich moderat (vgl. Pkt. 2.2.8.3 Bautätigkeit).

Aktuelle Daten zur Einschätzung der Entwicklung von Leerstand und Wohnungsbestand liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass trotz zwischenzeitlich erfolgter Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen eine Bereinigung des Wohnungsmarktes nicht gegeben ist. Der ohnehin hohe Anteil an Geschosswohnungsbauten wurde zwar reduziert, jedoch besteht weiterhin ein Überhang an Wohnungen vor allem in diesem Segment (vgl. Pkt. 2.2.8.2). Hinweise auf diesen Tatbestand ergeben sich u.a. aus dem nach wie vor relativ niedrigem Mietpreisniveau.

	Durchschnittsmiete				
	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt Mühlhausen in €/m ²	5,80	5,17	4,99	5,46	5,52
im Vergleich					
Ilmenau in €/m ²	5,49	6,40	6,13	6,05	6,51

Quelle: Entwicklung der Durchschnittsmiete, Quelle www.miet-check.de

Thüringen in €/m² 5,92

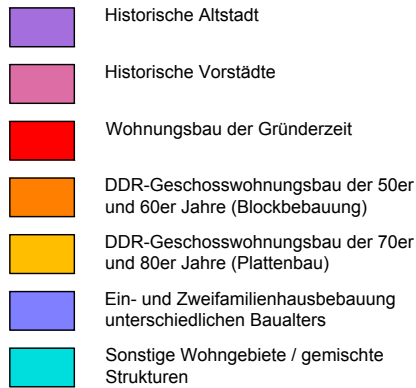
Quelle: www.immowelt.de/immobilienpreise/bl-thueringen/mietspiegel

2.2.8.2 TENDENZEN AUF DEM WOHNUNGSMARKT

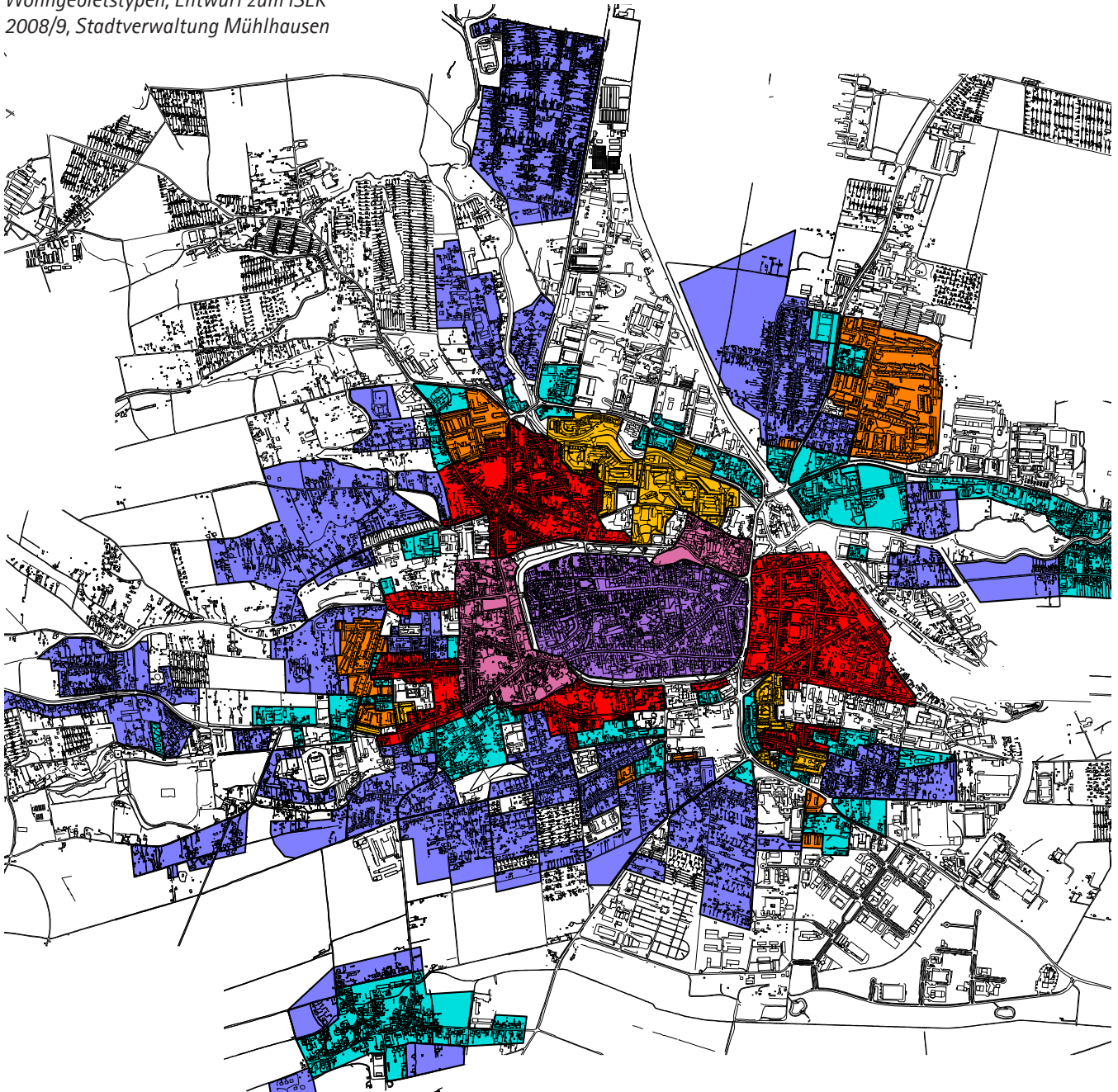
Da ein Großteil der Rückbaumaßnahmen vor 2009 erfolgte, kann davon ausgegangen werden, dass die im Entwurf zum ISEK 2009 benannten Grundaussagen nach wie vor Gültigkeit besitzen. In Auswertung der damaligen und heutigen Erkenntnisse aus Daten des TLS, den Gesprächen mit der Stadtverwaltung, den Wohnungsgesellschaften und der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung ergeben sich nachfolgende Kernaussagen zur Einschätzung der aktuellen Situation:

1. Analog zur baulichen Entwicklung der Stadtstruktur bestehen verschiedene Gebietstypen mit dementsprechend zuzuordnenden Wohnungsangeboten. Während die historische Altstadt, der Vorstadtgürtel und die gründerzeitlichen Erweiterungen eine große strukturelle Kompaktheit und innere Geschlossenheit aufweisen, verteilen sich die in der Folgezeit entstandenen Bautypen sehr heterogen im gesamten Stadtgebiet.

2. Die überwiegende Mehrheit der Wohngebietsfläche der Gesamtstadt entfällt auf Einfamilienhausgebiete, die jedoch nur einen geringen Anteil am Gesamtaufkommen des Wohnungsbestandes besitzen. 75,6% der 2009 ermittelten WEs entfallen auf den Geschosswohnungsbau. Mühlhausen verfügt damit über ein Überangebot an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Über die Hälfte der Wohnungen (51,86%) dieses Segments befanden sich 2009 davon im Bereich der historischen Alt- und Vorstädte sowie der gründerzeitlichen Stadterweiterung, 40,74% im Platten- und Geschosswohnungsbau der 50-90er Jahre – ein fast paritätisches Verhältnis.



Wohngebietstypen, Entwurf zum ISEK
2008/9, Stadtverwaltung Mühlhausen



3. Im Gegensatz zu anderen Thüringer Städten ist Leerstand kein Problem der Mühlhäuser Plattenbaugebiete sondern vorrangig der vorindustriellen Vorstädte und Gründerzeitgebiete. Auf diese Gebietstypen entfiel im Jahr 2009 mit 67,50% der höchste Anteil an leerstehenden Wohnungen.

4. Bislang wurde auf die notwendige Reduzierung des Geschosswohnungsbaus und Angleichung an den Wohnungsmarkt durch geförderten Rückbau in den Plattenbaugebieten reagiert. Aufgrund der einheitlichen Eigentümerstruktur bestand hier die Chance zum koordinierten Rückbau in Größenordnungen.

5. Die Eigentümerstruktur des Wohnungsbestandes umfasst 3 Gruppen:

- Privateigentum in Eigennutzung
- Privateigentum in Vermietung
- kommunales und genossenschaftliches Eigentum
(Eigentum der Wohnungsgesellschaften)

Der Großteil privatrechtlichen Eigentums befindet sich in den Problemgebieten „Historische Altstadt“, historische Vorstädte und gründerzeitliche Erweiterungen. Davon wiederum entfällt auf die Gründerzeitgebiete der höchste Anteil. Kommunales und genossenschaftliches Eigentum umfasst überwiegend den zwischen 1950 und 1990 errichteten Geschosswohnungsbau sowie den Siedlungsbau der 20/30er Jahre.

6. Zwischen Eigentümerstruktur, Bauzustand der Gebäude und Leerstand besteht ein enger Zusammenhang. Objekte in Eigennutzung, genossenschaftlichem und kommunalem Eigentum sind derzeit meist saniert, teilsaniert und überwiegend voll genutzt. Differenzierter stellt sich die Situation bei Mietobjekten in den Problemgebieten dar. Hier zeigt sich teilweise großer Sanierungsstau und damit vermehrter Leerstand.

7. Ursachen für Sanierungshemmnisse, insbesondere in den o.g. Problem-bereichen, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ein Großteil der Gebäude befindet sich in Privatbesitz. Viele Eigentümer verfügen nicht über die notwendigen Investitionsmittel zur Sanierung der Gebäude. Sehr oft ist eine Sanierung aufgrund des niedrigen Mietniveaus wirtschaftlich nicht darstellbar.
- Die geringen Mietpreise stehen u.a. in engem Zusammenhang mit dem vorhandenen Wohnungsüberhang. Viele Wohnungen lassen sich daher auf dem Wohnungsmarkt nicht vermieten.
- Mit der steigenden Zahl von Neubauten im Eigenheimbereich kommt es zu Segmentverschiebungen auf dem Wohnungsmarkt und zu einer Umverteilung im Nachfrageverhalten. Die zumeist im Geschosswohnungsbau freiwerdenden Kapazitäten finden keine Nachmieter.
- Potentielle Mieter entscheiden insbesondere nach der Lage der Wohnungen im Gesamtstadtgefüge: der Lage zum Verkehrsraum (Verlär-mung durch die Lage an der B247, 249), dem Angebot an wohnungs-nahem Freiraum, der Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, der Verfügbarkeit von Stellplätzen und dem sozialen Umfeld.
- Die Wohnungsgrundrisse entsprechen nicht den veränderten Quali-tätsansprüchen und Bedürfnissen (Demografie, Mobilitätsverhalten, Größe, Zuschnitt, Balkon, Fahrstuhl etc.)
- Es besteht ein Mangel an finanziellen Anreizen. Die Verfahren zur Bean-tragung von Fördermitteln gestalten sich zu kompliziert.

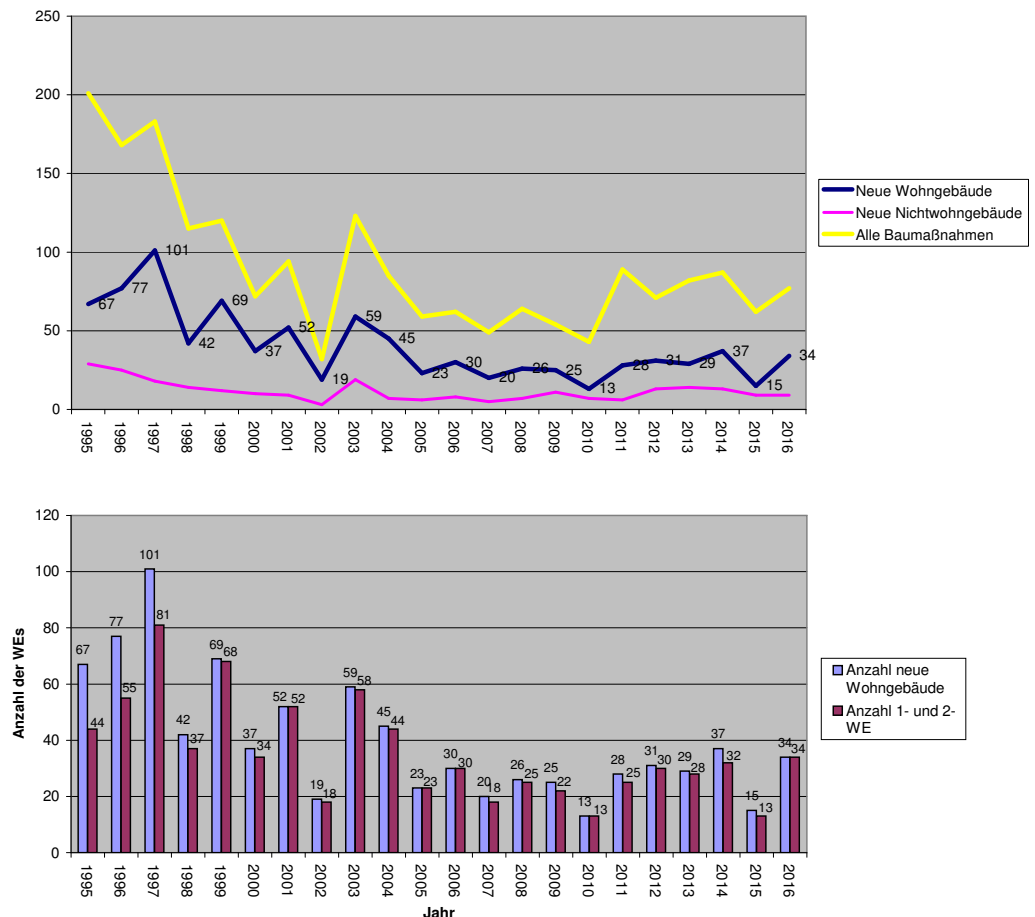
2.2.8.3 BAUTÄTIGKEIT

Zur Einschätzung der Entwicklung der Bautätigkeit wurden Daten des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS) als auch der Stadt selbst ausgewertet.

In den vorliegenden Angaben des TLS wurden bauantragspflichtige Vorhaben im Zeitraum zwischen 1995 und 2016 erfasst. Die Datenlage zu Baufertigstellungen zeigt einen deutlichen Rückgang der Vorhaben nach 2004. Im Jahr 2016 hat sich der Umfang gegenüber 1995 fast halbiert. Jedoch verzeichnet der Wohnungsbau durchgängig einen hohen Anteil am Gesamtaufkommen (vgl. Tabelle Baufertigstellungen Jahresdaten ab 1995). Dabei entfallen fast 90% auf den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Entsprechend den erteilten Baugenehmigungen beschränkt sich die Errichtung neuer Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen seit 2008 auf 2-3 Gebäude jährlich.

Tabelle Baufertigstellungen, Baugenehmigungen

Quelle: TLS 1995-2016, 2008-2016



Die stadteigene Statistik der Stadt Mühlhausen weist zwischen 2002 und 2016 einen stetigen Anstieg des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern auf. In diese Daten fließen sowohl die Anzahl der bauantrags- als auch bauanzeigespflichtigen Vorhaben ein. Durchschnittlich wurden in diesem Zeitraum ca. 66 Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich neu errichtet.

Bautätigkeit zwischen 2002 und 2016
 Stadt Mühlhausen (ohne Ortsteile) -
 ca. 66 Neubau EFH/Jahr,
 ca. 30 Sanierungen EFH/Jahr, ca. 45 Sanierungen MFH/Jahr,
 ca. 2-3 Neubau MFH/Jahr
 Angaben der Stadt Mühlhausen 06/2017

Jahr	Anzahl Baugenehmigungen							
	Einfamilien-,Doppelhäuser		Mehrfamilienhäuser		Nebengebäude/ Garagen		Gewerbe	
	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung
2002	49	16	5	28	90	2	11	9
2005	54	27	5	38	49	0	5	5
2010	66	27	2	46	48	0	3	5
2015	75	44	1	55	37	0	2	11
2016	84	35	7	58	56	0	5	12
gesamt	328	149	12	225	280	2	26	42

Ortsteile Mühlhausen

Jahr	Anzahl Baugenehmigungen							
	Einfamilien-,Doppelhäuser		Mehrfamilienhäuser		Nebengebäude/ Garagen		Gewerbe	
	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung	Neubau	Sanierung/ Umbau/ Erweiterung
2002	0	3	0	0	8	2	1	0
2005	0	0	0	0	3	0	2	0
2010	4	2	0	2	5	0	0	0
2015	3	4	0	0	5	0	4	0
2016	3	2	0	1	4	1	1	0
gesamt	15	11	0	3	25	3	8	0

Eine genaue Zuordnung der örtlichen Präferenzen sowie eine umfassende Baulanderfassung liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Neubau in erster Linie in den ausgewiesenen BPlan-Gebieten stattfindet.

Städtischen Angaben zufolge verfügte die Stadt Mühlhausen zum Jahr 2016 über 144 freie Bauplätze. Davon standen auf den von Vorhabens-trägern entwickelten städtischen Flächen nur noch 6 von 150 möglichen Bauplätzen zur Verfügung.

Insgesamt wurden ca. 720 Bauplätze in der Stadt Mühlhausen entwickelt. Von denen sind nunmehr 576 belegt. Legt man diesen Zahlen eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,91 Personen zugrunde, verließen ca. 1.100 Personen vorwiegend zugunsten eines Eigenheims ihren bisherigen Wohnort. Vor allem in den Jahren 2015/16 (vgl. Tab. S. 45) stieg die Zahl der Eigenheim-Neubauten (EFH) durchschnittlich auf 66 EFH jährlich deutlich.

Auch die Sanierung von Mehrfamilienhäusern (MFH) verzeichnet seit 2002 eine steigende Tendenz. Durchschnittlich erfolgten bis zum Jahr 2016 45 Sanierungen im Jahr. Ein Indiz darauf, dass die langjährige und kontinuierliche Sanierung der Innenstadt deutliche Anreize setzt. Wohnen in der Innenstadt wird zunehmend attraktiver, qualitätvoller Wohnraum in qualitätvoller Umgebung geschätzt. Währenddessen stagniert der Neubau im einstelligen Bereich.

Angaben der Stadt Mühlhausen 10/2017

Wohngebiet	Bebauungsplan / Bezeichnung	Nutzung	Art der Wohnbebauung	Fläche gesamt in ha	ausgelastete Fläche	offene Fläche in ha	mögliche EFH	Belegung stand 2016
Stadt Mühlhausen								
(zu 4.2 Stadtbergviertel)	B-Plan Nr. 3 "Böhntalsweg/Obermühlenweg"	WR	EFH (D)	1,2	1,2	0	31	31
(zu 4.2 Stadtbergviertel)	B-Plan Nr. 4 "Frohnestraße - Ostteil"	WA	MFH (E)	0,9	0,9	0		
(zu 10. Görmar)	B-Plan Nr. 6 "Im Flarchen"	WA	EFH (E)	10,4	10,4	0	26	25
(zu 6.2 Tonberg)	B-Plan Nr. 9 "Kruchenplan/Johannistal/Tonberg"	WR	EFH (E)	29,5	28,3	1,2	63	51
(zu 4.1 Eisenacher Straße)	B-Plan Nr. 10 "Nikolaikirchgasse/Brunnenstraße"	WA	MFH (g)	13,5	13,2	0,3		
(zu 5.2 Schwanenteich)	B-Plan Nr. 15 "Popperöder Gasse/Am Gänsedörfchen"	WA, WR	EFH (E)	8,2	7,8	0,4	32	24
(zu 4.1 Eisenacher Straße)	B-Plan Nr. 16 "Nordwestlich der Eisenacher Landstraße"	WA	EFH (E)	4,8	4,5	0,3	34	24
(zu 2.1 Schmudesiedlung)	B-Plan Nr. 17 "Nördlich der Schmudesiedlung"	WA	EFH (E), (H)	11,7	10,8	0,9	133	122
(zu 1. Stadtzentrum)	B-Plan Nr. 21 "Meißnersgasse/Allerheiligengasse"	MI	MFH+EFH (g)	1	0,8	0,2		
(zu 4.2 Stadtbergviertel)	B-Plan Nr. 22 "Südhang Goetheweg"	WA	EFH (E)	19	17,3	1,7	120	60
(zu 4.1 Eisenacher Straße)	B-Plan Nr. 23 "Max-Reger-Straße"	WA	EFH (E)	4,3	3,3	1	38	26
(zu 4.2 Stadtbergviertel)	B-Plan Nr. 24 "Franz-Schröter-Straße/Poetenstieg"	WA	MFH+EFH (E)	1	1	0		
(zu 5.2 Schwanenteich)	B-Plan Nr. 25 "Egelseeweg/Heyeröder Landstraße"	WA	EFH (E)	6,7	5,5	1,2	45	28
(zu 6.4 Ölgraben)	B-Plan Nr. 26 "Robert-Koch-Straße"	WA	EFH (E)	0,8	0,7	0,1	18	17
(zu 2.3 Gartenstraße)	B-Plan Nr. 27 "Vor der Gartenstraße"	WA	EFH (E)	4,3	4	0,3	30	22
(zu 5.5 Weinbergsiedlung)	B-Plan Nr. 31 "Arionweg"	WR, WA	EFH (E), (D)	3,2	2,6	0,6		
(zu 5.1 Weinbergstraße)	B-Plan Nr. 44 "Weinberg-Ost"	WA	EFH (E)	2,3	2,3	0		
(zu 5.2 Schwanenteich)	B-Plan Nr. VEP 5 "Wohnbebauung Egelseeweg"	WA	EFH (H), (D)	1	1	0	30	30
(zu 5.2 Schwanenteich)	B-Plan Nr. VEP 8 "Wohnbebauung Egelseeweg, 2. BA"	WA	EFH (E)	0,6	0,6	0	11	11
(zu 6.2 Tonberg)	B-Plan Nr. VEP 10 "Auf dem Kleinen Tonberg"	WA	EFH (E), (D)	2,5	2,5	0	38	38
(zu 5.2 Schwanenteich)	B-Plan Nr. VEP 13 "Wanfrieder Landstraße 14"	WA	EFH (E)	1	0,9	0,1	19	16
(zu 6.4 Ölgraben)	B-Plan Nr. VEP 14 "Ernst-Abbe-Straße"	WA	EFH (E)	1,6	1,1	0,5	18	18
(zu 5.1 Weinbergstraße)	B-Plan Nr. VEP 17 "Johannisstraße"	WR	EFH (E)	0,7	0,7	0	14	14
(zu 5.1 Weinbergstraße)	B-Plan Nr. VEP 20 "Alte Brauerei"	WA	EFH (E)	0,4	0,4	0	7	7
(zu 5.2 Schwanenteich)	B-Plan Nr. VEP 22 "Schneidemühlenweg"	WA	EFH (E)	1,4	1,4	0	13	12
gesamt						8,8	720	576
offene Bauplätze Stand 2016								144

Ortsteile								
(zu 11. Felchta)	B-Plan Nr. VEP 3 "Wohngebiet Felchta-Südwest"	WA	EFH (ED)	1,2	1,2	0	17	17
(zu 11. Felchta)	B-Plan Nr. VEP 7 "Wohngebiet Felchta-Südwest II"	WA	EFH (ED)	1	1	0	15	15
(zu 8. Windeberg)	B-Plan Nr. Wi - 1 "OT Windeberg, Auf der Lache"	WR, WA	EFH (ED)	1,8	1,5	0,3		
						0,3		
Gesamtsumme						9,1		

EFH - Einfamilienhäuser
 MFH - Mehrfamilienhäuser
 (E) - Einzelhäuser
 (D) - Doppelhäuser
 (H) - Hausgruppen
 (B) - Wohnblock
 (g) - geschlossene Bauweise

2.2.8.4 DIE WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN

32% des Mühlhauser Wohnungsbestandes befinden sich in Besitz der ansässigen Wohnungsunternehmen (WU). Die anteilmäßige Verteilung gestaltet sich nahezu paritätisch. Mit 2.834 WE besitzt die Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen e.G. (WGM) 48% Anteil an diesem Segment, die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen (SWG) mit 3.093 WE 52%. Strukturgemäß befindet sich die überwiegende Mehrheit der Bestände vor allem in Stadtteilen mit Block- und Plattenbauweise der 50-80er Jahre – Forstbergviertel, Schadebergstraße, Weinbergstraße und Feldstraße. Nur in wenigen Einzelfällen existieren Bestände in den kleinteilig strukturierten, historisch gewachsenen Stadtteilen.

Stadtteil	Wohnungs- bestand SWG in WE	Wohnungs- bestand WGM in WE	Wohnungs- bestand WU gesamt in WE	davon Leerstand SWG in WE	davon Leerstand WGM in WE	davon Leerstand WU gesamt in WE	davon Leerstand WU gesamt in %
Stadtzentrum	313	-	313	35	-	35	11,2
Schmudesiedlung	68	-	68	0	-	0	0
Forstbergviertel	507	1.067	1.574	57	136	193	12,3
Gartenstraße	39	-	39	1	-	1	2,6
Bahnhofsviertel	20	97	117	3	2	5	4,3
Schadebergstraße	406	246	625	45	0	45	7,2
Triftweg	44	-	44	1	-	1	2,3
Eisenacher Straße	48	-	48	1	-	1	2,1
Schwanenteich	14	-	14	0	-	0	0
Weinbergstraße	247	438	685	18	36	54	7,9
Harwand	35	160	195	4	0	4	2,0
Feldstraße	825	935	1.760	66	0	66	3,8
Wendewehr	265	150	415	18	0	18	4,3
gesamt	2.834	3.093	5.927	249	174	423	7,13

Aufgrund der mehrheitlichen Verortung in der Platten- und Großblockbauweise mit typisierten Wohnungsgrundrissen überwiegen in der Gesamtsicht die mittleren Wohnungsgrößen von 2 und 3-Raumwohnungen. Einraumwohnungen und Wohnungen mit 4 und mehr Räumen sind paritätisch mit ca. 10% vertreten. Dies entspricht den Bedürfnissen und Qualitätsansprüchen der heutigen Bevölkerung mit durchschnittlich 1,98 Personen/Haushalt und mittleren Altersgruppe (Durchschnittsalter 2016 – 46 Jahre).

Dem immensen Leerstand und Wohnungsüberhang im Geschosswohnungsbau geschuldet, erfolgte zwischen 2002 und 2013 ein verstärkter Rückbau von 1.676WE. Davon entfielen 560WE auf die SWG und 1.099WE auf die WGM. Seither erfolgt eine kontinuierliche Erneuerung/Modernisierung der Gebäudesubstanz sowie des Wohnungsumfeldes durch beide Wohnungsunternehmen. Die Sanierung des Bestandes ist daher weit fortgeschritten. Nur 4% des gesamten Wohnungsbestandes sind unsaniert.

Trotz der positiven Rahmenbedingungen verzeichnet der Gesamtbestand beider Wohnungsunternehmen eine Leerstandsquote von 7,13%. Mit 8,79% (249WE) ist die SWG gegenüber der WBG mit 5,6% (174WE) deutlich stärker betroffen.

Leerstände verzeichnen neben dem Stadtzentrum die Stadtteile Forstbergviertel, Schadebergstraße (Ballongasse), Feld- und Weinbergstraße (Bereich Wanfrieder Straße). Dabei handelt es sich vorwiegend um Gebäude der Block- und Plattenbauweise. Eine hohes Maß an Überalterung, der Wunsch nach altersgerechtem Wohnraum (Barrierefreiheit, 1- und 2-Raumwohnungen, Balkon, Fahrstuhl) und wohnungsnahen Freiraumangeboten sowie eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums werden u.a. als Ursachen durch die WUs benannt. Hinzu kommen fehlende lukrative Förderkulissen und ein strukturbedingt einseitig ausgerichtetes Angebotssportfolio der WUs. Darüber hinaus steht der vorhandene Leerstand in engem Zusammenhang mit dem vorhandenen städtischen Wohnungsüberhang und den Verschiebungen auf dem Wohnungsmarkt. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend im Zuge der weiterhin rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, zunehmenden Überalterung, Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort und Fortführung des Eigenheimbaus weiter verstärkt. Fortzüge in andere Segmente und Stadtteile führen daher eher zu Leerstand als zu einer Nachnutzung durch Nachmieter. In diesem Zusammenhang sollte durch die Verantwortlichen geprüft werden, inwieweit die Sanierung im Bestand zugunsten des Vorhaltens einer Rückbaureserve fortgesetzt werden sollte.

2.3 STATUS QUO- GESAMTSTÄDTISCHE BETRACHTUNGSWEISE

Grundlage einer jeglichen Stadtentwicklung ist die Analyse des Bewahrenswerten und Veränderungswürdigen. Ableitend aus einer Bestandsanalyse werden anhand sich herauskristallisierender vorhandener Stärken und Schwächen Eigenarten der Stadt bzw. einzelner Stadtteile herausgearbeitet und ihre Entwicklungspotentiale gewertet.

Diese Analyse und Bewertung erfolgte auf zwei Betrachtungsebenen:

- die gesamtstädtische Betrachtungsweise, d.h. Blick von „außen“ auf die Stadt bzw. den jeweiligen Stadtteil
- die gebietsimmanente Betrachtungsweise, d.h. Innensicht auf den jeweiligen Stadtteil

2.3.1 STADTENTWICKLUNG UND BAUSTRUKTUR

Ausgehend von der kompakten mittelalterlichen Stadtanlage erweiterte sich die Kernstadt im Laufe der Geschichte weitestgehend nach dem Prinzip der konzentrischen Ringe. Topografische Besonderheiten beeinflussten diese Entwicklung. Neben den umgebenden Erhebungen, den Gräben und Bachauen zwischen Stadtwald und Siedlung stellte die Unstrut die wesentlichste Zäsur für die Siedlungsentwicklung dar. Sie beschränkte die Stadtentwicklung nach Osten.

Mit der wachsenden wirtschaftlichen und politischen Bedeutung Mühlhausens entstanden die vorindustriell geprägten Vorstädte um den historischen Stadtkern mit seinem zugehörigen Grüngürtel. Während der Zeit der Industrialisierung kam es zu einer neuerlichen Siedlungsdynamik. Diese führte zur Bebauung der Auen jenseits der Unstrut nach Westen und Norden.

Strukturbrüche



Einen weiteren wichtigen Impuls setzte die Eröffnung der Bahnstrecken Gotha-Leinefelde und Ebeleben-Mühlhausen. Im unmittelbaren Umfeld der Bahnlinie entstanden gewerbliche Strukturen im Anschluss an gründerzeitliche Wohnquartiere.



Der zunehmende Wohlstand in der Stadt und die natürlichen Gunstbedingungen schufen frühzeitig eine enge Verbindung zwischen Stadt und Erholungslandschaft. Dank des wirtschaftlichen Aufschwungs wurde Anfang des 20. Jhdts. das stadtnahe Erholungsgebiet „Schwanenteich“ über die erste Straßenbahnlinie mit der Altstadt verbunden. Über das Johannisstal und die Aue des Popperöder Baches besteht eine Vernetzung zum größten Kommunalwald Thüringens, dem Mühlhäuser Stadtwald.



Mit den veränderten politischen Verhältnissen nach dem 2. Weltkrieg erfolgte eine wirtschaftliche Neuausrichtung und damit auch der Stadtentwicklung. Anstelle der mittelständischen und kleinteiligen Unternehmensstruktur traten großflächige Industriestandorte. Überwiegend am Rande der Stadt entlang der Ausfallstraßen nach Osten, Süden und Norden gelegen, führten sie nicht nur zur Aufgabe der bisherigen mittelständischen Gewerbestruktur im Stadtkörper. Auch die Altstadt verfiel zunehmend. Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus lag nunmehr auf der Errichtung typisierter Wohnblocksiedlungen sowohl in der Stadt als auch an der Peripherie. Vielerorts bestehen die damit verbundenen Maßstabsbrüche noch heute. Mit den neuen Strukturen wichen die alten Stadtränder. Die einstigen Zäsuren zur Unstrut, zur Landschaft und nach Görmar und Felchta wurden aufgegeben.

Bilder von oben nach unten:
Blick von der Tonbergstraße zum
Äußeren Frauentor
Maßstabsbrüche im Wohngebiet
Feldstraße – Ziegelstraße
unmarkierter Stadteingang im Nord-
westen, Hollenbacher Landstraße

Mit der politischen Wende 1990 und dem Zusammenbruch der Kombinate erfolgte ein neuerlicher Wandel. Die Rückbesinnung auf die gewachsene Kleinteilig- und Hochwertigkeit der historischen Stadtanlage und die Potentiale einer mittelständisch geprägten Wirtschaft führten zu einer strategischen Neuausrichtung. Dank der Modellstadterkennung richteten sich die Bemühungen verstärkt auf die behutsame Erneuerung der historischen Altstadt. Ein zweiter Schwerpunkt galt der Bereinigung des Wohnungsmarktes. Die wirtschaftlich bedingte Abwanderung von Arbeitskräften zog hohen Leerstand im Geschosswohnungsbau nach sich. Dem wurde mit dem Abriss von Plattenbauten vor allem im Nordosten der Stadt begegnet. Mit der allmählichen wirtschaftlichen Konsolidierung und Bedeutung in der Region stieg das Bedürfnis vieler Bewohner nach dem eigenen Zuhause. In den letzten Jahren erhielt dieses Segment des Wohnungsmarktes starken Zulauf. Neubauf Flächen wurden in Form von Arrondierungen zum Stadtkörper, in Umnutzung von privaten Gartenflächen, Brachen und Baulücken ausgewiesen.



Blick zum Untermarkt

Fazit Gesamtstadt

Aufgrund der wechselnden politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse unterlag der historisch gewachsene Stadtkörper im Laufe seiner Entwicklung verschiedensten Einflussfaktoren. Diese bewirkten nachhaltige strukturelle Veränderungen im Stadtkörper und in den einzelnen Stadtteilen. Das Bild der konzentrischen Ringe zeigt insbesondere im Bereich der vorindustriellen und gründerzeitlichen Erweiterung Auflösungserscheinungen, die mit anderweitigen Strukturen im Laufe der Jahre gefüllt wurden. An den Nahtstellen unterschiedlicher Bautypen bestehen harte Brüche. Aus dieser Entwicklung resultiert das heutige heterogene Bild aneinandergefügt, unterschiedlicher Bautypen außerhalb des Stadtkerns. Teilweise läuft die bauliche Entwicklung der Gesamtstadt den natürlichen Gegebenheiten zuwider u.a. durch die Bebauung der Überschwemmungsbereiche der Unstrut östlich der Bahnlinie.

Natürliche Zäsuren bestehen durch den Verlauf der Unstrut und der HAUPTerschließungen (B247, 249), so dass sich der Stadtkörper vor allem nach Westen entwickelt. Östliche Erweiterungen jenseits der Unstrut, sind infolge der Trennwirkung des Flusslaufes sowie der Bahnlinie funktional und strukturell vom Stadtkern losgelöst und kaum angebunden.

Die Auflösung der gründerzeitlich geprägten mittelständischen Strukturen hinterließ eine Vielzahl von Brachen. Der Prozess ihrer Revitalisierung und Nachnutzung dauert an.



Petrivorstadt



von links nach rechts

1.Reihe

*ehemalige Kammgarnspinnerei,
Brache Thomas-Müntzer-Straße*

2.Reihe

*Übergang Forstberg zur Gartensstraße,
Gewerbehof Wagenstedter Straße,
An der Klingemühle*

2.3.1.1 DIE ORTSTEILE

... umfassen 4 historisch gewachsene Siedlungen im näheren und weiteren Umfeld der Stadt Mühlhausen. Aufgrund ihrer räumlichen Lage und Entfernung bestehen Saalfeld und Windeberg auch heute noch als eigenständige Siedlungsanlagen dörflicher Prägung. Mit der Ausweitung des Stadtgebietes gingen die Ortsteile Görmar und Felchta fast im peripheren Weichbild der Stadt auf, jedoch ohne ihre kleinteilige Struktur und Kompaktheit zu verlieren. Heute besitzen sie eine wichtige Wohnfunktion und partizipieren von der unmittelbaren städtischen Nachbarschaft.



Saalfeld

Die in sich geschlossene Dorfanlage ist in ihrem historischen Grundriss fast vollständig erhalten. Störungen in der Siedlungsstruktur beschränken sich auf eine Tierhaltungsanlage am nordöstlichen Ortsausgang sowie auf die Gebäude einer Metallbaufirma am westlichen Osteingang. Eine Zersiedlung der Randbereiche liegt darüber hinaus nicht vor.



Um einen großen zentralen Anger mit Kirche und Feuerwehrhaus gruppieren sich die Anwesen der Drei- und Vierseithöfe. Die meist zweigeschossigen Hauptgebäude sind zum Anger orientiert und in Fachwerkbauweise errichtet. Ursprünglich landwirtschaftlich genutzt, verfügen viele Hofanlagen heute noch über entsprechende Tordurchfahrten. Anstelle der einstigen landwirtschaftlichen Nutzung ist zunehmend eine Wohnnutzung getreten. Hinter dem fast noch vollständig erhaltenen Scheunengürtel vermitteln Gärten zur offenen Landschaft.

Windeberg

... liegt am Rande der Südabdachung des Dün am Übergang ins Thüringer Becken, unweit des Forstbergs (395 m ü. NN) und des Naturschutzgebietes (NSG) Flachstal. Über die L 1016 und L 2041 ist das Dorf an Mühlhausen und Saalfeld angebunden.

Der historische Dorfgrundriss zählt zur Kategorie der Platzdörfer. Die dafür typischen Dreiseithöfe sind mehrheitlich um einen zentralen Angerbereich gruppiert. Entlang der einzigen Ortsdurchfahrt vermittelt die Geschlossenheit der meist ein- und zweigeschossigen Bebauung ein kompaktes Erscheinungsbild. Viele der vorwiegend in Fachwerkbauweise errichteten Gebäude wurden in den letzten Jahren saniert. Ortsbildprägend ist der Ost-West-Richtung ausgerichtete Bachlauf der Zyck. Eine fast völlig unbebaute Gartenzone vermittelt zwischen Siedlungsfläche und Landschaftsraum. Vom Ort losgelöst befindet sich am südwestlichen Ortseingang die Windeberger Mühle. Das Gebäudeensemble des historischen Mühlenstandorts steht unter Denkmalschutz.



Mit der Aufgabe der kleinbäuerlichen Landwirtschaft veränderte sich die innere Nutzungsstruktur von Windeberg. Heute ist sie durch eine Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Handwerk bestimmt, wobei die Wohnnutzung dominiert. Dem Bedarf an Neubauflächen für Eigenheime geschuldet, wurde am nördlichen Ortsausgang ein Wohngebiet ausgewiesen und damit dieser Teil des Ortsrandes aufgelöst. Gleiches gilt für den südöstlichen Ortsrand. Anstelle des einstigen LPG-Standorts (Tierhaltung) erfolgte die Ausweisung als gewerbliche Nachnutzung durch einen BPlan.

Görmar

... liegt östlich unweit von Mühlhausen an der Bundesstraße 249 nach Sondershausen in der fruchtbaren Niederung der Unstrut, einem landwirtschaftlich geprägten Ackerbaugebiet. Aufgrund seiner günstigen natürlichen und strategischen Lage wurde schon frühzeitig eine Verbindung zu Mühlhausen hergestellt. Infolge des wirtschaftlichen Strukturwandels ging die historische landwirtschaftliche Prägung verloren. Heute ist Görmar vor allem Wohnstandort für die Stadt Mühlhausen.

Das einstige Bauerndorf ist siedlungsstrukturell eng mit der Stadtfläche von Mühlhausen verbunden. Zäsuren nach Westen, Süden und Osten sind durch die Bahnstrecke nach Leinefelde und Erfurt, die Auen der Unstrut und des Flutgrabens sowie Ackerflächen definiert. Nach Norden besteht ein unmittelbarer Anschluss an das Gewerbegebiet Sondershäuser Landstraße.

Die ehemalige Dorfanlage besitzt eine kompakte, am Straßenverlauf orientierte Struktur aus meist ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Dahinter vermitteln unverbauete Gartenzonen zur Unstrutau und zum landwirtschaftlich genutzten Raum. Trotz beständiger Erweiterungen blieb die Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit sowohl im Grundriss als auch im Erscheinungsbild der Siedlung erhalten. Da eine Erweiterung nach Süden aufgrund der Unverbaubarkeit der Unstrutau nicht möglich war, erweiterte sich der Ort entlang der Sondershäuser Landstraße. Eine klare Markierung des Übergangs zur Stadt Mühlhausen steht aus.



Felchta

... liegt am südlichen Rand der Kernstadt Mühlhausen im Thüringer Becken unweit der Unstrut in einem waldarmen, landwirtschaftlich geprägtem Ackerbaugebiet. Der Verlauf des Felchtaer Baches prägt das äußere Erscheinungsbild des Dorfes wesentlich. Über die Landesstraße 1016 ist der Ortsteil mit der Stadt und dem Umland verbunden. Jahrhunderte lang zählte Felchta zum Einflussbereich der Freien Reichsstadt. Heute ist der Ort ein wichtiger Wohnstandort für Mühlhausen.



Der historische Ortskern wurde im Laufe der Zeit an seinen Rändern überformt. Bestehende Eingriffe in die Substanz führten u.a. am „Kirchberg“ zu Brüchen in die ansonsten von Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit geprägte Dorfstruktur. Bauliche Erweiterungen erfolgten zum Teil als Arrondierung des Siedlungskörpers, orientieren sich jedoch nur begrenzt an der vorhandenen Topografie („Neubaugebiet“ Oberdorlaer Straße).



2.3.1.2 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE DER GESAMTSTADT

Ein wichtiges Instrument der strategischen Planung ist die Stärken-Schwächen-Analyse. Sie vermittelt wichtige Informationen zur Positionsbestimmung und Strategieentwicklung für ausgesuchte Kriterien der weiteren Stadtentwicklung.

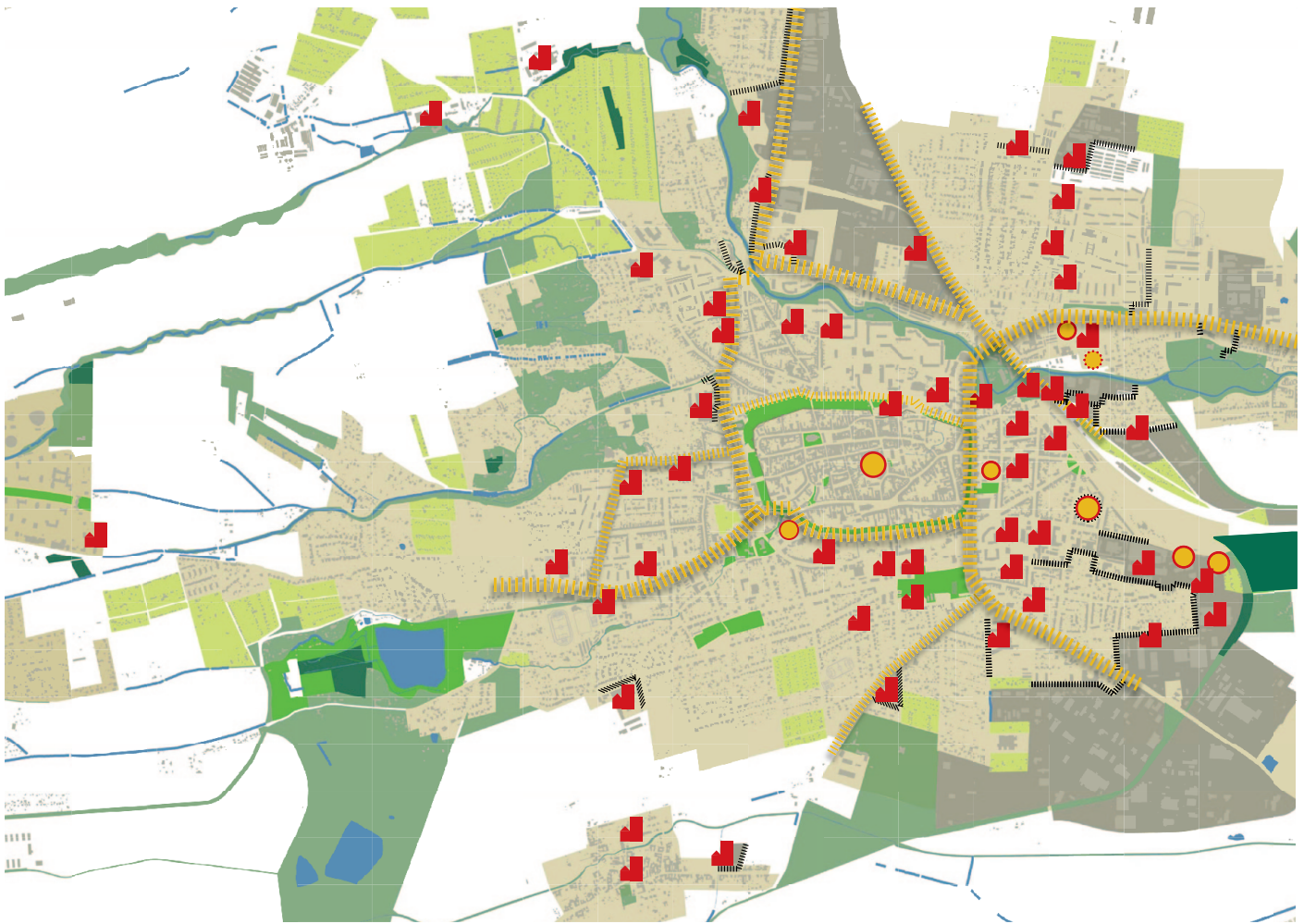
Gemeinsam mit den im Vorfeld gegründeten Arbeitsgruppen wurden die Themenbereiche Stadtentwicklung, Wirtschaft und Verkehr sowie Kultur, Tourismus und Bildung bearbeitet. Innerhalb dieser Gesprächsrunden wurde die Bestandssituation aus Sicht der Planer dargestellt und gemeinsam mit den Teilnehmern analysiert. Anhand gemeinsamer Betrachtungen und Erfahrungen erfolgte eine Potentiale/Chancen und Schwächen/Defizite - Aufstellung, die jeweils in die thematischen Einzelbetrachtungen einfluss.

Potentiale / Chancen	Schwächen / Defizite
- Lage in einem natur- und landschaftsräumlich hochwertigem Raum: • Nähe zum UNESCO Welterbe Hainich • stadtnahes Erholungsgebiet „Schwanenteich“ und Stadtwald • Flussnähe (Unstrut) und zahlreiche Bachauen • Anbindung an regionale Radwege (Unstrut- und Werratal-Radweg) - mittelmittler Funktionszentrum in einem ländlich geprägtem Raum mit einem Grundversorgungsbe- reich von ca. 78.200EW - stabile, krisensichere, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur, Einpendlerstadt - vielfältige Ausbildungsangebote - gute Ausstattung mit sozialen Dienstleistungen	- bestehendes Qualitätsgefälle von Ost nach West: SW profitiert von den Potenzialen des angren- zenden Landschaftsraumes, NO charakterisiert von einer großräumigen Gemengelage aus monostruk- turisierten Wohngebieten, Sondernutzungen (Um- spannwerk), Trennwirkung der Bahnlinie-Engstelle Wagenstedter Knoten-nur wenige bestehende Querungsstellen - Lage fernab der großen Verkehrserschließungen (A38, A4) - Ansiedlung eines größeren Wirtschaftsunterneh- mens ausstehend - keine höhere Bildungseinrichtung Fachschule/Fach- hochschule vorhanden

Potentiale / Chancen	Schwächen / Defizite
- zweitgrößtes Flächendenkmal Thüringens - hochwertig sanierte Altstadt - langjährige kontinuierliche und engagierte Stadtsanierung - kompakte Stadtanlage - Stadt der kurzen Wege - gewährte bauliche Maßstäblichkeit und Proportion	- ausstehende Sanierung von Gebäuden in der Altstadt (u.a. Quartiere in der Unterstadt – Erfurter Straße, ehemaliges Gerberviertel etc.) - offene Nachnutzung innerstädtischer Brachen – u.a. der Firma ZEKIWA - unzureichende Angebote an quartiersinternen wohnungsnahen Freiräumen
- allgemein hohe Wohnqualität bei niedrigem Mietniveau	- starker Wohnungsüberhang im Geschosswohnungsbau, u.a. dadurch Leerstand in diesem Segment - Investitionsstau bei der Sanierung von Mehrfamilienhäusern vor allem in der Alt- und Vorstadt, Sanierung aufgrund der niedrigen Mietpreise oftmals wirtschaftlich nicht darstellbar - ausstehendes Engagement der städtischen Wohnungsunternehmen bei der Sanierung/Neubau innerstädtischer Bausubstanz (Historische Altstadt)
- schrittweiser Rückbau von baulichen/funktionalen Fehlentwicklungen und Wiederherstellung stadtrelevanter Maßstäblichkeit	- Gebiete mit hohem Umstrukturierungsbedarf – Teilbereiche des Vorstadtgürtels (u.a. Petrivorstadt, Wendeweher, Bereich Im Flarchen, Sondershäuser Landstraße)
- trotz Konzentration auf die behutsame Erneuerung der Innenstadt Durchführung von Aufwertungen in den nachgereichten Entwicklungsschalen - Neuordnung der Stadtrandzonen durch bauliche Abrundung und Grüngestaltung	- Nutzungskonflikte und Gemengelagen durch teilweise noch bestehende kleinteilige Gewerbeeinheiten insbesondere im Vorstadtgürtel und an den Siedlungsrändern - unmarkierte Stadteingänge durch: • gewerbliche Einzelstandorte am westlichen und südwestlichen Siedlungsrand (Beeinträchtigung des prägenden Landschaftsraumes: Hollenbacher Landstraße, Tonberg, Weinberg, Johannistal, Pfafferoede) • „Ineinanderfließen“ von Stadt und Land u.a. Stadt Mühlhausen – Görmar • fehlende Gestaltung der Stadteingänge (Langensalzaer, Ammersche und Sondershäuser Landstraße) - unzureichende Konsolidierung des nordöstlichen Siedlungsrandes (u.a. Gewerbegebiete) - fehlende Eingrünung von Siedlungen im Außenbereich (Schröterode und Sambach, Weidensee)
- Verminderung des Verkehrsaufkommens auf den Hauptverkehrsstraßen und Immissionsbelastungen durch den Bau der B247n sowie Maßnahmen zur Verkehrsverflüssigung (u.a. zusätzliche Kreisel am Bastmarkt und Blobach)	- Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen aufgrund großer Straßenquerschnitte und hohem Verkehrsaufkommen insbesondere im Abschnitt Altstadt / Vorstadtgürtel

Potentiale / Chancen	Schwächen / Defizite
- reiches Potential an innerstädtischen Grünflächen und Freiräumen (u.a. „Grüner Ring“ um die Altstadt, Verlauf des Popperöder Baches/Schwemmnote/Mühlgraben) - kleinteilige Parkstruktur (u.a. Alter Friedhof, Thomas-Müntzer-“Park“, Mündungsbereich Unstrut)	- ausbaufähige Gestaltungs- und Nutzungsqualität - unzureichende Verflechtung und teilweise ungünstige räumliche Verteilung der Grün- und Freiräume im Siedlungskörper: • Erlebbarkeit stadt- und landschaftsbildprägender Elemente – Bachläufe/Grabenstruktur (u.a. Breitsülze, Popperöder Bach/Schwemmnote/Mühlgraben, Unstrut, Johannistal, Thomas-Müntzer-Park) • gering qualifiziertes Freiraumangebot in den Wohnquartieren und -gebieten (Gliederung öffentlicher, halböffentlicher, privater Freiraum) - unzureichende Herausarbeitung der Grünverbindungen zwischen den verschiedenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie zur Innenstadt – u.a. vom Erholungsgebiet „Schwanenteich“ entlang des Popperöder Baches/der Schwemmnote, zwischen Pfafferode und Innenstadt über Johannistal, Thomas-Müntzer-“Park“ und Bahnhofsvorstadt, entlang Unstrut-Radweg - umfangreiche Versiegelung klimatisch wertvoller Räume und Verbauung von Frischluftschneisen
- vielfältige touristische Angebote von überregionaler Bedeutung - reichhaltiges Bildungs- und Kulturangebot - Potentiale zum Ausbau der bestehenden Übernachtungsangebote - Vielzahl von Veranstaltungsräumen mittlerer Größe	- zu geringe Vermarktung der städtischen Angebote und Potentiale - zu geringe Anerkennung der positiven Veränderungen in der Stadt und zu wenig Stolz auf das Erreichte in der Bevölkerung (nach Auskunft der Teilnehmer an den Gesprächsrunden) - fehlende Räumlichkeiten für Tagungstourismus mittlerer Größe - ausbaufähige Beherbergungsangebote in allen Bereichen (Hostel, Ferienwohnungen, Chalets, Hotels aller Preisklassen) für Bildungs- und Kulturtourismus
- Inanspruchnahme der Förderungen durch Bund und Land Thüringen für die Sanierung und Erneuerung der historischen Altstadt	- fehlende Ausweitung von Fördergebieten u.a. die Vorstädte und Bahnhofsvorstadt

Schwächen / Defizite



STRUKTUR

Maßstabsbrüche in der städtebaulichen Struktur

Nachbarschaften von:

- kleingliedrige historische Bebauung - DDR-Geschossbauweise
- kleingliedrige Bebauung - Funktionalbau Handel/Dienstleistung
- kleingliedrige Bebauung - Gewerbebauten

KONKURRIERENDE NACHBARSCHAFTEN

||||||| funktional ungünstige Nachbarschaften (zumeist Wohnen - Gewerbe)



Brachflächen



Brachflächen, Nachnutzung durch BPlan teilweise gesichert



Verlärmung, Abgasbelastung, Staub etc. durch hohes Verkehrsaufkommen

2.3.2 NATUR, FREIRAUM UND KULTURLANDSCHAFT

2.3.2.1 LANDSCHAFTSRÄUMLICHE SITUATION

Mühlhausen liegt am geografischen Mittelpunkt Deutschlands, der sich im Nordwesten des Thüringer Beckens befindet. Westlich und nördlich begrenzt durch die Höhenzüge von Hainich, Dün und Hainleite entwickelte sich die Stadt ausgehend von den Ufern der Unstrut in eine offene, topografisch moderat bewegte Landschaft.



Die stadtnahe Umgebung ist durch einen beständigen Wechsel von Erhebungen (u.a. dem Windeberg, Schadeberg, Riesener Berg, Roten Berg, Danielberg, Tonberg und Weinberg), Bachläufen und Gräben gekennzeichnet. Letztere konzentrieren sich im westlichen Landschaftsraum, während sich die Stadt nach Osten, jenseits der Bahnlinie, den Überschwemmungsgebieten der Unstrut und dem Flutgraben öffnet. Einzig die Breitsülze folgt einer Nord-Süd-Linie am Fuße des Tonberges und setzt damit eine wichtige Zäsur zwischen Siedlung und Landschaft. Gleiches gilt für die Unstrut. Eingebettet in die landschaftsräumliche Ost-West-Verknüpfung ist der Flusslauf nicht nur ein stadtraumprägendes sondern auch wichtiges Element für die Durchlüftung der Stadt. Die in den letzten Jahren erfolgte Ausdehnung des Stadtkörpers über die Fluss- und Bachauen und topografischen Grenzlinien hinweg, schränkt diese Fähigkeit ein.

Über die Bäche und Gräben besteht eine Verbindung vom Stadtkern zum größten Kommunalwald Thüringens, dem Mühlhäuser Stadtwald, sowie dem Erholungsgebiet „Schwanenteich“. Ihre Auen strukturieren die Landschaft und verknüpfen die topografischen Erhebungen mit dem Stadtkern. Ganzjährig fließende Bäche verleihen der Stadt einen besonderen Reiz. Zu den prägendsten Bachläufen, Gräben und Grünverbindungen zählen:

- Popperöder Bach, Schwemmnotte und Mühlgraben
- Johannistalbach
- Breitsülze und Flachswasser, Flutgraben, Felchtaer Bach zwischen Thomasteichen und Unstrut
- Sambacher Graben, Daniel- und Ölgraben, Pfafferöder Steingraben, Kümmelgraben
- Weiße-Haus-Chaussee

Weitere wichtige Grünverbindungen stellen folgende Räume dar:

- Grünraum zwischen Bahnhof, Thomas-Müntzer-Straße und Thomas-Müntzer-„Park“
- stillgelegte Bahntrasse zum Thomas-Müntzer-„Park“ mit Vernetzung zum GE SO-Triftweg
- Grünverbindung über die Friedrich-Naumann-Straße und die Unstrutau zum Wendewehr

Darüber hinaus bestehen zahlreiche kleinräumige Alleen und Grünflächen in den Stadtgebieten. Eine konsequente Vernetzung aller Grünräume besteht derzeit nicht. Alle Räume bedürfen einer Aufwertung.

Innerstädtische Erholungsräume

Mit dem Stadtwald und dem Schwanenteich verfügt Mühlhausen über gut erreichbare, stadtnahe Erholungsmöglichkeiten. Darüber hinaus verfügt Mühlhausen über ein großes Portfolio von Grünräumen. Sie bergen ein hohes Potential zur Entwicklung einer attraktiven stadtnahen und innerstädtischen Freizeit- und Erholungslandschaft. Bestehende Defizite gründen sich u.a. auf jahrelangen Sanierungsstau. Mangelhafte Gestaltungsqualität, Ausstattung und fehlende Verflechtungen und teilweise eine ungünstige räumliche Verteilung im Stadtkörper schränken die Wahrnehmung und Nutzung derzeit ein.

Mit der Bewerbung um die Austragung der 5.Thüringer Landesgartenschau verbindet sich das Ziel, eine entsprechende Aufwertung dieser Bereiche und ihrer stadträumlichen Verknüpfung vorzunehmen. Darin eingebunden sind sowohl bestehende als auch neue Parkanlagen. Neben der Qualifizierung und Vernetzung der innerstädtischen Grünräume zwischen Popperöder Quelle und Unstrut sind die vorgesehenen Maßnahmen auf die dringende Aufwertung des wohnungsnahen Freiraums ausgerichtet.

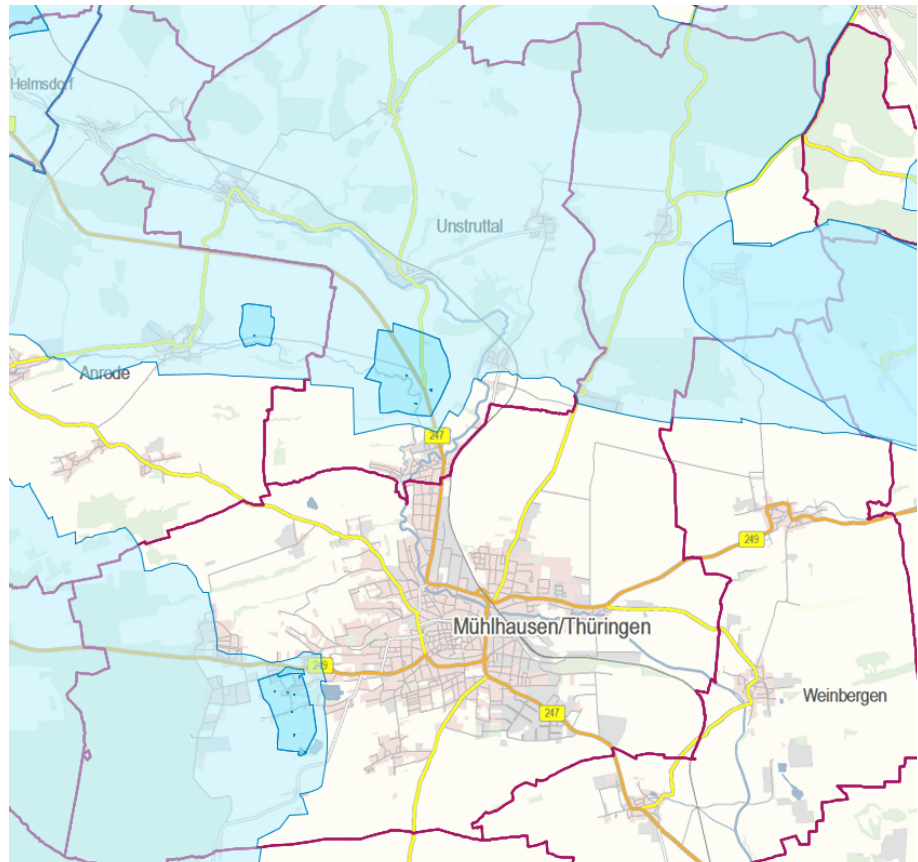
*Blick auf den Schwanenteich und die
Schwanenteichallee*



2.3.2.2 SCHUTZGEBIETE

Bezüglich der bestehenden Schutzgebiete wird auf die detaillierte Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Rahmenplan Grünflächen hingewiesen. Die vorliegende Arbeit beschränkt sich auf die Berücksichtigung der Trinkwasserschutzzonen und Überschwemmungsgebiete der Unstrut. Beide stellen für die weitere räumliche Entwicklung des Siedlungskörpers wichtige Rahmenbedingungen dar.

Entsprechend der nachrichtlichen Übernahme wurde der gesamte Bereich westlich des Schwanteiches als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Eine bauliche Entwicklung ist hier ausgeschlossen.



Trinkwasserschutzgebiete Mühlhausen
Quelle: geoproxy

2.3.2.3 GEWÄSSER

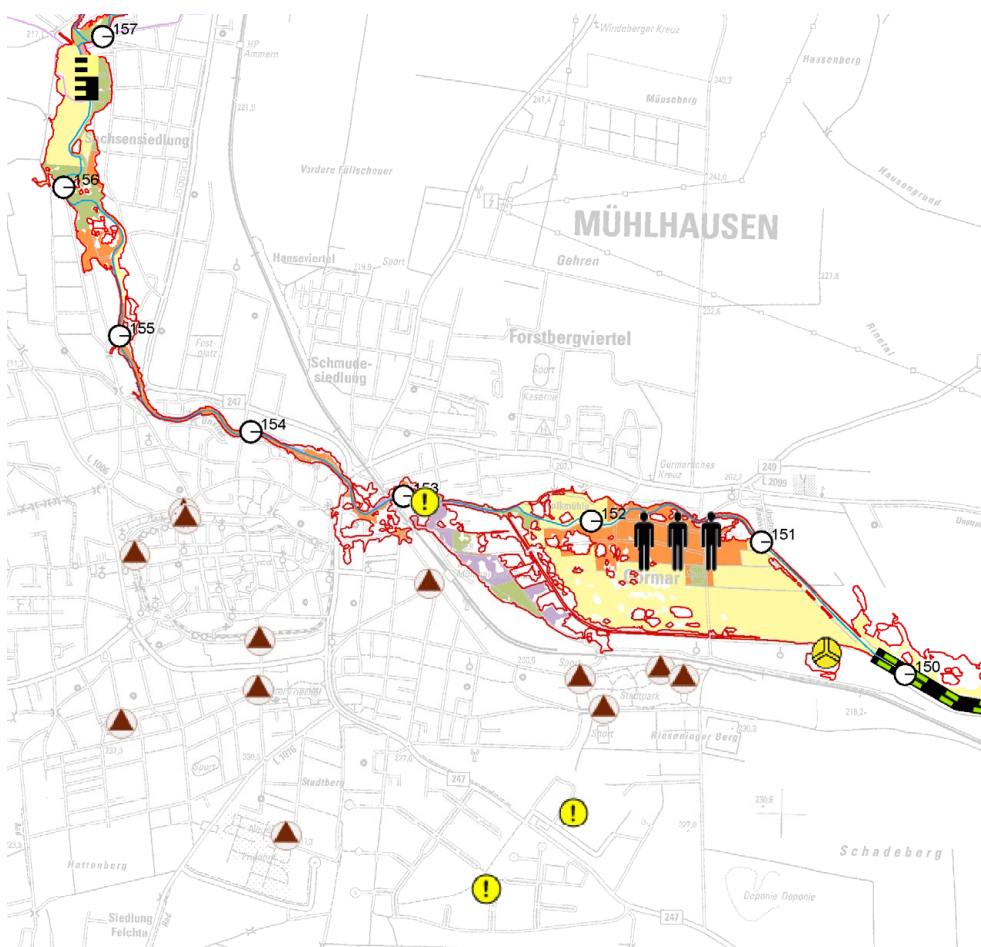
Gewässer I.Ordnung – die Unstrut, Flutgraben
nachrichtliche Übernahme Thüringer Wassergesetz (ThürWG) Landesrecht
Thüringen §136 – Unstrut Umfluter – ab Abzweig Unstrut bei Mühlhausen bis zur Mündung in die Unstrut

Die Unstrut ist ein etwa 192 km langer Nebenfluss der Saale und deren wasserreichster Zufluss. Einzugsgebiet ist fast das gesamte Thüringer Becken nebst einem Teil der westlichen und nördlichen Randplatten, Teilen des Südharzes und kleineren Teilen des nördlichen Thüringer Waldes. Dabei entspringen die wasserreicheren Zuflüsse wie auch die Unstrut selbst in den im Vergleich zum Becken niederschlagsreicheren Randgebirgen.

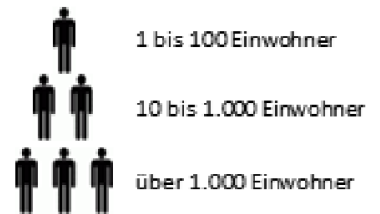
Ausgehend von Kefferhausen im südlichen Eichsfeld durchbricht sie die Hainleite in der Thüringer Pforte bei Sachsenburg, durchfließt dann den Burgenlandkreis im südlichen Sachsen-Anhalt und mündet im Großjenaer Blütengrund bei Naumburg in die Saale.

Entsprechend der chemisch-physikalischen Gewässergüteklassifikation der staatlichen Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) ist der Fluss im oberen Gewässerlauf bis Bad Langensalza stark nitratbelastet. Ursache dafür ist die starke Düngemittelbelastung des Grundwassers im Oberlaufgebiet. Möglichkeiten zur Reduzierung bestehen in der Zuführung von Regenwasser ins Grundwasser und der Gewährleistung der Überflutung der Uferzonen.

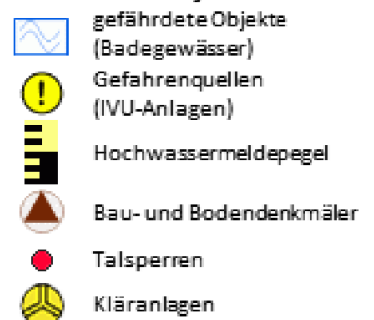
Erste Renaturierungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen umfassten Arbeiten im Flusslauf zwischen Feldstraße und Wendewehr. Mit der geplanten Renaturierung des Flutgrabens wird dieser Ansatz fortgeführt. Derzeit bestehen Verbauungen in den Überschwemmungsbereichen östlich der Bahnlinie sowie im Mündungsbereich des Mühlgrabens. Im Falle einer Überschwemmung im Bereich HQ100 werden diese völlig überflutet. In Anbetracht ihrer gewerblichen Ausrichtung kann eine Beeinträchtigung von Mensch und Natur in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden.



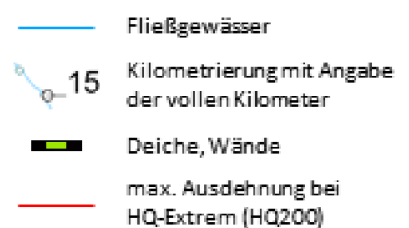
betroffene Einwohner



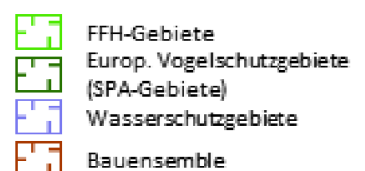
betroffene Objekte



Gewässer und Bauwerke



Schutzgebiete



Flächennutzung



Verwaltungsgrenzen



Risikokarte HQ 100, Quelle TLUG

Gewässer II. Ordnung

nachrichtliche Übernahme Stadt Mühlhausen – Frau Landgraf

Mühlhausen verfügt mit seinen Ortsteilen über ca. 80 km Gewässer II.Ordnung. Diese befinden sich außerhalb der Ortslagen in einem weitestgehend natürlichen Zustand.

Das künstlich angelegte Bachbett der Schwemmnotte im innerstädtischen Bereich erfüllt mit einem HQ 25 nicht die Anforderungen des Hochwasserschutzes. Das ist insofern unproblematisch, da ab der Wanfrieder Straße, Höhe Lindenbühl ein gemauerter Kanal existiert mit einem ausreichenden Fassungsvermögen, der diese fehlende Kapazität auffängt.

Problematisch ist die Situation im Bereich Spielbergstraße zwischen Lutterothstraße und Friedensstraße. Die Bebauung der Wanfrieder Straße hat keine Zufahrtsmöglichkeiten zu den rückwärtigen Gärten der Grundstücke, so entstanden nach und nach Zufahrten von der Spielbergstraße über den Popperöder Bach zu diesen Grundstücken. Auf Grund der Geländesituation tauchen diese Brücken schon bei einem Starkregen ein, was unter Umständen zu einer Überflutung der Gärten führen kann. Bei Baumaßnahmen an Gewässern wird immer darauf geachtet, entsprechend der Möglichkeiten die Gewässersituation zu verbessern.



*Wasser in der Stadt – der Popperöder
Bach / Schwemmnotte*

2.3.2.4 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

Grundlage der nachfolgend aufgeführten Inhalte waren analog zu Pkt. 2.3.1.2 Gespräche in den Arbeitsgruppen. Ergänzt um weitere Anmerkungen der Stadtverwaltung und der Sicht der Planer ergab sich die nachfolgende Zusammenstellung.

Potentiale / Chancen"	Schwächen / Defizite
- Lage in einem natur- und landschaftsräumlich hochwertigem Raum: • Nähe zum UNESCO Welterbe Hainich • stadtnahes Erholungsgebiet „Schwanenteich“ und Stadtwald • Flussnähe (Unstrut) und zahlreiche Bachauen • attraktive Fluss- und Grabenlandschaft – Unstrut und Bäche als namens- und landschaftsprägende Elemente für Mühlhausen • topografische Erhebungen mit Aussichtspunkten (u.a. Mühlhäuser Löwe, Weinberg, Tonberg, Mittelberg, Windeberg)	- mangelhafte Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltung der vorhandenen Freizeitlandschaft und deren Verknüpfung mit regionalen und überregionalen Zielen u.a. Wander- und Reitwegen - fehlende Vernetzung der Grünräume - ungenügende Wahrnehmung und Inszenierung im Stadtbild
- hohes Potential an grünen städtischen Freiräumen: • zahlreiche Parks und Grünräume – u.a. Pfafferöder Park, Alter Friedhof, Thomas-Müntzer-“Park“ • Grüner Ring um die Altstadt, Gärten in der Altstadt, mögliche Einordnung wohnungsnaher Freiräume durch Entkernung der Quartiere u.a. in der Altstadt	- fehlende grüne Zäsuren zwischen Stadtteilen (z.B. Stadt-Ortsteil Görmar), zwischen einzelnen Bau- und Wohnungstypen - ungenügende Markierung der Stadteingänge (u.a. aus Richtung Bad Langensalza) - mangelhafte Nutzungsmöglichkeit und Gestaltung der öffentlichen Räume außerhalb des Sanierungsgebietes und der Einfamilienhausbereiche - geringes Angebot an hochwertigen wohnungsnahen Freiräumen in allen Stadtteilen
- Durchlüftung der Stadt durch zahlreiche Bachauen und Flussaaf der Unstrut - Überschwemmungsfläche der Unstrut östlich der Bahnlinie – Potential zur Entwicklung als hochwertige naturnahe Fläche, notwendige Fläche für den Hochwasserschutz	- teilweise Verbauung der flussbegleitenden Lüftungsschneise entlang der Unstrut durch gewerbliche Einzelstrukturen - Bebauung der notwendigen Hochwasserschutzflächen östlich der Bahnlinie

2.3.3 VERKEHR

Ausführliche Darstellungen zur verkehrlichen Situation, Vorhaben und Planungen erfolgten unter den Punkten: 2.1.1.3 Regionale Verkehrerschließung, 2.1.1.4 Bundesverkehrswegeplan 2030 und 2.2.3 Verkehrsplanung.

Das städtische Erschließungssystem folgt der topografischen Situation. Die Haupteerschließung erfolgt über die großen Ausfallstraßen in alle Richtungen den Tallagen folgend ausgehend vom Altstadtring.

2.3.3.1 ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Der öffentliche Personennahverkehr wird innerhalb des Mühlhäuser Stadtgebietes über fünf Buslinien abgewickelt. Der Betreiber ist die Regionalbus-Gesellschaft Unstrut-Hainich- und Kyffhäuserkreis. Im Halbstundentakt verkehren die Linien 2 (Bahnhof – Schwanenteich), 5 (Weißes Haus – Bollstedt/Wendeschleife) und 7 (Sambach – Bonatstraße/Schadeberg), die beiden anderen Linien werden seltener bedient. Endstation des Regionalbusverkehrs ist der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an der Burg. Am Bahnhof Mühlhausen besteht eine Verknüpfung zwischen Bus und Bahn.



links:
Busbahnhof Mühlhausen „An der Burg“
rechts:
Bahnhof Mühlhausen



2.3.4 WIRTSCHAFT UND ARBEITSMARKT

Die der Stadt namensgebende Mühlenwirtschaft legte die wirtschaftliche Grundlage zur Herausbildung von Handwerk und Manufakturwesen vorindustrieller Prägung. Darauf aufbauend entwickelten sich, den Fortschritt der Gründerjahre nutzend, aus ansässigen Kleinunternehmen eine Reihe leistungsfähiger Industriebetriebe (u.a. Stephan Lederwarenwerk, Binkebank & Hammer Claes & Flentje OHG). Sie legten den Grundstein für eine mittelständische Unternehmensstruktur.

Im Ergebnis des Zweiten Weltkrieges kam es zur Auflösung dieser kleinteiligen, auf die Stadtstruktur zugeschnittenen, Wirtschaftsstruktur. Durch Verstaatlichungen entstanden zwischen 1952 und 1972 große Kombinate. Die einstige Branchenvielfalt wurde zugunsten einer Monostruktur aus Textilindustrie, Schwerindustrie und Mikroelektronik aufgelöst.

Auf die politische Wende folgte der Zusammenbruch dieser Industriezweige und damit der wirtschaftlichen Grundlage einer sich selbst und regional tragenden Wirtschaftsstruktur. 2.600 Beschäftigte der Mikroelektronik, 4.800 der Textilbranche, 1.100 der Schwerindustrie verloren ihre Arbeit. Eine massive Abwanderung von qualifizierten Arbeitskräften setzte ein.

Seither setzt Mühlhausen auf die Konsolidierung einer mittelständischen Unternehmensstruktur. Die Erschließung neuer Gewerbeflächen und konsequente Nachnutzung der Industriebrachen bildet dazu eine entscheidende Voraussetzung. Bis 1990 gab es ca. 32.800 Arbeitsplätze in 540 Firmen. Diese verteilten sich mit 5% auf den primären Bereich (Landwirtschaft), 60% auf den sekundären Bereich (Produktion) und 35% auf den tertiären Bereich (Dienstleistungen, Handel). Gegen Ende der 90er Jahre veränderte sich die Wirtschaftsstruktur in Anpassung an die Alt-Bundesländer. Seitdem verfügt die Stadt über ca. 17.800 Arbeitsplätze (das ist etwa die Hälfte der im Unstrut-Hainich-Kreis angebotenen Arbeitsplätze) in 1.800 Firmen. Davon entfallen 2% auf den primären, 31% auf den sekundären und 67% auf den tertiären Bereich. Mit der Auflösung der Großkombinate vollzog sich ein grundlegender Strukturwandel von der Industriestadt zur Stadt des Mittelstandes, der Verwaltung und des Gesundheitswesens. Heute ist Mühlhausen Zentrum eines Funktionsraumes mit über 75.000 Einwohnern und im Nordwesten Thüringens der wichtigste Kristallisationspunkt in den Bereichen Wirtschaft, Bildung, Kultur und Verwaltung. Über 2.000 ansässige Firmen stellen jeden zweiten Arbeitsplatz des Unstrut-Hainich-Kreises. Mit 8.238 Menschen ist Mühlhausen ein Einpendlerort. 4.605 Menschen pendeln aus.

Mühlhausen ist ein traditioneller Standort der Kfz-Zulieferindustrie und der Metallbranche. Die Mehrheit der heutigen mittelständischen Unternehmen besteht seit Anfang der 90er Jahre. Sie sind in einem der 5 Gewerbe- und Industriegebiete angesiedelt. Darüber hinaus vertreten sind die Branchen Elektrotechnik/Elektronik, Bau und Denkmalpflege, die Leichtindustrie und die Lebensmittelproduktion. Eines der bedeutendsten traditionellen Unternehmen ist die Mühlhäuser GmbH mit dem weltweit bekannten Mühlhäuser Pflaumenmus.

Die breit gefächerte Branchenstruktur sorgt für wirtschaftliche Stabilität, kontinuierliches Wachstum und Beständigkeit auch in volkswirtschaftlich schwierigen Phasen. Inzwischen haben sich viele Mühlhäuser Unternehmen erfolgreich in internationalen Wertschöpfungsketten positioniert. Sie haben einen großen Anteil an der Exportquote des Kreises, die aktuell bei 25 Prozent liegt.

Nach anfänglichen erheblichen Arbeitsplatzverlusten Anfang der 90er Jahre hat sich Mühlhausen mittlerweile zu einem bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsstandort für die Region Nordthüringen und insbesondere den Unstrut-Hainich-Kreis entwickelt.

Größte Arbeitgeber von Mühlhausen

Quelle: Stadt Mühlhausen 03/2017

Ökumenisches Hainich Klinikum	ca. 1.100 Beschäftigte
Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis	ca. 650 Beschäftigte
Hufeland Klinikum	ca. 620 Beschäftigte
Finanzamt	ca. 415 Beschäftigte
Stadtverwaltung Mühlhausen	ca. 300 Beschäftigte
TUPAG Holding AG (mit Saisonkräften)	ca. 1.031 Beschäftigte
FTE automotive Möve GmbH	ca. 270 Beschäftigte
Jüttner Orthopädie KG	ca. 270 Beschäftigte
Continental AG	ca. 265 Beschäftigte

Zusammengefasste Bereiche nach Beschäftigten

Quelle: Stadt Mühlhausen 06/2017

(Stand: 31.12.2016)	Anteile in %
Verarbeitendes und Baugewerbe	30,7
Gesundheits- und Sozialwesen	20,0
Handel, Verkehr und Nachrichten	17,2
Land-, Forstwirtschaft, Fischerei	2,8
Gastgewerbe	2,0
sonstige Wirtschaftsbereiche, wie Kreditinstitute und Versicherungen, Dienstleistungen, Gebietskörperschaften u. Sozialversicherungen, Kommunalwirtschaft, Bildungswesen, Verwaltung/ Behörden, Kirchen	27,3

2.3.4.1 GEWERBEFLÄCHEN

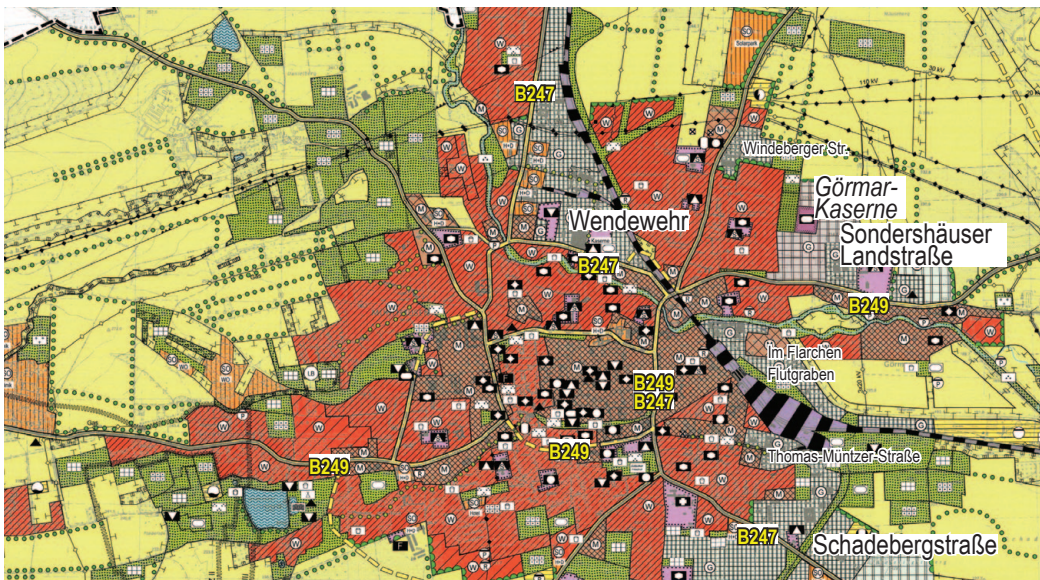
Mühlhausen verfügt über 154ha erschlossene Gewerbegebietsfläche. Die Flächen befinden sich mehrheitlich entlang der Bahnlinie, der Ausfallstraßen B249 und 247 sowie der Windeberger Straße. Derzeit besteht eine Flächenauslastung zu 75,63%. Zur Nutzung offene Flächen konzentrieren sich in den Gewerbegebieten Süd-Ost/Triftweg (13,75ha) und am Wendewehr/Industriestraße (17,90ha). Bisher unentwickelt ist der offen gelassenen Bundeswehrstandort Görmar Kaserne mit 30,50ha. Die Vermarktung der Flächen und Gebäude obliegt der LEG Thüringen.

In Summe stehen der Stadt Mühlhausen derzeit 68,13ha zur wirtschaftlichen Entwicklung zur Verfügung. Hinzu kommt eine Vorhaltefläche von 50ha zur Ansiedlung eines Großunternehmens im Anschlussbereich der Ortsumgehung B247n .

Neben der wachsenden Konzentration mittelständischer Unternehmen in den Gewerbegebieten befinden sich kleinere Gewerbeeinheiten über die gesamte Stadt verteilt. Historisch bedingt sind diese vorzugsweise in ehemaligen Gemengelagen vorindustrieller und gründerzeitlicher Prägung (Stadtteile Bahnhof (Schadebergstraße, Wendewehr)) angesiedelt. Die damit verbundene Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen führt teilweise zu Konflikten (u.a. Verkehrsbelastung durch LKW, Lärm, bauliche Maßstabsbrüche etc). Darüber hinaus besteht in diesen Bereichen ein Nachnutzungspotential an brachgefallenen historischen Gewerbeflächen. Ein entsprechendes Brachflächenkataster besteht noch nicht.

Insbesondere der Stadtteil „Bahnhof“ verfügt über eine Vielzahl an derartigen Flächen. Dazu zählen u.a. die ehemalige Kammgarnspinnerei, das Anwesen Thomas-Müntzer-Straße 38a oder die offenen Flächen des Grundstücks Lassallestraße 7. Mit der Fläche des früheren ZEKIWA-Werkes sei eine stark altlastenbelastete Fläche im historischen Stadtkern benannt. Anbetracht der Lage im Überschwemmungsgebiet der Unstrut ist die gewerbliche Entwicklung östlich der Bahnlinie kritisch zu bewerten.

*Gewerbegebiete der Stadt Mühlhausen,
Flächennutzungsplan der
Stadt Mühlhausen, Stand 2016
Auslastung der vorhandenen
Gewerbeflächen, nachrichtliche
Übernahme www.muehlhausen.de*



Regionalplan Nordthüringen Mühlhausen Vorrang- gebiet für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbeansied- lungen

Neben der besonderen Bedeutung für die Regionalentwicklung soll ein Vorranggebiet eine zusammenhängende, ebene Bruttofläche von mindestens 50 ha aufweisen. Die Fläche von 50 ha wird von allen vier Vorranggebieten erfüllt. Abstriche bezüglich der Ebenheit müssen auf Grund der topographischen Situation in der Planungsregion jedoch gemacht werden.

Bezeichnung	erschlossene Gesamtfläche	Fläche GE	Fläche GI	belegte Fläche	Fläche offen	Grundstückspreis erschlossen
Gewerbegebiet Mühlhausen Süd-Ost / Triftweg	62,33 ha	36,05 ha	22,38 ha	48,58 ha	13,75 ha	12,27 - 17,90€/m ²
Industriegebiet Schadeberg	20,92 ha	0,00 ha	20,92 ha	17,86 ha	3,06 ha	6,00 - 20,00€/m ²
Gewerbegebiet Wendewehr / Industriestraße	51,00 ha	51,00 ha	0,00 ha	33,10 ha	17,90 ha	ab 15,00€/m ²
Gewerbegebiet Sondershäuser Landstraße	20,14 ha	15,88 ha	4,26 ha	17,22 ha	2,92 ha	nach Vereinbarung
Summe	154,39	102,93	47,56	116,76	37,63 ha	

www.muehlhausen.de

ohne
Görmarkkaserne

2.3.4.2 EINZELHANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN

nachrichtliche Übernahme der wesentlichen Aussagen des Einzelhandelskonzept Stadt Mühlhausen, , Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Stand 03/2015

Im Jahr 2014 beauftragte die Stadt Mühlhausen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2009. Ziel war die Erarbeitung von Leitlinien für die zukünftige Entwicklung in diesem Segment.

Im heutigen Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums leben rd. 35.500 Einwohnern. Die Studie von 2014 bezieht sich auf eine Zahl von 33.700EW. Zu diesem Zeitpunkt lebten im Marktgebiet des Einzelhandels ca. 130.670 Personen. Entsprechend der Studie entfielen davon ca. 26% auf das Stadtgebiet und 72% auf das überörtliche Marktgebiet. In Auswertung der analysierten Daten wird dem damaligen Mittelzentrum eine durchschnittliche Zentralität von rd. 128% bescheinigt. Ein Teil der Kaufkraft fließt u.a. in das Oberzentrum Erfurt ab. Zu den Kernaussagen zählen folgende Punkte:

- Erhaltung / Stärkung der Hierarchie des Versorgungssystems
 - zentraler Versorgungsbereich – Bereich des verdichteten Angebots an Einzelhandel, ergänzenden Funktionen (Gastronomie, Kultur etc.) und Dienstleistungen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, Bereich gekennzeichnet durch Multifunktionalität und Angebotskomplexität
Bereich: Innenstadt Mühlhausen
 - Nahversorgungszentren – zur Versorgung städtischer Teilräume mit Waren des kurzfristigen Bedarfs, erschließen fußläufiges Marktgebiet von ca. 2.000 bis 5.500 Einwohnern
Bereich: Feldstraße, Forstbergstraße, Thomas-Müntzer-Straße, Wanfrieder Straße
 - Das restliche Stadtgebiet wird durch Nahversorgungsstandorte versorgt. Diese dienen der wohngebietsnahen Versorgung und nicht mobilen Bevölkerungsgruppe, eingeschränktes fußläufiges Einzugsgebiet, begrenztes Angebotsspektrum.
Bereich: Mittelstraße 85, Hinter der Harwand 63, Marcel-Verfaille-Allee, Eisenacher Straße 10
 - Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen (über planungsrechtliche Festlegung im Bebauungsplan)
- Aufhebung der Mängel und qualitativer Ausbau der Angebotssituation entsprechend Maßnahmenkatalog des Einzelhandelsgutachtens
 - qualitativer Ausbau des Einzelhandelsangebotes,
 - Vermeidung von Angebotszersplitterung,
 - Konzentration des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Zentrum,
 - städtebauliche und einzelhandelsbezogene Aufwertung der Innenstadt

- Umsetzung des sortimentsbezogenen Leitbildes der Stadtentwicklung
Leitlinien:
- Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
 - Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente in Nahversorgungszentren und der Innenstadt
 - marktgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstandorte, max. Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen um ca. 10%
 - keine Einschränkungen zur Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente
 - Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte – keine Konkurrenzansiedlungen in den Gewerbegebieten
 - weitere Stärkung und Ausbau des Mittelzentrums mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums als wettbewerbsfähiges, regionales Versorgungszentrum mit einer belebten Innenstadt, Schutz und Stärkung der Versorgungsfunktion
 - Stadtzentrum Mühlhausen kommt bedeutende Magnetfunktion sowohl für Bewohner als auch Besucher zu, Ausweisung und besonderer Schutz als zentraler Versorgungsbereich Innenstadt
 - in Anpassung an die städtebauliche Entwicklung Erhaltung/Sicherung der „Nahversorgungszentren und Nahversorgungsstandorte“
 - keine Ausweisung weiterer Nahversorgungsstandorte

Zur weiteren Stärkung als regionaler Versorgungsstandort wurde Mühlhausen als Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums ausgewiesen. Nach wie vor bestimmt die Hierarchie die Einzelhandelsstruktur die Entwicklung des Standortes Mühlhausen. Die Leitlinien besitzen weiterhin Gültigkeit.

2.3.4.3 ENTWICKLUNG DER ARBEITSLOSENQUOTE

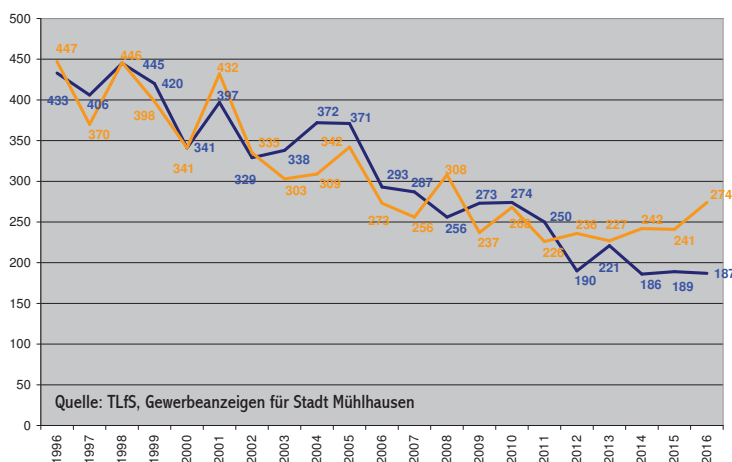
Die wirtschaftliche Umstrukturierung vollzog sich sehr langsam. Seit

Kriterien	2014	2017
Kaufkraftvolumen Marktgebiet	599,20 Mio €	kA
Kaufkraftvolumen Stadt Mühlhausen	150,90 Mio €	kA
Kaufkraftindex 2014 (Zone I) Bundesdurchschnitt 100)	85,3	kA
Einzelhandelsbestand mit einer Verkaufsfläche von	368 Betriebe 83.060m ²	kA
Durchschnittsgröße der Verkaufsfläche Bundesdurchschnitt 250 m ²	225m ²	kA

2010 entwickelt sich die Arbeitslosenquote deutlich rückläufig. Im Mai 2015 lag sie erstmals unter 10%. Aktuell liegt sie bei 8,5% (06/2017) – ein Zeichen dafür, dass die Konsolidierung des Mittelstandes erfolgreich war und sich der Arbeitsmarkt zunehmend erholt. Ein weiterer Indikator dafür ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze. Lt. Statistik der Bundesagentur für Arbeit stieg die Zahl der am Arbeitsort Mühlhausen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2012 bis 2016 um rund 1.100 auf 16.500.

Die Hauptprobleme der Unternehmen sind Fachkräftemangel und die Sicherung der Unternehmensnachfolge. Die infrastrukturellen Bedingungen sind bis auf die Verkehrsanbindung sehr gut. Trotz Abseitslage von den großen Verkehrsstrassen besitzt Mühlhausen eine zentrale Lage in Deutschland. Damit sind die Wege innerhalb der Bundesrepublik zum Standort Mühlhausen alle gleich kurz.

Gewerbeanzeigen: An- und Abmeldungen 1996 bis 2016



Gewerbeanzeigen

Anmeldungen

2002 - 329, darunter 319 Neueinrichtungen und Zuzüge

2016 - 187, darunter 161 Neueinrichtungen und Zuzüge

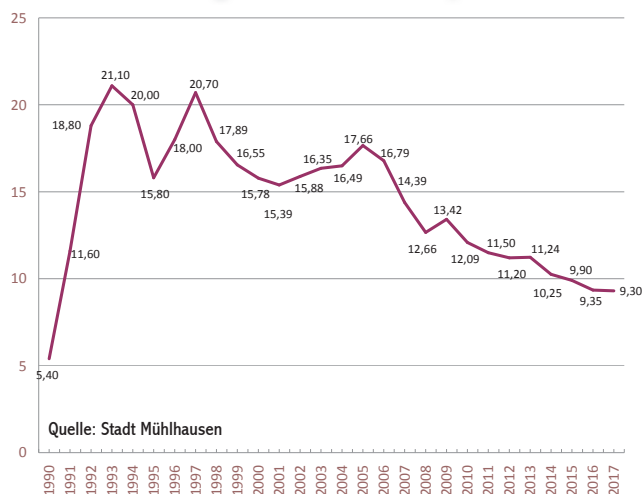
Abmeldungen

2002 - 335, darunter 284 Aufgaben und Fortzüge

2016 - 274, darunter 242 Aufgaben und Fortzüge

2016 - 187:274 - mehr Abmeldungen als Anmeldungen
Tendenz seit 2012

Entwicklung Arbeitslosenquote



Fazit:

kontinuierlich sinkende Arbeitslosenquote

2.3.4.4 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

Analog zu allen vorangegangenen Themenstellungen gründet sich die nachfolgende Auflistung ebenfalls auf die Ergebnisse in den Arbeitsgruppen. Ergänzungen erfolgten durch die Stadtverwaltung und Planer.

Potentiale / Chancen	Schwächen / Defizite
- zwar Abseitslage in Thüringen, jedoch zentrale Lage in Deutschland – von allen großen umgebenden Verkehrsachsen besteht eine fast gleich große Entfernung nach Mühlhausen - mit der Realisierung der Umgehungsstraße B247n entstehen zusätzliche Flächenangebote zur Ansiedlung großflächiger Gewerbestrukturen (50ha Vorranggebiet) - konsequente Anbindung gewerblicher Flächen an die B247n – dadurch steigende Attraktivität für	- Lage abseits großer Verkehrsachsen
- zentrale Funktion der Kreisstadt als Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums für den Funktions- und Versorgungsraum - große wirtschaftliche Bedeutung der Stadt Mühlhausen für den Funktionsraum und den Landkreis Unstrut-Hainich - nach dem Zusammenbruch der Kombinate um 1990 erfolgreiche Durchführung des wirtschaftlichen Strukturwandels hin zu einer mittelständischen Gewerbestruktur - zunehmende Ansiedlung mittelständischer Unternehmen auf konsolidierten Flächen - breit aufgestellte Mittelstandsstruktur ist krisensicher - steigende Exportrate - Stärkung der zentralen Stellung Mühlhausens in der Region - Stärkung der Handel- und Dienstleistungseinrichtungen, Zentrum Gesundheitswesen - Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze, diese Entwicklung wirkt sich auch positiv auf den Landkreis aus - Schwerpunkt Berufsausbildung – 2.größter Berufsschulstandort in Thüringen - zwar allgemeiner Rückgang von Gewerbenearbeitnehmern, die vorhandenen Betriebe produzieren jedoch mit hoher Qualität – hohes Niveau der Gründungen	- rückläufige Zahl an Gewerbeanmeldungen, zunehmende Zahl an Gewerbeabmeldungen - Fachkräftemangel - fehlende Nachfolgerschaften für bestehende Unternehmen - hohe Gewerbesteuer - unattraktive und uneinheitliche Einkaufszeiten im gesamten Stadtzentrum, Lagegunst Stadtzentrum wird unbefriedigend genutzt – Gefahr des Abwanderns von Kunden - heterogener Ausbaustand/Leistungsfähigkeit des Internets/WLAN im Stadtgebiet - Vereinbarkeit von Arbeit und Leben, Familie und Beruf (flexible Arbeitszeiten, Öffnungszeiten der Kitas etc.) unzureichend gesichert

Potentiale / Chancen	Schwächen / Defizite
- attraktive Stadt mit einem hohen Stellenwert der Erholungs- und Freizeitlandschaft	- Defizite für den Stadtkörper - Beeinträchtigung der Stadteingangssituation/unmarkierte Stadteingänge u.a. durch die Einordnung einzelner Unternehmen bzw. fehlende Eingrünung etc. (Felchtaer Landstraße – Universalbau Mühlhausen, Baumarkt; Hollenbacher Landstraße/Am Danielsberg – HFT Hebe- und Fördertechnik, TUPAG Holding, Baumarkt etc.; Langensalzaer Landstraße; Sondershäuser Landstraße, Ammersche Landstraße) - fehlende Zäsuren/Übergänge zu benachbarten Stadt- und Ortsteilen, zur Landschaft (u.a. Görmar – Stadt Mühlhausen, GE Schadebergstraße – bei weiterer Entwicklung lt. FNP in Richtung Deponie Aemilienhausen) - fehlende Konsolidierung von Stadträndern/fehlende Eingrünung – u.a. Görmar-Kaserne, GE Sondershäuser Landstraße
- große Flächenpotentiale in den ausgewiesenen Gewerbegebieten und den Gemengelagen vorindustrieller und gründerzeitlicher Prägung - gute Anbindung der gewerblichen Strukturen an die zukünftige B247n - zunehmende Entflechtung der Nachbarschaften von Wohnen und störendem Gewerbe	- Problemlagen in den Gewerbegebieten: - Neuordnungsbedarf in bestehenden Gewerbegebieten (u.a. Wendewehr, Sondershäuser Landstraße) und entlang der Thomas-Müntzer-Straße - Problemlagen in den Gemengelagen: - teilweise Nutzungskonflikte zur benachbarten Wohnbebauung in Gemengelagen (Stadtteile Bahnhof, Wendewehr, Görmar, Weinberg) - verkehrliche Belastung und Beeinträchtigung des Stadtbildes, insbesondere in der Altstadt durch Lieferverkehr und ruhender Verkehr (Besucher, Beschäftigte) - strukturelle Störungen durch Brachflächen (u.a. Kammgarnspinnerei, Fläche Lassallestraße, „Zekiwa“) - eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbeeinheiten – Verlagerung erforderlich - teilweise Entstehung sowohl funktional als auch strukturell störender Zwischennutzungen von Brachflächen (u.a. Parkplatz „Zekiwa“), Gefahr städtebaulich ungeordneter Entwicklungen (Vor der Wagenstedter Brücke, Lassallestraße/Thomas-Müntzer-Straße, Im Flarchen/In der Klinge, Tonbergstraße, Felchtaer Landstraße, Hollenbacher Landstraße) - Beeinträchtigung der Entwicklungspotentiale benachbarter Nutzungen – negative Auswirkung auf die Flächenvermarktung infolge u.a. Erscheinungsbild, Bauzustand, Leerstand

2.3.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BILDUNG

2.3.5.1 BILDUNG

Frühkindliche Betreuung

Die frühkindliche Bildung wird durch ein engmaschiges Netz aus Kinderkrippen und Kindergärten gesichert. 5 Träger gewährleisten die Betreuung der Kinder in 18 Einrichtungen. Ihre Standorte befinden sich im gesamten Stadtgefüge ausgewogen verteilt. Damit verfügt jeder Stadtteil über eine entsprechende Einrichtung. Die Koordinierung der Einrichtungen erfolgt über die Stadt Mühlhausen. Insgesamt stehen derzeit 1.437 Plätze zur Verfügung. Aktuell werden 1.465 Plätze genutzt. 85 Plätze entfallen auf Flüchtlingskinder. Bis 2020 ist von einer demografischen Reduzierung des Bedarfs um 120 Plätze auszugehen. Ein entsprechendes Kindertagesstättenanierungskonzept liegt vor.

Aufgrund der unterschiedlichen inhaltlichen Ausrichtungen besteht eine unterschiedliche Nachfrage in den jeweiligen Einrichtungen. Mit einem kontinuierlichen Standortmonitoring bemüht sich die Stadt, dem unterschiedlichen Nachfrageverhalten unter Gewährleistung einer ausgewogenen Verteilung im Stadtgefüge und damit der Erreichbarkeit der Einrichtungen gerecht zu werden.

Bildung und Ausbildung

In Mühlhausen gibt es fünf Grundschulen und vier Regelschulen. Davon befindet sich je eine Schule in freier Trägerschaft. Mehrheitlich ist der Landkreis Unstrut-Hainich Träger der Einrichtungen. Die Ausbildung in der Sekundarstufe II wird mit dem staatlichen Tilesius-Gymnasium, einem evangelischen Gymnasium und einem beruflichen Gymnasium gewährleistet.

nachrichtliche Übernahme Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis,
Fachdienst Schulverwaltung 07/2017

Schulform	Zuführung der Schüler aus der Stadt Mühlhausen bzw. aus den Eingemeindungen
Stadt Mühlhausen, Felchta, Görmar	
4 Grundschulen	Nikolai, Martini, Margareten, Forstberg
3 Regelschulen	Petri, Thomas-Müntzer, Am Forstberg
1 Gymnasium	Tilesius
1 Förderzentrum	Pestalozzi
1 Berufsschulzentrum	Johann-August-Röbling
Saalfeld, Windeberg	
Thüringer Gemeinschaftsschule (TGS)	Menteroda (Klassen 1 bis 10 , Kooperierendes Gymnasium ist das Tilesiusgymnasium in MHL)

Weiterhin existieren in der Stadt Mühlhausen 2 Schulen bzw. Schulzentren in freier Trägerschaft der Mühlhäuser Werkstätten und der evangl. Kirche. Aus welchen Orten die Zuführung von Schülern erfolgt, ist dem staatl. Schulträger nicht bekannt.

Berufliche Bildung findet an den Beruflichen Schulen des Unstrut-Hainich-Kreises, der Johann-August-Röbling-Schule, einer staatlichen berufsbildenden Schule für Gesundheit und Soziales, an der staatlich genehmigten höheren Berufsfachschule für Ergotherapie und der staatlich genehmigten Fachschule für Heilpädagogik sowie bei dem IFBE Bildungszentrum Thüringen-Nordhessen gGmbH statt. Berufliche Aufstiegsweiterbildung (auf Tertiärstufe, Niveau DQR Stufe 6), das Staatsexamen und der Abschluss als Staatlich geprüfter Techniker (engl. State-Certified Engineer) können an der Fachschule für Technik Mühlhausen abgelegt werden. Daneben gibt es ein Staatliches Förderzentrum für Lernbehinderte und das Förderzentrum „Janusz Korczak“ in Trägerschaft der Mühlhäuser Werkstätten für Behinderte. In der Stadt sind außerdem die Volkshochschule des Unstrut-Hainich-Kreises, die Kreismusikschule „Johann Sebastian Bach“ und je eine private Musik- bzw. Musik- und Kunstschule angesiedelt. Die seit 2002 bestehende JKSM – Jugendkunstschule Mühlhausen arbeitet mit dem Ziel der Bildung und Nachwuchsförderung auf dem Gebiet der Bildenden und Angewandten Kunst.

Seit 1953 gab es in Mühlhausen ein Pädagogisches Institut, das ab 1969 ein Standort der Pädagogischen Hochschule Erfurt-Mühlhausen war. Dieser Standort wurde 1990 geschlossen. Der Erfurter Standort wurde 2001 in die Universität Erfurt eingegliedert. Damit ging der Stadt ein wichtiger Ausbildungsträger und höhere Ausbildungsstätte verloren.

Schulnetzplanung

nachrichtliche Übernahme Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis, Fachdienst Schulverwaltung 07/2017

Im August 2008 wurden die Einzugsgebiete für Grund- und Regelschulen im Unstrut-Hainich-Kreis aufgehoben, analog den Regelungen, die es für die Gymnasien schon immer gab. Seitdem besteht eine freie Schulwahl. Auswirkungen auf die Schullandschaft konnten nicht nachgewiesen werden. Nach wie vor werden die Einrichtungen entsprechend den ehemaligen Einzugsgebieten besucht.

Seit ihrer Einstufung als Gemeinschaftsschule sind bei der Thüringer Gemeinschaftsschule in Menteroda Schüler aus Helbedündorf/OT Keula aus dem Kyffhäuserkreis zu verzeichnen. Die ehemalige Grundschule in Keula wurde als Primarschulteil der TGS Menteroda zugeordnet und ist ab 2015 Bestandteil des Schulnetzes des Unstrut-Hainich-Kreises. Nach wie vor besuchen Schüler aus den Eingemeindungen der Stadt Mühlhausen die Schule unverändert.

In der Schulnetzplanung sind für Mühlhausen keine Schulschließungen vorgesehen. Alle bisherigen Standorte bleiben erhalten. Im Rahmen der Daseinsvorsorge bleiben alle bisherigen Schulstandorte erhalten. Hochrechnungen zur Schülerentwicklung ergaben (Auskunft Landratsamt FDL Schulverwaltung), dass bis 2026 eine relativ gleichbleibende Anzahl von Einschulungen zu erwarten ist. Alle staatlichen Schulen in Mühlhausen und Menteroda wurde die Bestandsberechtigung erteilt.

FAZIT

Mühlhausen verfügt damit insgesamt über eine weit gefächerte Bildungslandschaft, jedoch ohne höhere Bildungsstätte. Auch zukünftig liegt der Schwerpunkt auf der Stärkung der Berufsbildenden Schulen. Eine staatliche Option zur Einordnung einer höheren Bildungsstätte besteht nicht. Eine private Initiative ist diesbezüglich zielführender. Entsprechend der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt eignet sich eine Ausrichtung auf das Gesundheitswesen, die pädagogische Ausbildung (u.a. Erzieher, berufsbegleitende Sozialausbildung) sowie die Verwaltungstätigkeit. Im Interesse der Stabilisierung der demografischen Situation sollen zukünftig Schüler aus dem weiteren Umfeld und ggf. dem Ausland angeworben werden.

2.3.5.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Gesundheitsversorgung der Mühlhäuser Bevölkerung ist derzeit gesichert. Darin eingeschlossen ist auch die Betreuung der pflegebedürftigen Bewohner der Stadt. Neben der ambulanten Betreuung ist Mühlhausen Standort zweier großer Kliniken – dem Ökumenischen Hainich-Klinikum sowie der Hufeland Klinik.

Mühlhausen verfügt über ein großes Freizeitangebot. Die zahlreichen Vereine und Clubs bieten Kindern, Jugendlichen, Familien und Senioren ein reichhaltiges Angebot. Trotz ihrer insgesamt guten Aufstellung bedarf insbesondere die Kinder – und Jugendarbeit beständiger Aufmerksamkeit und Unterstützung sowohl durch die Stadt als auch den Landkreis. Im ISEK – Arbeitskreis wurde speziell auf die stetig notwendige Verbesserung der Betreuungssituation verwiesen. Hinsichtlich der Flüchtlingsproblematik und Kriminalitätsprävention sind die vorhandenen Potentiale der bestehenden Jugendzentren auszubauen und neue Kooperationen anzustreben.

2.3.5.3 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

Ermittlung der Themenkreise und Inhalte auf der Grundlage der Gespräche in den Arbeitsgruppen.

Potentiale / Chancen	Schwächen / Defizite
– weit gefächertes und hochwertiges Bildungsangebot	– höhere Bildungsstätte fehlt – Abwanderung der jugendlichen Bevölkerung mit höheren Abschlüssen aufgrund fehlender Entwicklungschancen
– Schwerpunkt berufsbildende Schulen	– Erweiterung der auszubildenden Berufsbilder, stärkere Orientierung an wirtschaftlicher Entwicklung
– großes Lehrstellenangebot	– viele offene Lehrstellen, Abwanderung der jugendlichen Bevölkerung im Ausbildungsalter – unzureichende Möglichkeiten und Unterstützung zur verstärkten Ausbildung junger und erwachsener Flüchtlinge

2.3.6 TOURISMUS

Neben dem prosperierenden Mittelstand entwickelte sich nach 1990 mit dem Fremdenverkehr ein weiterer bedeutender Wirtschaftszweig. Als Teil der Welterberegion Wartburg Hainich von nationaler und internationaler Bedeutung liegt für Mühlhausen im Ausbau des Bildungs-, Kultur- und Freizeittourismus eine Chance, neue Aufgabenbereiche und damit weitere Arbeitsplätze zu generieren.

Die Nähe der Stadt zum Hainich, dem Weltkulturerbe Wartburg und die internationale, nationale und thüringenweite Bedeutung mit weitreichender Raumwirkung der historischen Altstadt stehen für die besondere touristische Attraktivität der Region und der Stadt selbst. Mit ihrer über tausendjährigen Bau- und Kulturgeschichte ist die Mühlhäuser Altstadt ein einzigartiges Zeugnis europäischen Städtebaus und deutscher Geschichte. Als aktives Mitglied zahlreicher regionaler/überregionaler Tourismus- und Werbeverbände – u.a. in der Werbegemeinschaft „Deutsche Fachwerkstraße“, den Vereinen und Tourismusverbänden „Welterberegion Wartburg Hainich“, „Hanse der Neuzeit“, „Unstrutradweg“ und „Thüringer Städte e.V.“ steht sie weit über die Region hinaus in enger Kooperation mit verschiedensten touristischen Partnern – u.a. dem Tourismusverband Eichsfeld, dem Nationalpark Hainich, dem Naturpark Eichsfeld-Hainich-Werratal, der Thüringer Tourismus GmbH, Mitgliedern des Pilgerweges Loccum Volkenroda, der Bach AG, der Kooperation Jüdisches Leben, der Hansestädte in Deutschland und des Städtenetzes SEHN. Im Ausbau der Kooperationen liegt das kontinuierliche Bemühen, den touristischen Bekanntheitsgrad Mühlhausens beständig zu erweitern.

Dank ihrer Lage und regionalen Verknüpfung verfügt Mühlhausen über ein hohes Ausbaupotential als Bildungs-, Kultur- und Urlaubsort für aktive Erholung wie Wandern und Radfahren. Die Fortführung der sachsen-anhaltinischen Initiative „Blaues Band“ scheint in Anbetracht des geringen Wasserstandes in der Unstrut kaum möglich.

2.3.6.1 STATISTIK DER TOURISTISCHEN INFRASTUKTUR

Wie die Statistik zeigt, entwickelte sich die Zahl der Besucher in den letzten Jahren jedoch rückläufig. Mögliche Ursachen liegen nach Aussage der ISEK-Arbeitsgruppe in folgenden Punkten:

- unzureichende Unterkunftsangebote u.a. bei Besuchern ohne Reservierung
- zu geringe Zahl unterschiedlicher Übernachtungsstandards (Hostel, Mittelklasse- und Oberklassehotels etc.)
- fehlende finanzielle Mittel zur Verbesserung der Außen- und Innenwerbung für Mühlhausen
- geringe Personalausstattung im Marketingbereich
- Fachkräftemangel im Gastronomie- und Hotelfachbereich
- ungenügende Raumkapazitäten mit moderner Ausstattung für Tagungstourismus
- notwendige Erweiterung des Besucherklientels um Kinder/Jugendliche, junge Familien u.a. durch Ausbau/Erweiterung der vorhandenen indoor/outdoor - Angebote, Einführung regionaler Familienpass, Herausstellung der Vorteile für Inlandurlaube, Offensivwerbung für den Urlaubsstandort Mühlhausen

Besucherzahlen Mühlhäuser Museen:	52.000
Besucherzahlen Thüringen Therme:	250.000
Stand 08/2016, Daten Stadt Mühlhausen	
statistisch erfasste Bettenzahl	953
statistisch nicht erfasste Bettenzahl	122
Summe	1.075

Stand 06/2015, Daten Stadt Mühlhausen

Beherbergungsstruktur 2017

Übernachtung	Anzahl
Hotels	7
Bettenzahl	497
Gasthöfe	1
Pensionen	8
Ferienwohnungen	18
priv. Ferienwohnungen	
Anbieter	7

Stadt Mühlhausen / Unstrut-Hainich-Kreis	MHL 2012	UH 2012	MHL 2013	UH 2013	MHL 2014	UH 2014	MHL 2015	UH 2015	MHL 2016	UH 2016
Gästeankünfte insgesamt	52.366	98.944	53.808	107.783	51.330	112.192	51.815	112.004	49.662	109.339
darunter Auslandsgäste	4.429	5.119	3.946	4.930	3.829	4.737	3.462	4.910	2.046	3.277
Übernachtungen insgesamt (ohne Camping)	117.885	361.624	119.115	381.624	107.195	398.356	109.081	393.257	107.442	359.192
darunter von Auslandsgästen (ohne Camping)	8.445	10.861	6.981	10.413	6.864	12.529	6.620	12.603	4.867	9.472
durchschnittliche Aufenthaltsstage insgesamt	2,3	3,7	2,2	3,5	2,1	3,6	2,1	3,5	2,2	3,3
von Auslandsgästen	1,9	2,1	1,8	2,1	1,8	2,6	1,9	2,6	2,4	2,9

Quelle: TLFS Ankünfte, Übernachtungen und Aufenthaltsdauer der Gäste in den Beherbergungsstätten nach ausgewählten Gemeinden (ohne Camping)

Mühlhausen besitzt ein reichhaltiges
Kulturangebot
Bild rechts: Rebellion!
Bilder 2.Reihe von links nach rechts:
Spielmannszug,
Kinderlauf am Schwanenteich
Bild unten:
Opernaufführung auf dem Untermarkt
Quelle: Stadt Mühlhausen



2.3.6.2 POTENZIALE UND CHANCEN, SCHWÄCHEN UND DEFIZITE

Die nachfolgenden Inhalte gehen auf die Ergebnisse der Gespräche in den Arbeitsgruppen zurück.

Potentiale / Chancen	Schwächen / Defizite
- Ausweisung als Schwerpunkt für Bildungs- und Kulturtourismus (Regionalplan Nordthüringen)	RAHMENBEDINGUNGEN - „Leuchtturmpolitik“ des Freistaates Thüringen, Werbung für Mittel- und Kleinstädte ist unterrepräsentiert
- historischer Reichtum, reichhaltige Geschichte – Lutherdekade, 500 Jahre Bauernkrieg	IMAGE - zu wenig Außenwirkung, zu wenig Außenvermarktung - geringes Innenimage – Mühlhäuser nehmen die Werte, Errungenschaften und Angebote ihrer Stadt nur sehr eingeschränkt wahr - teilweise fehlende Freundlichkeit gegenüber Fremden, Besuchern / Touristen – eingeschränkte Außenwahrnehmung
- hohes Maß an wertvollen Sehenswürdigkeiten - großes Kulturangebot gemessen an Stadtgröße - tolle Altstadt – Gäste kommen mit niedrigen Erwartungen, gehen begeistert – „Geheimtipp Mühlhausen“ - Brauhaus „Zum Löwen“ plant Erweiterung um 22 Zimmer - Brauhaus „Zum Löwen“ bietet Tagungsangebote für bis zu 70 Personen an - attraktive Angebote der Thüringentherme (Saunalandschaft)	AUSSTATTUNG / ANGEBOTE - fehlende Finanzen und Personal im Marketing – u.a. Touristinformation kann notwendige Teilnahme an Tourismusbörsen nur eingeschränkt abdecken, unzureichende Angebote im Servicebereich (zu geringe Einnahmequellen – beschränkt auf Souvenirs und Postkarten) - fehlende Übernachtungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Preissegmenten - Hotelsegment ausbaufähig - fehlende Fachtagungs- und Konferenzangebote (50-250 Personen)
- Lage abseits der großen Erschließungen (BAB, ICE etc.) jedoch zentral in Deutschland	ERREICHBARKEIT - mangelnde Erreichbarkeit (Reisezeit, Lage abseits der großen Erschließungsstraßen) - mangelnde Außenwirkung Bahnhof und –umfeld
- Einbindung in regionale und überregionale Radwege (Unstrut-Radweg, Werra-Unstrut-Radweg)	TOURISTISCHE AUSSENANBINDUNG - fehlende Durchgängigkeit u.a. Unstrutradweg, zu geringes Unterkunftsangebot entlang der Strecke - Strecken der regionalen Radwege besitzen keine markierte Verbindung zur historischen Altstadt
- Mehrzahl der Besucher sind Kultur- und Bildungstouristen	BESUCHERKLIENDEL - Fokussierung auf ältere Bildungstouristen - attraktive zeitgemäße Angebote an junge Familien und Jugendliche sind unzureichend

2.3.7 STADTÖKONOMIE UND HAUSHALT

Nach Jahren konsequenter Haushaltskonsolidierung ist die Pro-Kopf-Veranschuldung systematisch gesunken, aktuell auf 389€/Einwohner. Damit steigen die finanziellen Spielräume für kommunale Investitionen. Neben der aktiven Forcierung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung zählen dazu kommunale Vorhaben im kulturellen Sektor sowie die Realisierung von Aufgaben der Daseinsvorsorge. Mit der Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung besteht die Möglichkeit, die derzeitigen Gewerbesteuern zukünftig ggf. zu senken.

2.3.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

nachrichtliche Übernahme der Medienträger

Die WASSERVERSORGUNG der Stadt Mühlhausen wird durch die Entnahme von Grundwasser in den Wassergewinnungsanlagen Popperode und bei Ammern sichergestellt. Die Anbindung der Wasserabnehmer erfolgt über Verbundleitungen des Trinkwasserzweckverbandes „Mühlhausen und Unstruttal“. Die Versorgung von Bevölkerung und Gewerbe auch in den Ortsteilen Windeberg und Saalfeld ist gesichert.

Die ABWASSERENTSORGUNG ist in der Stadt Mühlhausen und den Ortsteilen Görmar und Windeberg durch den Zweckverband „Abwasserentsorgung Mühlhausen und Umland“ gesichert. Sie erfolgt überwiegend im Mischsystem über eine Kläranlage am östlichen Stadtrand. Die Kläranlage ist mit 150.000 Einwohnergleichwerten ausreichend dimensioniert. Zwischen 2003 und 2006 wurde die bisherige Leistungsfähigkeit um eine 3.Reinigungsstufe gesteigert, alle Bauwerke saniert bzw. neu errichtet. Das aus der Schlammbehandlung gewonnene Faulgas wird zur Elektroenergieerzeugung genutzt.

Derzeit laufen Bauarbeiten in Saalfeld zum Anschluss an die zentrale Entsorgung. Nach Abschluss der Maßnahmen sind alle Ortsteile in das System eingebunden.

Zuständiger Träger der STROM-, ERDGAS- und WÄRMEVERSORGUNG sind die Stadtwerke Mühlhausen. Über die entsprechenden Netze wird die Versorgung des gesamten Stadtgebietes sowie der Ortsteile vorgenommen. Darüber hinaus sind sie Betreiber eines Breitbandnetzes im Stadtgebiet und im Ortsteil Görmar.

Erdgas

Die Versorgung erfolgt über ein verzweigtes Mittel- und Niederdruckleitungsnetz mit Anschluss an die regionalen Hochdruckleitungen des vorgelagerten Netzbetreibers. Als Dienstleister der Stadtwerke Mühlhausen Netz GmbH werden die Netze der Stadt Mühlhausen und der Ortsteile Görmar und Felchta betrieben. Die Versorgung der Ortsteile Windeberg und Saalfeld liegt in der Verantwortung der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG.

Energie (Strom)

Die Stromversorgung erfolgt über ein Umspannwerk im Norden des Stadtgebietes. Die Einspeisung erfolgt über ein 110 kV-Verbundleitungsnetz (Langensalza – Wollkramshausen – Leinefelde). Von hier aus werden das Stadtgebiet und die Ortsteile weitestgehend über Erdkabelnetz versorgt. Zusätzlich speisen derzeit ca. 360 dezentrale Photovoltaik-, Wasser-, Biomasse- und effiziente Kraftwärmekopplungsanlagen in das Stromnetz ein. In Spitzenzeiten können bis zu 50% der elektrischen Leistung aus erneuerbaren Energien bzw. Kraftwärmekopplungsanlagen für den Gesamtbedarf erzeugt werden. Zukünftig soll der Ausbau dezentraler Photovoltaikanlagen verstärkt in die Erzeugungs- und Stromspeicherung einbezogen werden.

Im Zuge der Energiewende und zur Förderung der Elektromobilität haben die Stadtwerke mit dem Aufbau eines Netzes von Ladestationen für Elektrofahrzeuge begonnen. Der Ausbau soll kontinuierlich fortgesetzt werden.

Die Versorgung mit Fernwärme ist durch moderne und effiziente Kraftwärmekopplungsanlagen gesichert. Zunehmend bestimmen eine dezentrale Energieerzeugung und EEG Anlagen die Wärm- und Stromerzeugung. Derzeit wird die Fernwärmeversorgung für folgende Stadtbereiche sichergestellt:

- Hufelanklinikum
- Berufliche Schulen
- Gewerbestandort Görmar Kaserne
- Öffentliche Einrichtungen
- Wohngebiete Ballongasse, Jakobiviertel, Feldstraße, Rodemannstraße, Forstbergviertel

Durch das Unternehmen werden die weitere Verdichtung der Fernwärmeabnehmer und die zunehmende Etablierung quartierbezogener dezentraler Lösungen angestrebt.

Die ABFALLENTSORGUNG wird vom Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Unstrut-Hainich-Kreises organisiert, der Mitglied im Zweckverband Abfallwirtschaft Nordthüringen (ZAN) ist. Nach der endgültigen Stilllegung der Deponie Aemilienhausen seit 2011 erfolgt die Entsorgung der gemischten Siedlungsabfälle direkt durch den AWB. Abfälle anderer Unternehmen oder von Privatpersonen können an die Umladestation Aemilienhausen ausgeliefert werden. Im Auftrag des ZAN erfolgt der Weitertransport zum Abfallwirtschaftszentrum Netzelrode im Landkreis Nordhausen. Von dort werden nach Separierung von Metallen und Altholz ca. 95% vom Anlageninput zur Thermischen Verwertung in die Energie- und Verwertungszentrale Anhalt Staßfurt verbracht.

BREITBANDNETZ

... befindet sich seit 2015 im Aufbau. Gegenwärtig sind noch nicht alle Stadtteile ausreichend angebunden. Die nächste Ausbaustufe „Fiber at home“ (FTTH) befindet sich derzeit in Vorbereitung.

2.4 STADTTEILBEZOGENE BETRACHTUNGSWEISE

2.4.1 GLIEDERUNG IN STADTTEILE

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind lernende Systeme, die über die nächsten Jahre einer ständigen Beobachtung und Fortführung entsprechend der wirtschaftlichen und der mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung bedürfen. Hierfür sind effektive Kontrollmechanismen erforderlich.

Um Entwicklungen und Handlungsergebnisse im Prozess des Stadtumbaus teilräumlich zuordnen, werten und vergleichen zu können, wurde die Stadt Mühlhausen in einzelne Stadtteile gegliedert. Dabei wurde auf die vorhandenen 11 statistischen Bezirke (vgl. FNP 1998/2002) zurückgegriffen. In Abstimmung auf die aktuellen Problemstellungen erfolgte eine Reduzierung der zu untersuchenden Stadt- und Ortsteile.

Das gesamte Stadtgebiet ist in 11 statistische Bezirke unterteilt. Diese gliedern sich nochmals in verschiedene Unterbezirke.

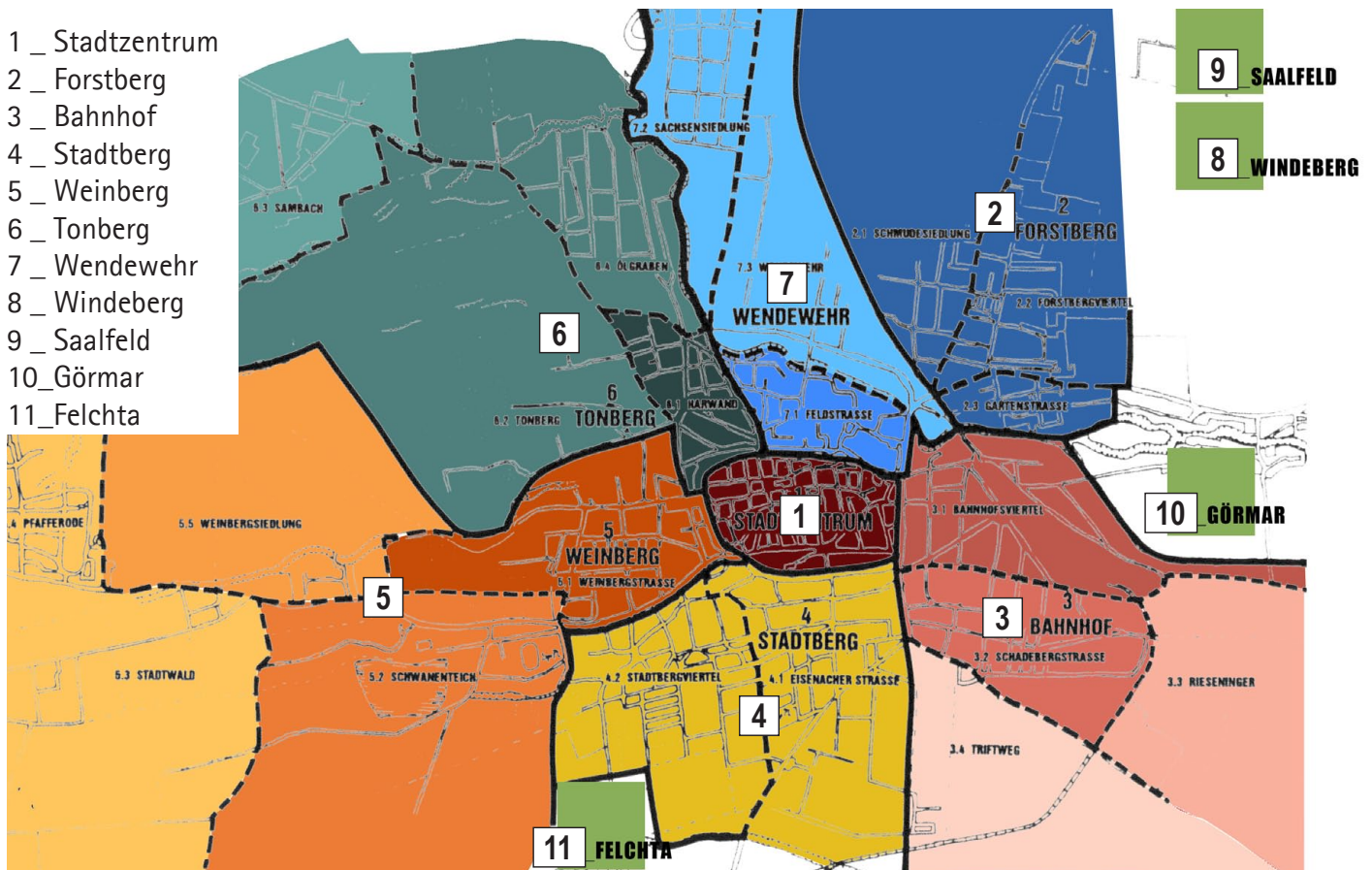
Quelle: Stadt Mühlhausen

2.4.2 BESCHREIBUNG DER STADTTEILE

Aufgrund der teilweise in sich sehr heterogenen Siedlungsstruktur verfügt Mühlhausen über keine rein den geschichtlichen Wachstumsschalen folgende Bebauungsstruktur. Vielmehr bestehen vielfältige Nachbarschaften unterschiedlicher Zeitepochen, Nutzung und Größe innerhalb des kompakten Siedlungskörpers. So existieren vielfache strukturelle und funktionale Brüche zwischen den einzelnen Strukturen, die nicht nur den rechtlichen Regelungen des BauGB teilweise zuwider laufen sondern auch zu Negativbeeinflussungen u.a. im Wohnwert führen.

Reduzierung der Stadtteile als Grundlage der Stadtteilmwertung

- 1 _ Stadtzentrum
- 2 _ Forstberg
- 3 _ Bahnhof
- 4 _ Stadtberg
- 5 _ Weinberg
- 6 _ Tonberg
- 7 _ Wendewehr
- 8 _ Windeberg
- 9 _ Saalfeld
- 10 _ Görmar
- 11 _ Felchta

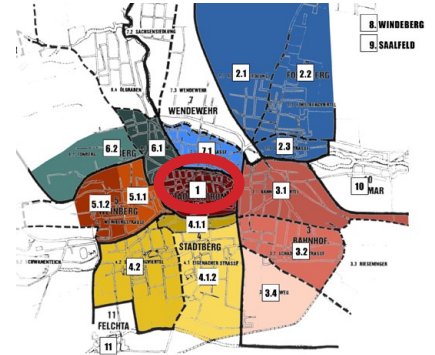


Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf den Erkenntnissen des Entwurfs zum ISEK 2016 sowie einer Begehung der Stadtteile im August 2017.

2.4.2.1 STADTTEIL 1 - STADTZENTRUM / HISTORISCHE ALTSTADT

Städtebauliche Struktur und Nutzung

- mittelalterlicher Stadtgrundriss mit umlaufender Stadtmauer
- hohe Dichte an wertvoller historischer Bausubstanz und Einzeldenkmalen
- hohe Bebauungsdichte, kleinteilige Parzellenstruktur
- Strukturmischung aus mehrgeschossigen Bauten auf kleinen Grundstücken
- nur wenige Angebote an öffentlichen und privaten grünen Freiräumen („Grüner Ring“)
- vorwiegend Privatbesitz
- Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten, vor allem Dienstleistungen und Verwaltung



Status Quo

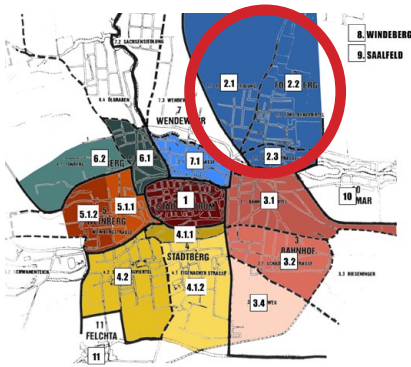
- Sanierung des öffentlichen Raums weit fortgeschritten
- teilweise noch hoher Sanierungsstau in der historischen Bausubstanz (u.a. Gerberviertel, Erfurter Straße), Brachflächen (Zekiwa) und wenige Baulücken
- Defizit an wohnungsnahem Freiraum
- stellenweise hohe Leerstandsrate (z.B. Erfurter Straße)
- Beginn der Quartiersentwicklung zugunsten der Neuordnung und behutsamen Nachverdichtung im Interesse der Schaffung wohnungsnahen Freiraums und der Erhaltung der Blockstruktur
- Fehlen von Stellplätzen aufgrund der mittelalterlichen Stadtstruktur
- Parkhaus am Kiliansgraben wird nur eingeschränkt angenommen
- fehlende Investitionskraft der mehrheitlich privaten Eigentümer
- niedriger Mietzins lässt oftmals eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellen



Fazit

- Erfolge der kontinuierlichen Sanierung des historischen Stadtkerns werden in Aufwertung des Images und der zunehmenden Wahrnehmung des Stadtteils als attraktiver Wohnort (u.a. Stadt der Kurzen Wege etc.) sichtbar
- Prozess der Sanierung noch lange nicht abgeschlossen, **Fortbestand der Aufgabe einer behutsamen Erneuerung u.a. im Rahmen der Stadtsanierung**
- zukünftige Schwerpunkte: schrittweise Quartiersentwicklung (teilweise Neuordnung u.a. durch Entkernung zugunsten wohnungsnahen Freiraums, Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz, Nachnutzung von Brachflächen
- Engagement der städtischen Wohnungsgesellschaften erforderlich
- **Gebiet mit starkem Handlungsbedarf**

Handlungsbedarf im Gerberviertel
Bilder von oben nach unten:
Auf dem Damme
Zöllnersgasse



2.4.2.2 STADTTEIL 2 - FORSTBERG

Städtebauliche Struktur und Nutzung

- Lage abseits des historischen Stadtzentrums an den Ausfallstraßen nach Norden und Osten sowie östlich der Bahnlinie
- umfasst 3 Teilbereiche unterschiedlicher Prägung: Gartenstraße, Forstbergviertel, Schmudesiedlung
- vollständiger Rückbau der ehemaligen Plattenbaugebiete Gartenstraße und der westlichen Windeberger Straße nach 2002
- gute Ausstattung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, der Bildung und Betreuung
- topografisch exponiertes Gebietes

Schmudesiedlung (2.1)

Status Quo

- Lage zwischen Windeberger Straße und Bahnlinie
- städtische Abseitslage mit stark eingeschränkter fußläufiger Anbindung
- nach erfolgtem Abriss der Wohnblöcke Damaschkestraße vorwiegend Siedlungsbau der 20/30 und 50er Jahre, Siedlungsabrundung durch Einfamilienhausstandorte der Gegenwart sowie Sonderstrukturen (Betreutes Wohnen)
- hoher Sanierungsstand der meist privat genutzten Bebauung
- teilweise Baulücken und nachnutzbare Brachflächen
- Defizite in der Straßen- und Freiraumgestaltung

Fazit

- in sich geschlossener Wohnstandort ohne kurzfristigen Handlungsbedarf

Forstbergviertel (2.2)

Status Quo

- Lage zwischen Windeberger Straße und Gewerbegebiet Görmar-Kaserne
- überwiegend lockere 4geschossige Zeilenstruktur in Blockbauweise der 50/60er Jahre mit hohem Grünanteil, darüber hinaus in sich geschlossener Einzelstandort 2geschossiger Zeilenstruktur der 30er Jahre sowie der Gründerzeit
- ausgeprägter Wohnstandort
- Sanierung der Baustruktur weitestgehend abgeschlossen
- Defizite in der Freiraumdifferenzierung und Straßenraumgestaltung
- unattraktive fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum
- derzeit geringe Leerstandsrate

Fazit

- in sich geschlossener Wohnstandort mit hohem Sanierungsstand ohne kurzfristigen Handlungsbedarf



Gartenstraße (2.3)

Status Quo

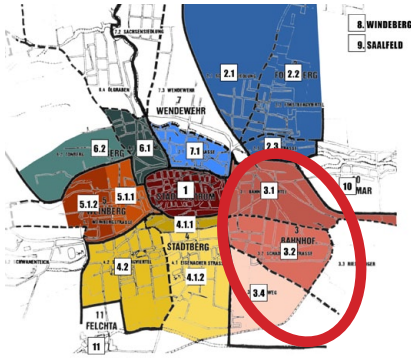
- gefangene Lage zwischen Unstrut im Süden und Sondershäuser Landstraße im Osten am Wagenstedter Knoten (Kreisel)
- Verlärmung durch hohes Verkehrsaufkommen
- teilweise Lage im Hochwasserschutzbereich der Unstrut
- heterogene Baustruktur aus unterschiedlichen Epochen – Gründerzeit, Einfamilienhausgebiet (EFH) neueren Baualters, Zweck- und Gewerbebauten der DDR-Zeit
- entsprechend der Bebauungsstruktur unterschiedliche Nutzungen – Wohnen und Gewerbe
- dadurch bedingte strukturelle und funktionale Brüche in den vorhandenen Nachbarschaften: Wohnen-Kleingewerbe, kleinteilige Baustruktur der Gründerzeit, EFH-Gebiete – Gewerbebauten
- teilweise Sanierungsstau in der historischen Bausubstanz (Wagenstedter Straße, Gartenstraße), Baulücken und Brachflächen (östl. Gartenstraße, Wiesenweg)
- Defizite im Straßen- und wohnungsnahen Freiraum
- unzureichende Wahrnehmung und Attraktivität der fußläufigen Vernetzung mit dem Stadtzentrum

Fazit

- Fortführung der Sanierung der historischen Bausubstanz (u.a. Gartenstraße, Wagenstedter Straße)
- hoher Neuordnungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf im Bereich Wiesenweg, östl. Gartenstraße
- Aufwertung des öffentlichen und wohnungsnahen Frei- und Straßenraums
- Aufwertung der fußläufigen Anbindung an das Stadtzentrum
- **zentrumsfernes Gebiet mit starkem Handlungsbedarf und hohem Umstrukturierungspotential**



*Fotos von oben nach unten
Sanierungsbedarf im
gründerzeitlich geprägten Teil
Nachnutzungspotentiale
bestehender Fußweg entlang der
Bahnlinie in Richtung Stadtzentrum*



2.4.2.3 STADTTEIL 3 - BAHNHOF

Städtebauliche Struktur und Nutzung

- Lage östlich der historischen Altstadt zwischen B249, 247, Bahnlinie und Unstrut
- Barrierewirkung und starke Verlärmung der Bereiche entlang der B249
- 3 Teilbereiche vorwiegend vorindustrieller und gründerzeitlicher Prägung: Bahnhofsviertel (ehemals Martini-Vorstadt), Schadebergstraße, Triftweg
- Bereich heterogener Bau- und Nutzungsstruktur, nach Süden zunehmend gewerbliche Nutzung (GE Triftweg, Schadebergstraße)
- daraus resultierend starke strukturelle und funktionale Brüche in der Nachbarschaft konkurrierender Nutzungen Wohnen-Gewerbe, Verkehr-Wohnen, gewerbliche Brachen, Baulücken, Leerstand offengelassener gründerzeitlicher Gewerbestrukturen
- unzureichende Freiraumqualität
- unzureichende fußläufig Vernetzung mit dem Stadtzentrum

Bahnhofsviertel (3.1)

Status Quo

- Lage zwischen B249, Thomas-Münzer-Straße, Bahnlinie und Unstrut
- ehemals historische Vorstadt St. Georgii
- Baustruktur vorwiegend vorindustrieller und gründerzeitlicher Prägung mit Eingriffen durch großflächige Handelseinrichtungen nach 1990, gewerblichen Bauten unterschiedlicher Bauzeiten und Wohnblöcken der 70-90er Jahre
- überwiegend kleinteilige Parzellenstruktur
- sternförmige Anlage der Straßenführung vom Bahnhof in Ausrichtung auf die historische Altstadt, Achsen werden jedoch kaum wahrgenommen
- Gemengelage konkurrierender Nutzungen Wohnen-Gewerbe (teilweise ohne Pufferzonen), Verkehr-Wohnen, Bahnlinie-Wohnen
- starke Verlärmung durch die B249 sowie die Bahnlinie im Osten
- vermehrter Leerstand
- hoher Sanierungsbedarf, vielfach Baulücken und großflächige Brachen, Sonderfall Bahnhof
- attraktiver Großbaumbestand in der Thomas-Müntzer-Straße
- Defizite in der Straßen- und Freiraumgestaltung
- fehlende Grünvernetzung insbesondere zum Thomas-Müntzer-"Park" und den umliegenden Park- und Freiraumanlagen
- keine bestehende Förderkulisse

Fazit

- Entflechtung der Nutzungskonflikte und Bereinigung der strukturellen Brüche durch Neuordnung/Umstrukturierung, teilweise Nachverdichtung (Baulücken, Brachflächen)
- Aufwertung/Schaffung von wohnungsnahem Freiraum
- Aufwertung der Straßenräume
- Herausarbeitung der Achsbeziehungen zur historischen Altstadt
- Sonderaufgabe Bahnhof (Nachnutzung und Sanierung des Gebäudes, Aufwertung Umfeld)



Vernetzungspotential Unstrutmündung



Nachnutzungspotential Brachflächen



gewerbliche Brachen



Strukturbrüche
Nachbarschaftskonflikte



Sonderfall Bahnhof

- Herstellung der grünräumlichen Vernetzung zwischen Unstrut, Bahnhofsviertel, Thomas-Müntzer-“Park” und historischer Altstadt
- **zentrumnahes Gebiet mit starken Handlungsbedarf und hohem Entwicklungs-/Umstrukturierungspotential**

Schadebergstraße (3.2)

Status Quo

- Gemengelage unterschiedlichster Bauepochen - gründerzeitliche mehrgeschossige Wohnbebauung und Gewerbestruktur, DDR-Geschosswohnungsbau der 70/80er Jahre (Zeilen- und Mäanderstruktur), Einfamilienhausbebauung unterschiedlichster Bauzeiten
- starke funktionale und strukturelle Ausprägung des Konfliktes Wohnen-Arbeiten, Wohnen-Verkehr (Anlieferung) teilweise direkte Nachbarschaft ohne Pufferzone
- teilweise hoher Sanierungsbedarf u.a. von offengelassenen gewerblichen Einheiten (u.a. Kammgarnspinnerei, Thomas-Müntzer-Straße 38A), Baulücken/Brachen
- Sonderfall Wohngebiet Ballongasse - Geschosswohnungsbau der 80/90er Jahre, nach Abriss einzelner Blöcke nach 2002 Entwicklung eines großflächigen Handelsbereiches, bestehende Bebauung teilweise saniert/unsaniert, Leerstand, geringes Image, weitere Entwicklung dieses Bereiches bisher ohne strategische Ausrichtung
- Defizite in der Grünvernetzung analog Bahnhofsviertel
- unzureichende Freiraumdifferenzierung und Straßenraumgestaltung
- unattraktive fußläufige Anbindung an das Stadtzentrum
- Leerstandsrate in Blöcken der Ballongasse
- bestehende Förderkulisse für Bereich Ballongasse

Fazit

- Entflechtung der Nutzungskonflikte und Bereinigung der strukturellen Brüche durch Neuordnung/Umstrukturierung
- Aufwertung/Schaffung von wohnungsnahem Freiraum
- Aufwertung der Straßenräume
- Planungsaufgabe Ballongasse - Bestimmung von Entwicklungszielen
- **zentrumnahes Gebiet mit starkem Handlungsbedarf und hohem Umstrukturierungspotential**

Triftweg (3.3)

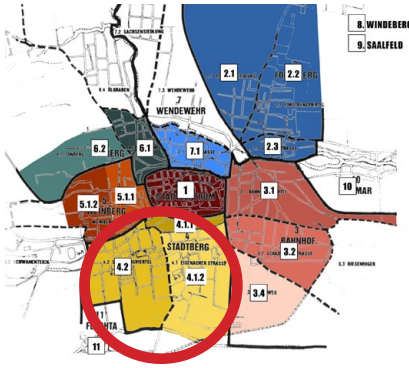
Status Quo

- klar strukturiertes Gewerbegebiet entsprechend städtischer Planung (FNP, BP)
- Herstellung der Grünvernetzung analog Bahnhofsviertel

Fazit

- Herstellung der Grünvernetzung
- **Gebiet ohne Handlungsbedarf**





2.4.2.4 STADTTEIL 4 – STADTBERG

Städtebauliche Struktur und Nutzung

- Lage südlich der historischen Altstadt zwischen B249 und 247
- Verbindung zwischen Altstadt und Erholungsgebiet „Schwanenteich“ entlang des Popperöder Baches
- Eisenacher Straße L1016 schneidet Bereich Eisenacher Straße II
- Barrierewirkung der B249, 247 zu den angrenzenden Stadtteilen, insbesondere der historischen Altstadt
- starke Verlärmung der Wohnbebauung beidseitig B249 und Eisenacher Straße
- 3 Teilbereiche vorwiegend gründerzeitlicher Prägung: Eisenacher Straße I, Eisenacher Straße II, Stadtbergviertel
- Bereich heterogener Baustruktur aus gründerzeitlicher mehrgeschossiger Blockbebauung im Anschluss an das Stadtzentrum, Stadtvillen unterschiedlicher Bauzeiten, Geschosswohnungsbau der 60/80er Jahre
- teilweise ungünstige Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe
- hoher Grünanteil, 2 Parks: Mühlhäuser Löwe (Stadtblick), Alter Friedhof (wohnungsnahe Freiraum Eisenacher Straße II), Nähe zum „Grünen Ring“ um die Altstadt (wohnungsnahe Freiraum Eisenacher Str. I)
- Stadtbergviertel ist stark nachgefragter Wohnstandort
- räumlich begrenzte strukturelle Brüche – Wohnblöcke der 60/80er Jahre insbesondere im Stadtbergviertel, im Bereich Eisenacher Straße II handelt es sich um einen in sich geschlossenen Wohnstandort
- hoher Sanierungsgrad im Bereich Eisenacher Straße II und Stadtbergviertel
- unzureichende fußläufige Vernetzung mit dem Stadtzentrum
- unzureichende Einbindung in das städtische Grünsystem (u.a. Schwanenteich – Mühlhäuser Löwe – „Grüner Ring“)
- starke Verlärmung der Bereiche an der B249 (Eisenacher Straße I)



Bilder von oben nach unten
Verkehrliche Belastung durch die B249
akuter Sanierungsbedarf Kugelleichsmühle und Verbindung zur Altstadt

Eisenacher Straße I (4.1.1)

Status Quo

- unmittelbare Zentrumsnähe
- Baustruktur gründerzeitlicher Prägung, mehrgeschossiger Wohnungsbau und kleinteilige gewerbliche Strukturen
- Bereich hoher Verlärmung durch B249 – hohes Verkehrsaufkommen
- Übergangsbereich Popperöder Bach/Schwemmnote – Bereich mit Verfallerscheinungen und drohendem Strukturverlust durch ruinösen Bauzustand und Leerstand (Bereich Kugelleichsmühle)
- unzureichende Wahrnehmung/Attraktivität der fußläufigen Verbindung zur historischen Altstadt

Fazit

- Sicherung/Weiterentwicklung des Bestandes durch Neuordnung/Umstrukturierung
- gestalterische Aufwertung der fußläufigen Verbindung zur Altstadt
- Maßnahmen zur Verkehrsverflüssigung und passiver Lärmschutz der angrenzenden Bebauung
- zenurnahes Gebiet mit starkem Handlungsbedarf im Bereich Kugelleichsmühle-Heizhaus

Eisenacher Straße II (4.1.2)

Status Quo

- periphere Lage zum Stadtzentrum
- Baustrukturen des Wohnungsbaus der 50/60er Jahre sowie von EFH und ZFH unterschiedlichen Baualters
- hoher Sanierungsstand der Gebäude
- keine grundlegenden städtebaulichen Missstände
- Verlärmung durch Streckenführung der B247
- unmittelbare Nachbarschaft zum Park „Alter Friedhof“
- unzureichende Wahrnehmung der fußläufigen Verbindung zum Stadtzentrum
- unzureichende Einbindung in das gesamtstädtische Grünsystem
- Mängel in der Gestaltung der öffentlichen Räume und des Straßenraums

Fazit

- Aufwertung der Straßenräume
- Aufwertung der wohnungsnahen Freiräume
- Herstellung der grünräumlichen Vernetzung zur historischen Altstadt
- Aufwertung und Gestaltung der vorhandenen Parkanlagen insbesondere des Parks „Alter Friedhof“
- zentrumsnahes Gebiet ohne kurzfristigen Handlungsbedarf



Alter Friedhof

Stadtbergviertel

Status Quo

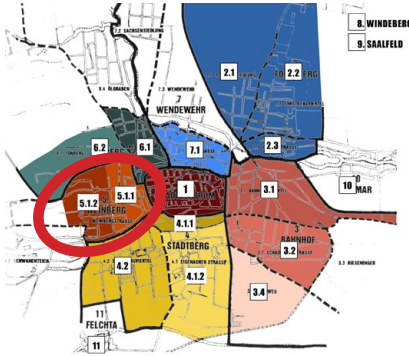
- gemischte Nutzungsstruktur in einem strukturell vor allem gründerzeitlich geprägtem Gebiet mit vereinzelter Eigenheimtandorte unterschiedlicher Bauzeiten und mit hoher Baudichte
- Nutzungskonflikte infolge Nachbarschaft Wohnen-Gewerbe
- mittlerer Sanierungsbedarf zur Erhaltung der historischen Bausubstanz, teilweise Baulücken und Brachflächen (u.a. ehemaliger Travertinsteinbruch)
- Gebietsquerung durch Popperöder Bach

Fazit

- Minimierung/Entflechtung der ungünstigen Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe insbesondere entlang der Wanfrieder Straße zur Stärkung der Wohnfunktion
- Sicherung des Bestandes durch Sanierung und Nachnutzung der vorhandenen Brachflächen
- Minderung der Lärmbelastung durch Verkehrsverflüssigung und Maßnahmen des passiven Lärmschutzes
- Herstellung der grünräumlichen Vernetzung zur historischen Altstadt u.a. durch Herausarbeitung der Verbindung zwischen Erholungsgebiet Schwanenteich und Altstadt entlang des Popperöder Baches
- Aufwertung von wohnungsnahem Freiraum
- zentrumsnahes Gebiet mit mittlerem Handlungsbedarf hinsichtlich der Neuordnung der Brachflächen und der Grünvernetzung



*Bilder von oben nach unten
gründerzeitlich geprägte Teilstruktur
Brachflächen - Travertinsteinbruch
Standort der ehemaligen Obermühle*



2.4.2.5 STADTTEIL 5 - WEINBERG

Städtebauliche Struktur und Nutzung

- unmittelbare Zentrumsnähe und Anbindung an den Blobach und den „Grünen Ring“ um die Altstadt
- Barrierewirkung und starke Verlärmung der Bereiche entlang der B249, dem Bastmarkt, der Marcel-Verfaille-Allee und der Johannistraße
- Gemengelage vorindustrieller/gründerzeitlicher Prägung der historischen Vorstädte St. Petri und Nikolai mit maßstabssprenger Wirkung gewerblicher Strukturen nach 1990 im Johannistal (Einkaufsmarkt) sowie Strukturbrüchen durch Einfamilienhausstandorte in kleinteiliger, engparzelliger, meist gründerzeitlich geprägter Umgebung
- starke funktionale und strukturelle Ausprägung des Konfliktes Wohnen-Verkehr bedingt hohen Sanierungsstau, Leerstand und strukturelle Auflösungserscheinungen im Bereich Bastmarkt
- Konflikt unmittelbare Nachbarschaft hochwertige Altstadt/„Grüner Ring“ - Leerstand/Sanierungsstau in der Petrivorstadt
- Einbettung des Gebietes in attraktiven Grünraum des Johannistals
- teilweise hochwertige grüne Quartiersinnenräume
- fußläufige Vernetzung zwischen Johannistal, Stadttor, Äußerem Frauentor und Blobach unzureichend gestaltet



Petrivorstadt (5.1.1)

- Gemengelage vorwiegend vorindustrieller Prägung der historischen Vorstädte St. Petri und Nikolai
- in der Tonbergstraße gründerzeitliche Strukturen, maßstabssprengende Gebäude von Sondernutzungen (Einkaufsmarkt, Schule, Kleingewerbe)
- Beeinträchtigung der Blickbeziehung zum Äußeren Frauentor
- großer Sanierungsstau, Leerstand und Gefahr flächenhaften Strukturverlustes entlang Petristeinweg und Bastmarkt infolge hoher Verkehrsbelastung in engem Straßenraumprofil
- Verbindung zwischen Johannistal und Johannisstraße über Hagebuttengraben kaum wahrnehmbar, Erschließung der anliegenden Grundstücke nicht gesichert
- reizvolle Tallage entlang der Breitsülze von hohem Wohn- und Landschaftswert (Johannistal)

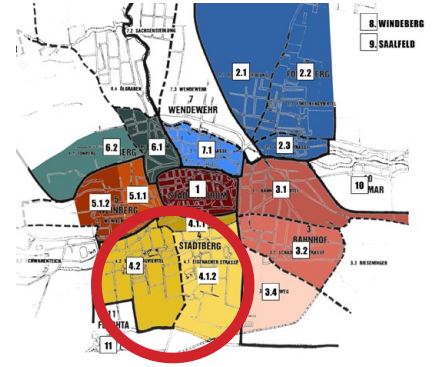
Bilder von oben nach unten
kleinteilige engparzellige Bebauung in der
Rosenstraße
leerstehender historischer Gewerbebau
im Thuringiaweg - Strukturbruch zur
Einfamilienhausbebauung
Blick von der Tonbergstraße in Richtung
Äußeres Frauentor

Bild rechts
enges Raumprofil im Petristeinweg



Fazit

- zukünftige verkehrliche Lösung beeinflusst Entwicklung des gesamten Stadtteils
- notwendige Neuordnung/Umstrukturierung der Petrivorstadt zur Minimierung der Negativeinwirkungen durch die hohe Verkehrsbelastung („Neues Bauen in denkmalgeschützter Umgebung“)
- gleichzeitig Entflechtung der Nutzungskonflikte und Bereinigung der strukturellen Brüche durch Neuordnung/Umstrukturierung
- Aufwertung/Schaffung von wohnungsnahen Freiräumen
- Aufwertung der Straßenräume
- Stärkung der Grünvernetzung zwischen Pfafferoode-Johannistal-historischer Altstadt
- **zentrumstnahe Gebiet mit akutem Handlungsbedarf**



Weinbergstraße (5.1.2)

- Bereich zwischen Altenburgstraße und Sporthotel
- Gemengelage aus unterschiedlichen Bauzeiten und -formen (Wohnungsbau der Gründerzeit, Einfamilienhausstandorte nach 1990, Geschosswohnungsbau der 50/60er Jahre)
- beliebte Wohngegend in Zentrumsnähe mit hohem Grünanteil
- dadurch bedingte Maßstabsbrüche in der städtebaulichen Struktur ohne kompensierende Freiraumgestaltung
- Sanierung der Bausubstanz weit fortgeschritten
- hohe Verlärmung der Bereiche beidseitig der Marcel-Verfaillie-Allee und Johannisstraße aufgrund hoher Verkehrsbelastung
- Mängel in der Freiraum- und Straßenraumgestaltung

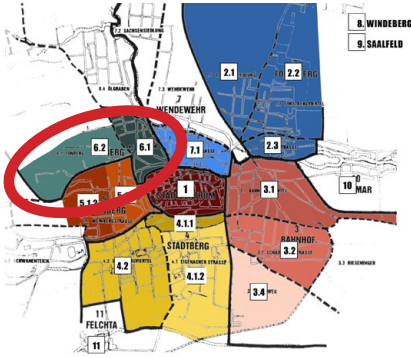
Fazit

- Suche nach einer verkehrlichen Lösung zur Minimierung der Negativeinwirkungen infolge des hohen Verkehrsaufkommens
- Vermittlung zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen u.a. durch geeignete Maßnahmen der Freiraumgestaltung und BPlan-Festlegungen
- Aufwertung der Straßenräume
- Ausbau der Grünvernetzung zwischen Pfafferoode-Johannistal-historischer Altstadt
- **zentrumstnahe Gebiet ohne kurzfristigen Handlungsbedarf**



Bilder von oben nach unten
Siedlungsbau in der Altenburgstraße
Geschosswohnungsbau an der
Marcel-Verfaillie-Allee
Maßstabsbrüche im Gebiet
Übergang zum EFH-Standort Herquetstr.
Verkehrsaufkommen
Marcel-Verfaillie-Allee





2.4.2.6 STADTTEIL 6 - TONBERG

Städtebauliche Struktur und Nutzung

- Bereich zwischen Ammerstraße und Klippenweg in nordwestlicher Stadtrandlage an der Ausfallstraße L1006
- 2 Teilbereiche unterschiedlicher Prägung: Harwand und Tonberg

Harwand (6.1)

Status Quo

- altstadtnahe Lage
- 2 Teilbereiche: gründerzeitliche Blockrandbebauung zwei- bis dreigeschossiger traufständiger Gebäude mit grünen Quartiersinnenräumen und kleinteilige Blockstruktur aus vorwiegend viergeschossige Wohnblöcke in Zeilenform mit Satteldach aus den 50/60er Jahren
- Trennung durch die Straße Hinter der Harwand
- Bereich gründerzeitlicher Prägung: Maßstabsbrüche zur benachbarten Bebauung des Stadtteils Feldstraße (Wohnblöcke), Sanierung der Gebäude voranschreitend, Mängel im Straßenraum
- Bereich Geschosswohnungsbau der 50/60er Jahre: weitestgehend sanierter Gebäudebestand vorwiegend im Eigentum der Wohnungsgesellschaften, kein wahrnehmbarer Leerstand, durchgrüntes Gebiet in ruhiger Lage, beliebter Wohnstandort, Stellplatzdruck



*städtebauliche Strukturen im Bereich
Harwand*

Fazit

- zentrumsnahes Gebiet ohne Handlungsbedarf

Tonberg (6.2)

Status Quo

- vorwiegend Einfamilienhausstandort unterschiedlicher Dichte mit Sonderstrukturen an der Mittelstraße
- teilweise gründerzeitliche Bebauung in Fortführung des Petristeinwegs
- stark durchgrüntes Gebiet mit Anschluss an den Naturraum Flachswasser/Breitsülze

Fazit

- zentrumsfernes Gebiet ohne Handlungsbedarf



*städtebauliche Strukturen im Bereich
Tonberg*



2.4.2.6 STADTTEIL 7 - WENDEWEHR

Analog der Darstellung der untersuchten Stadtteile beschränkt sich die Bewertung auf den Bereich Feldstraße.

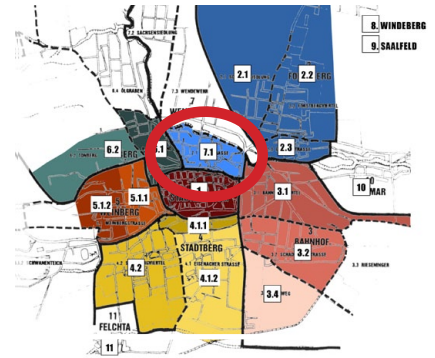
Feldstrasse

Status Quo

- zentrumsnahe Lage an der nördlichen Peripherie zur historischen Altstadt in Nähe zur Unstrut
- errichtet anstelle der historischen Vorstadt St. Georgii
- vorwiegend 5 bis 6geschossige Plattenbauten der 80er Jahre
- Sanierung der Wohnblöcke ist weit fortgeschritten
- Stellplatzdruck
- derzeit geringer Leerstand
- Maßstabsbrüche an den Nahtstellen zu den umliegenden Stadtteilen
- durchgrüntes Gebiet ohne differenzierten Freiraum
- zentraler Platz mit gestalterischen und funktionalen Mängeln
- unzureichende Grünvernetzung-Unstrut-Wohngebiet- historische Altstadt („Grüner Ring“)

Fazit

- gestalterische Aufwertung des zentralen Platzes (Bereich der Bündelung der Nahversorgung Feldstraße)- Herstellung der Grünvernetzung und Aufwertung der zugehörigen fußläufigen Verbindung zwischen Altstadt und Wendewehr
- zentrumsnahe Gebiet ohne kurzfristigen Handlungsbedarf



*typischer Plattenbau im Gebiet
Bruchstellen im Übergang zu
benachbarten Stadtteilen, hier Harward*

2.4.2.8 DIE ORTSTEILE

Görmar

Status Quo

- Wohnstandort in stadtnaher Lage am östlichen Stadtausgang von Mühlhausen zwischen Sondershäuser Landstraße und Unstrut
- historischer Ortsgrundriss mit Hofbebauung und Ergänzung um Eigenheimstandorte unterschiedlicher Baujahre, insbesondere nach 1990
- scheinbares Verschmelzen zwischen Stadt und „Land“, fehlende Markierung der Ortsein- und -ausgänge
- weitestgehend guter Bauzustand, einzelner Leerstand

Fazit

- gestalterische Aufwertung des Straßenraums
- Aufwertung/Ergänzung der Grünvernetzung und Fuß- und Radwegverbindung zur Stadt entlang der Unstrut
- Beachtung Überschwemmungsbereich der Unstrut
- stadtnahes Gebiet ohne kurzfristigen Handlungsbedarf

Felchta

Status Quo

- Wohn- und Gewerbestandort in stadtnaher Lage am südwestlichen Stadtausgang von Mühlhausen in Richtung Eisenach
- strukturelle Gemengelage aus historischer Ortslage, Eigenheimstandorten unterschiedlichster Bauzeiten und Gewerbebauten
- städtebauliche Missstände durch Strukturbrüche im Ortszentrum, Leerstand und Sanierungsstau

Fazit

- Behebung städtebaulicher Missstände durch koordinierte Sanierung und Umstrukturierung
- **stadtnahes Gebiet mit mittlerem Handlungsbedarf**

Saalfeld und Windeberg

Status Quo

- historisch geprägte dörfliche Ortslage mit Eigenheimstandorten als Abrundung der bestehenden Struktur in stadtferner Lage nördlich der Stadt Mühlhausen
- Wohnstandorte
- Mängel in der Straßen- und Freiraumgestaltung
- vereinzelt Leerstand und Sanierungsstau in der Bebauung

Fazit

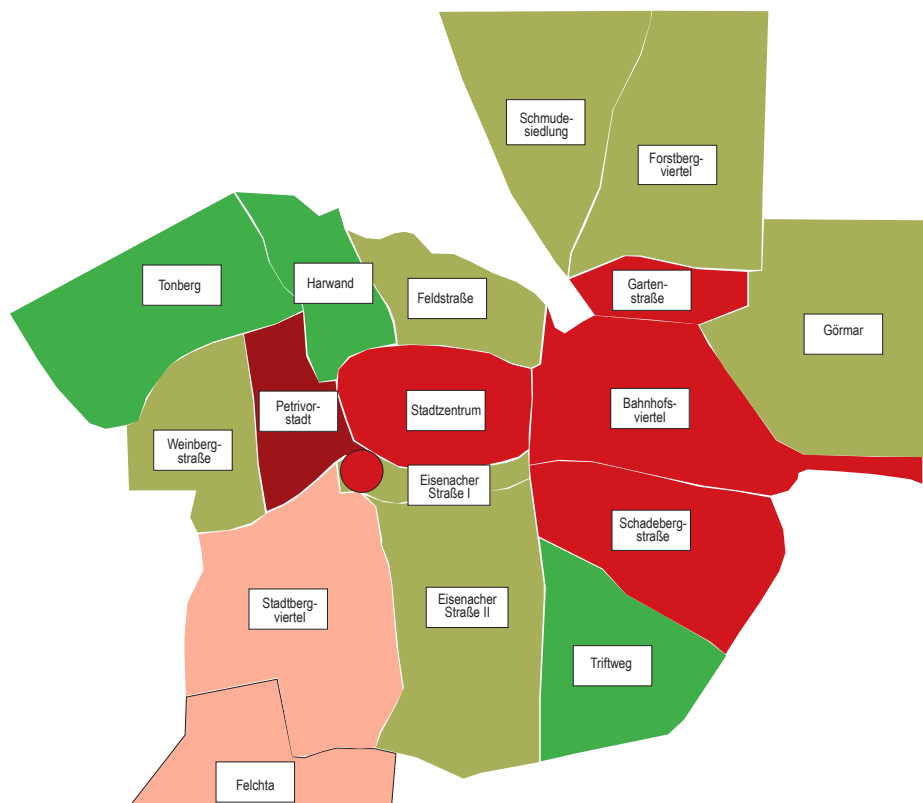
- Entwicklung aus sich selbst heraus
- **stadtferne Gebiete ohne kurzfristigen Handlungsbedarf**

ZUSAMMENFASSUNG

Entsprechend der Bewertung nach Vorortbegehung und augenscheinlicher Einschätzung der Situation stellt sich der Handlungsbedarf in den betrachteten Stadtteilen wie folgt dar:

HANDLUNGSBEDARF

-  Stadtteile ohne Handlungsbedarf
-  Stadtteile ohne kurzfristigen Handlungsbedarf
-  Stadtteile mit geringem Handlungsbedarf
-  Stadtteile mit mittleren Handlungsbedarf
-  Stadtteile mit starkem Handlungsbedarf
-  Stadtteile mit akutem Handlungsbedarf



2.4.3 BEWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTTETLEN

Die nachfolgenden Aussagen beruhen auf der Auswertung der Daten der Stadt Mühlhausen entsprechend den statistischen Bezirken zum Stand 06/2017. Sie umfassen den Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 06/2017.

Entsprechend der allgemeinen demografischen Tendenz ist die Entwicklung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtteilen ebenfalls rückläufig. Jedoch stellt sie sich in den einzelnen Stadtteilen unterschiedlich dar. Während die Stadtteile Forstberg und Wendewehr statistisch die höchsten Rückgänge seit 2000 verzeichnen, gewannen die Stadtteile Bahnhof, Stadtberg und Stadtzentrum deutlich an Einwohnern.

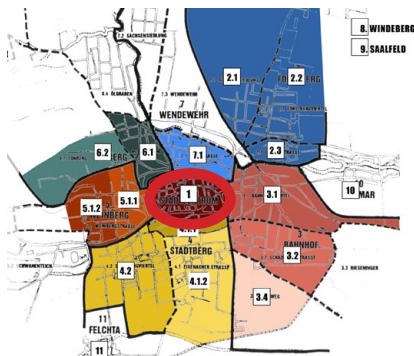
Die hohen Rückgänge im Forstberg gehen u.a. auf den Rückbau der zugehörigen Wohnblöcke in der Gartenstraße in den Jahren 2005 (360WE), 2006 (120WE) und 2007 (120WE) zurück. Insgesamt wurden im angegebenen Zeitraum 600WE (Angabe der Stadt Mühlhausen 10/2017) rückgebaut. Die immensen Bewohnerschwankungen zwischen 2015 und 2016 erklären sich aus der Lage einer Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge im Gebiet. Damit relativieren sich die hohen Bevölkerungsrückgänge.

Ähnlich verhält es sich mit dem Stadtteil Wendewehr. Entsprechend der städtischen Datenlage zählt zu diesem Bereich auch das Wohngebiet Forstbergstraße. Sowohl im Wendewehr als auch in der Feldstraße erfolgte zwischen 2002 und 2012 umfangreicher Rückbau in Höhe von insgesamt 495WE.

*Daten zur Einwohnerentwicklung
entsprechend den statistischen
Bezirken der Stadt Mühlhausen,
Quelle: Stadt Mühlhausen, 2017*

Ort	2000	2002	2005	2010	2015	2016	2017	Differenz 2017 zu 2002
Stadt Mühlhausen								
Stadtzentrum	4.056	4.035	4.275	4.391	4.364	4.358	4.348	313
		-21	240	116	-27	-6	-10	
Forstberg	6.242	5.740	4.916	4.642	5.271	4.421	4.445	-1.295
		-502	-824	-274	629	-850	24	
Bahnhof	5.361	5.228	5.527	5.401	5.575	5.642	5.673	445
		-133	299	-126	174	67	31	
Stadtberg	3.105	3.153	3.361	3.515	3.534	3.588	3.585	432
		48	208	154	19	54	-3	
Weinberg	6.184	6.371	6.376	6.230	6.134	6.101	6.020	-351
		187	5	-146	-96	-33	-81	
Tonberg	3.929	4.041	4.044	3.973	3.942	3.956	3.939	-102
		112	3	-71	-31	14	-17	
Wendewehr	6.499	6.117	5.987	5.438	5.457	5.433	5.471	-646
		-382	-130	-549	19	-24	38	
gesamt	35.376	34.685	34.486	33.590	34.277	33.499	33.481	-1.204
		-691	-199	-896	687	-778	-18	673
Ortsteile								
Windeberg	262	281	273	246	251	244	240	-41
Saalfeld	209	218	211	191	178	179	182	-36
Görmar	1.010	1.058	1.064	1.048	983	1.000	1.001	-57
Felchta	873	863	910	804	849	636	636	-227
gesamt	2.354	2.420	2.458	2.289	2.261	2.059	2.059	-361
Gesamtstadt	37.730	37.105	36.944	35.879	36.538	35.558	35.540	35
		-625	-161	-1.065	659	-980	-18	-2.190

Betrachtet man die Entwicklung in den einzelnen Jahresscheiben, fällt das Urteil wie folgt aus:



Stadtzentrum

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- nach deutlichen Gewinnen zwischen 2005 und 2010, geringe Verluste zwischen 2015 und 2017
- jedoch insgesamt Zuwachs seit dem Jahr 2000

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- allmählicher Zuwachs von Kindern, Jugendlichen (bis 24 Jahre) und Personen über 65 Jahren
- fast kontinuierliche Zahl der Bewohner im Alter zwischen 25 und 64 Jahren in den letzten beiden Jahren
- bis 2015 geringe Gewinne aus Wanderungsverhalten bei gleichbleibend positivem Natürlichem Saldo (seit dem Jahr 2000 leichter Geburtenüberschuss)

Fazit:

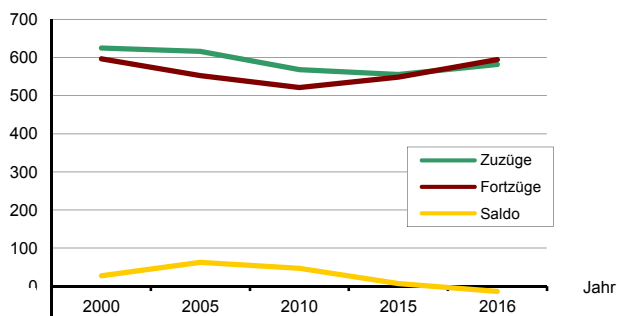
- kontinuierlicher Anstieg der Bewohnerzahl im Stadtteil, jedoch deutliche Reduzierung der Altersgruppe zwischen 16 und 24 Jahren (Ausbildungsalter) seit 2010
- deutliche Zunahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (25-64) gegenüber den Personen über 65 Jahren
- relativ ausgewogene Altersstruktur im Stadtteile

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

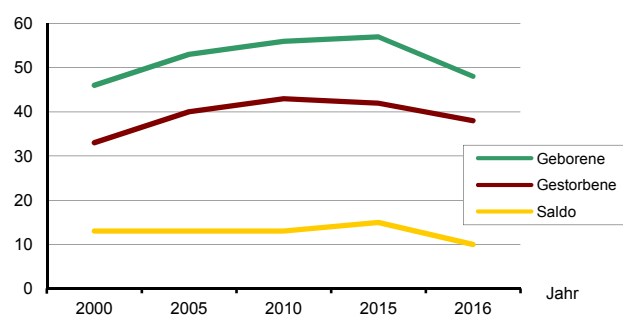
Altstadt

Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von											
unter 6	Personen			198	214	292	301	273	263	258	60
6 – 15	Personen			415	368	339	371	426	435	457	42
16-24	Personen			598	623	614	523	353	355	364	-234
25-64	Personen			2130	2115	2248	2380	2538	2511	2497	367
65 und mehr	Personen			486	505	556	582	556	579	592	106
gesamt		0	0	3.827	3.825	4.049	4.157	4.146	4.143	4.168	341
Durchschnittsalter								38,79			

Wanderungssaldo



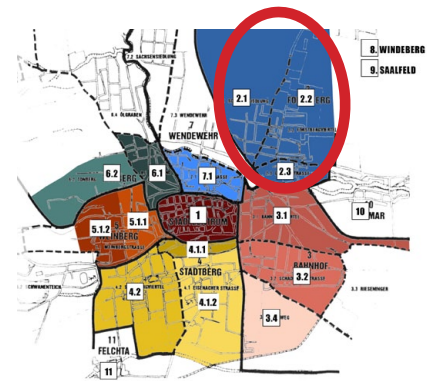
Natürlicher Saldo



Forstberg

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- starke kontinuierliche Verringerung der Bewohnerzahl, 2017 minimaler Zuwachs
- insgesamt größte Verlust im Vergleich der analysierten Stadtteile seit dem Jahr 2000
- der immense Zuwachs 2015 geht auf das hohe Flüchtlingsaufkommen in diesem Jahr zurück



Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- kontinuierliche Zunahme der Personen im Rentenalter, rapider Rückgang aller Altersgruppen unter 64 Jahren, insbesondere der Kinder und Jugendlichen
- durchgehend negativer Wanderungs- und Natürlicher Saldo, gleichbleibend hoher Sterbeüberschuss

Fazit:

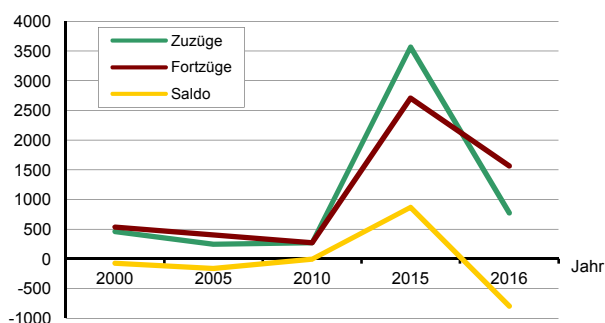
- zunehmende Überalterung bei gleichzeitig starker rückläufiger Entwicklung der Gesamtbevölkerung

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

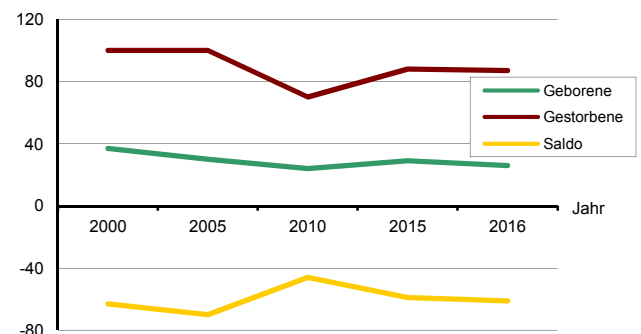
Forstberg

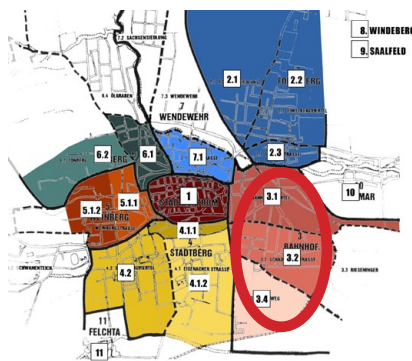
Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	Personen										
unter 6	Personen			200	184	149	142	272	153	167	-31
6 – 15	Personen			480	408	263	233	421	261	261	-154
16-24	Personen			561	497	413	318	491	241	251	-347
25-64	Personen			3371	2959	2264	2050	2345	2043	2055	-75
65 und mehr	Personen			1453	1506	1640	1701	1594	1572	1558	1072
gesamt		0	0	6.065	5.554	4.729	4.444	5.123	4.270	4.292	-1773
Durchschnittsalter								52,18			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo





Bahnhof

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- nach 2010 kontinuierlicher, sich verlangsamender Zuwachs
- 2017 erstmals minimaler Rückgang

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- kontinuierlicher Zuwachs an Kindern und Jugendlichen im Alter bis 15 Jahren
- marginale Verluste der Personen im Alter zwischen 16 und 24 Jahren
- zunehmende Verluste in den erwerbsfähigen Altersgruppen
- geringfügig wachsende Anzahl von Personen im Rentenalter
- positiver Wanderungs- und Natürlicher Saldo, Geburtenüberschuss

Fazit:

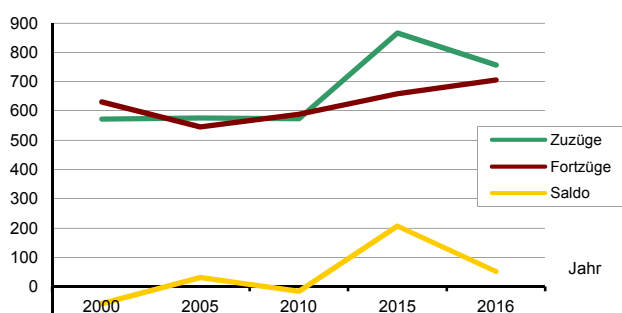
- „junger“ Stadtteil, besonders beliebt bei Personen mit junger Erwerbsbiografie

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

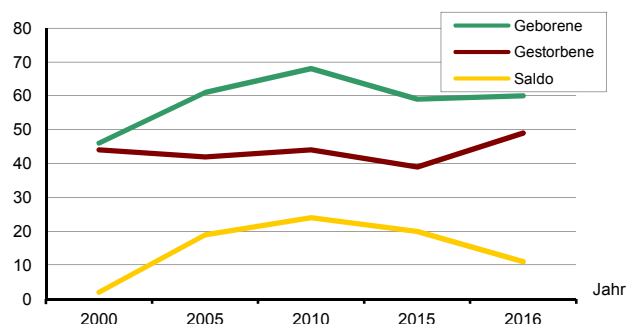
Bahnhof

Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 6	Personen		277	291	334	363	347	374	391	191
	6 – 15	Personen		666	532	490	484	597	650	643	163
	16-24	Personen		656	682	697	569	499	492	505	-56
	25-64	Personen		2859	2740	2828	2789	3009	2994	3030	-341
	65 und mehr	Personen		704	763	891	913	869	873	872	-581
gesamt			0	5.162	5.008	5.240	5.118	5.321	5.383	5.441	279
Durchschnittsalter								39,61			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo



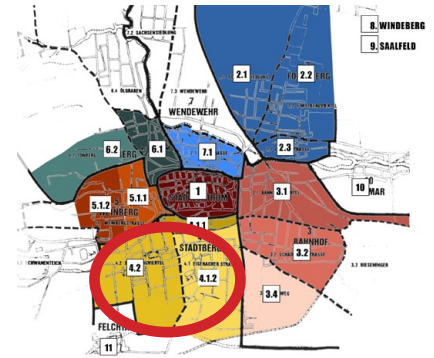
Stadtberg

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- kontinuierlicher Zuwachs, jedoch ab 2010 deutlich verhalten

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- Bestätigung der allgemeinen Tendenzen - kontinuierlicher Rückgang aller Altersgruppen im Gegensatz zur Personenzahl im Rentenalter
- kontinuierlicher Zuzug bei leicht ansteigendem negativem Natürlichem Saldo



Fazit:

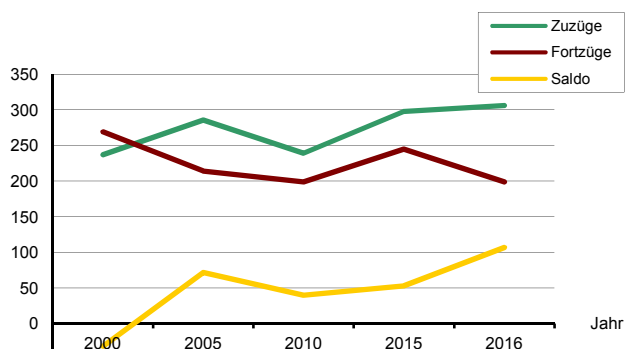
- allmähliche Überalterung des Stadtteils

Einwohnerentwicklung des Stadtteils

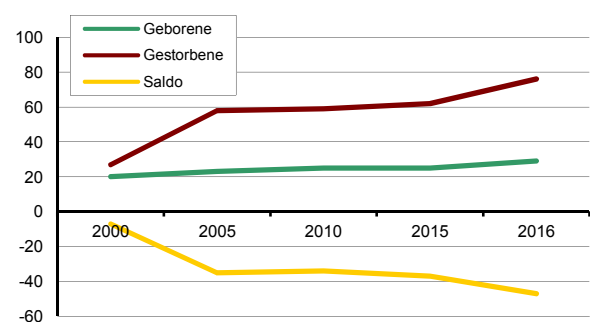
Stadtberg

Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 6	Personen		108	122	147	179	148	155	154	-123
	6 – 15	Personen		284	248	226	255	273	286	295	-371
	16-24	Personen		305	308	292	222	158	166	173	-483
	25-64	Personen		1730	1765	1788	1758	1757	1741	1728	-1131
	65 und mehr	Personen		491	534	692	899	995	1044	1047	343
gesamt			0	2.918	2.977	3.145	3.313	3.331	3.392	3.397	479
Durchschnittsalter								48,19			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo



- kontinuierlicher, sich verlangsamerender Rückgang ab 2010

- kontinuierlicher Rückgang in allen Altersgruppen bei gleichzeitig starkem Zuwachs an Personen im Rentenalter ab 2010
- schwankender Wanderungssaldo, zunehmender negativer Natürlicher Saldo

- allmähliche Überalterung des Stadtteils

Weinberg

Merkmal		Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 6	Personen			238	256	220	238	232	235	228	120
	6 – 15	Personen			608	540	443	408	426	434	428	144
	16-24	Personen			668	679	646	465	358	344	339	34
	25-64	Personen			3438	3503	3346	3230	3193	3169	3133	1403
	65 und mehr	Personen			1013	1127	1380	1520	1549	1551	1537	1046
gesamt			0	0	5.965	6.105	6.035	5.861	5.758	5.733	5.665	-300
Durchschnittsalter									47,25			

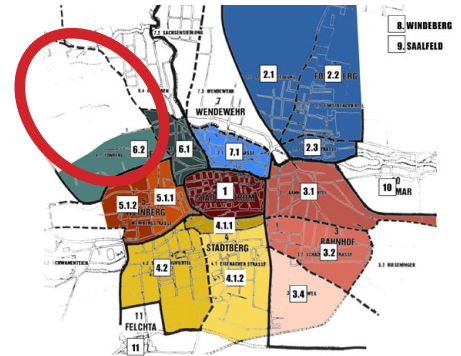
Jahr	Zuzüge (Tausend)	Fortzüge (Tausend)	Saldo (Tausend)
2000	550	430	120
2005	460	480	-20
2010	420	400	20
2016	370	370	10

Jahr	Geborene	Gestorbene	Saldo
2000	38	53	-15
2005	38	53	-15
2010	42	55	-13
2015	53	60	-7
2016	42	70	-28

Tonberg

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- Bestätigung der allgemeinen Tendenzen – kontinuierlicher Rückgang aller Altersgruppen im Gegensatz zur Personenzahl im Rentenalter
- im Tonberg kontinuierlicher starker Zuwachs der Personen über 64 Jahren ab 2010



Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- kontinuierlicher Rückgang in allen Altersgruppen bei gleichzeitig starkem Zuwachs an Personen im Rentenalter ab 2010
- positiver Wanderungssaldo (kontinuierliche Zuzüge), permanenter Sterbeüberschuss – Tendenz stark steigend

Fazit:

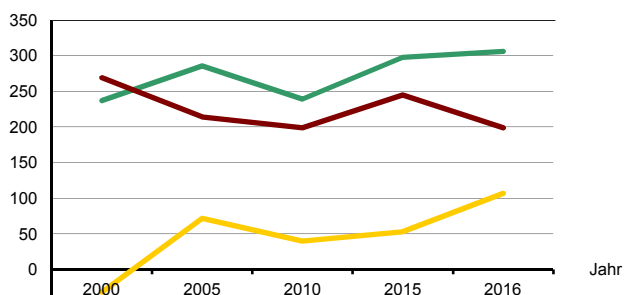
- allmähliche Überalterung des Stadtteils

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

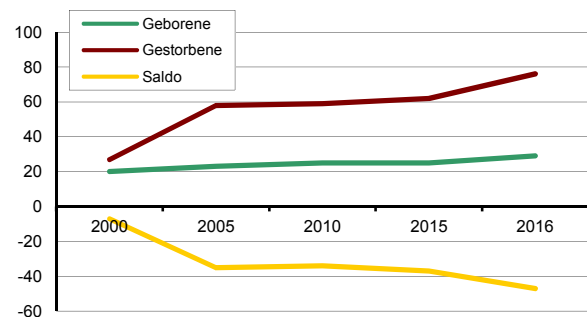
Tonberg

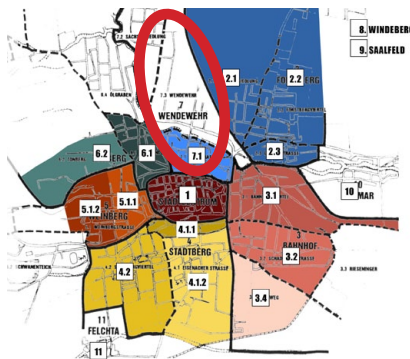
Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	Personen										
unter 6	Personen			144	134	140	138	143	137	144	0
6 – 15	Personen			352	312	259	276	260	268	257	-95
16-24	Personen			406	442	417	319	238	229	235	-171
25-64	Personen			2166	2205	2150	2075	2075	2055	2045	-121
65 und mehr	Personen			758	835	534	1003	1068	1115	1114	356
gesamt		0	0	3.826	3.928	3.500	3.811	3.784	3.804	3.795	-31
Durchschnittsalter								48,61			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo





Wendewehr

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- nach hohen Verlusten bis 2010, allmähliche Verstetigung hin zu einer positiven Entwicklung
- insgesamt zweithöchste Verluste innerhalb der analysierten Stadtteile

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- starker Rückgang der Personen im Ausbildungs- und erwerbsfähigen Alter (25-64 Jahre)
- moderater Zuwachs der Bewohner im Rentenalter
- schwankender Wanderungssaldo, kontinuierlich hoher negativer Natürlicher Saldo

Fazit:

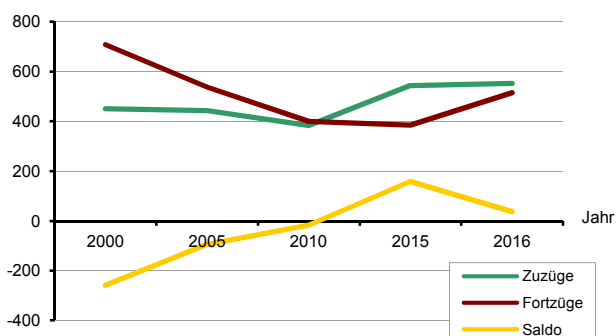
- allmähliche Überalterung des Stadtteils

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

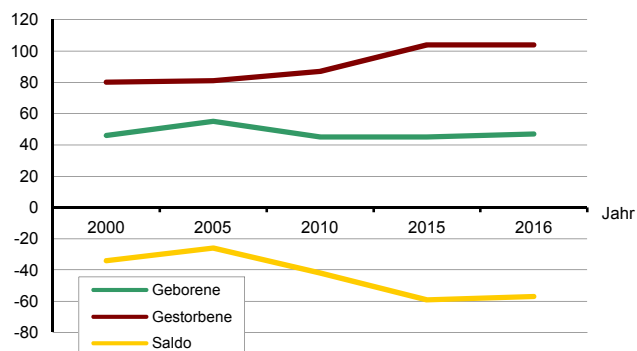
Wendewehr

Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	Personen										
unter 6	Personen			263	270	288	239	246	261	267	4
6 – 15	Personen			550	475	400	372	400	495	420	-130
16-24	Personen			714	627	606	432	373	379	393	-321
25-64	Personen			3425	3187	2968	2649	2614	2555	2556	-869
65 und mehr	Personen			1316	1333	1487	1516	1601	1613	1624	308
gesamt		0	0	6.268	5.892	5.749	5.208	5.234	5.303	5.260	-1008
Durchschnittsalter								48,35			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo



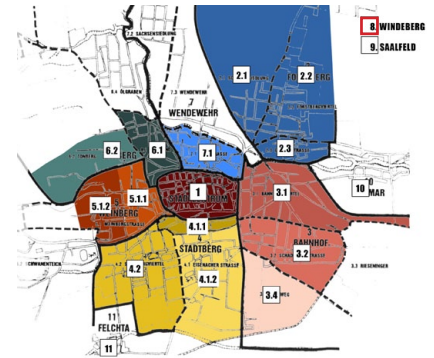
Ortsteil Windeberg

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- geringfügig rückläufige Einwohnerzahl

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- ansteigende Geburtenzahlen bei geringer, jedoch nicht signifikant rückläufiger, Entwicklung in allen Altersgruppen
- kaum Veränderung der Personenzahl im erwerbsfähigen Alter seit 2010
- rückläufige Tendenz der Personen im Renten- und Ausbildungsalter
- aktuell negativer Wanderungssaldo bei vorherigen Wanderungsgewinnen
- relativ ausgewogener Natürlicher Saldo



Fazit:

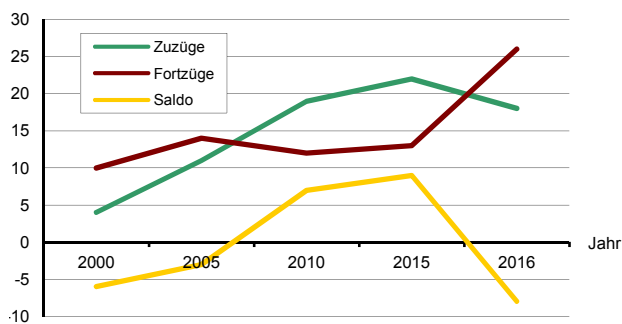
- weitestgehend stabile Bevölkerungsentwicklung
- relativ ausgewogene Altersstruktur
- Tendenz der Abwanderung von Personen im Ausbildungsalter

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

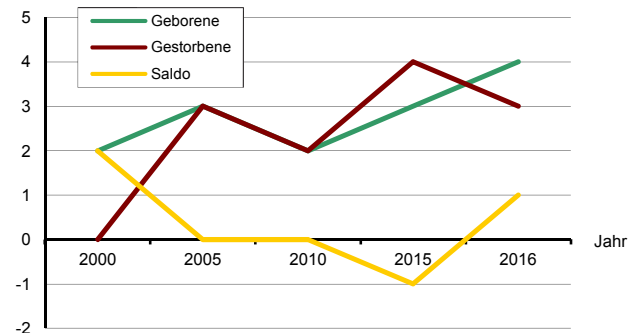
Windeberg

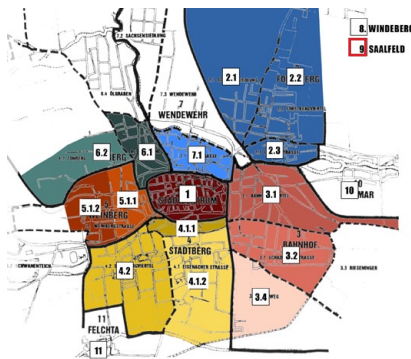
Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung	Personen			10	14	18	15	22	22	22	12
unter 6	Personen			35	32	24	16	21	20	20	-15
6 – 15	Personen			25	33	31	23	19	13	14	-11
16-24	Personen			138	154	149	135	137	138	137	-1
... bis unter 25-64	Personen			48	39	38	43	37	36	36	-12
65 und mehr	Personen			256	272	260	232	236	229	229	-27
gesamt		0	0								
Durchschnittsalter								41,42			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo





Ortsteil Saalfeld

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- geringfügig rückläufige Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- seit 2010 Rückgang der Personen in allen Altersgruppen
- geringer Anstieg der Geburtenzahlen bei gering rückläufiger Entwicklung in allen Altersgruppen, insbesondere im Ausbildungsalter und bei Personen im erwerbsfähigen Alter, geringfügige Erhöhung der Personen im Rentenalter
- geringfügiger, negativer sich zunehmend verlangsamender Wanderungssaldo
- allmählich sich ausgleichender Natürlicher Saldo

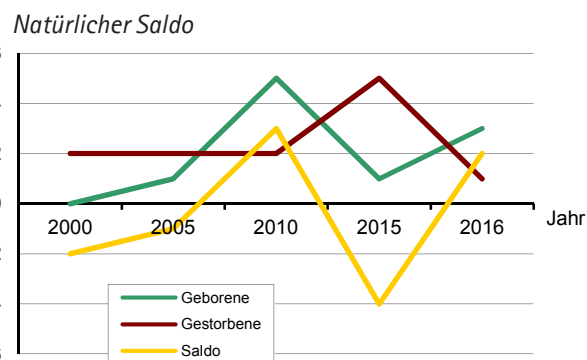
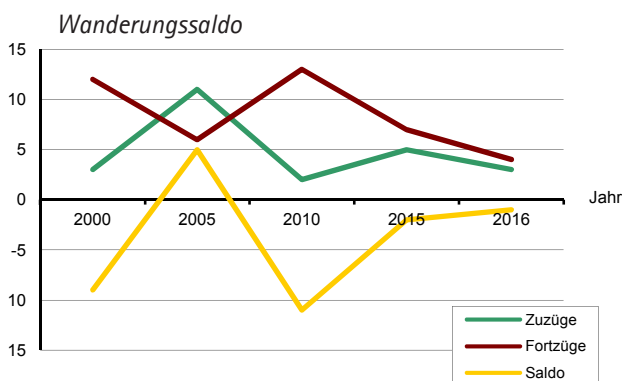
Fazit:

- kontinuierlich rückläufige Bevölkerungszahl, jedoch seit 2010 weitestgehend stabil
- relativ ausgewogene Altersstruktur
- allmählich sich verlangsamende Tendenz der Abwanderung von Personen im Ausbildungsalter und von Erwerbsfähigen

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

Saalfeld

Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 6	Personen		5	12	13	8	10	9	10	5
	6 – 15	Personen		23	23	17	15	13	17	15	-8
	16-24	Personen		21	21	14	16	5	4	7	-14
	25-64	Personen		121	124	123	112	104	102	103	-18
	65 und mehr	Personen		36	35	39	36	41	41	41	5
gesamt			0	206	215	206	187	173	173	176	-30
Durchschnittsalter								47,36			



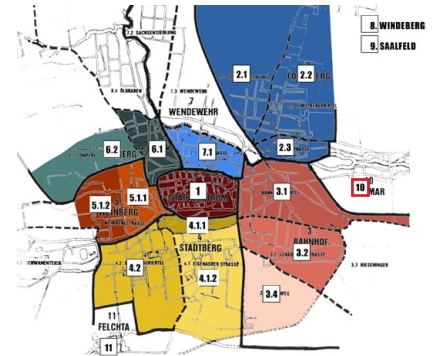
Ortsteil Görmar

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- über die Jahre fast stabile Einwohnerzahl, nach Einschnitt 2015 allmählich steigend

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- seit 2010 relativ stabile Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter bei gleichzeitiger starker Verringerung der Bewohner im Ausbildungsalter
- starke Zunahme der Personen im Rentenalter
- bis 2016 kontinuierlicher Wegzug von Bewohnern
- derzeit noch Geburtenüberschuss



Fazit:

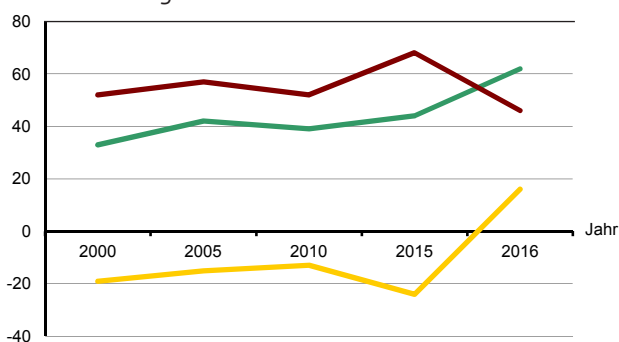
- relativ stabile Bevölkerungsentwicklung mit ausgewogenem Natürlichem Saldo
- konstante Tendenz der Abwanderung von Personen im Ausbildungs- und Erwerbsfähigenalter

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

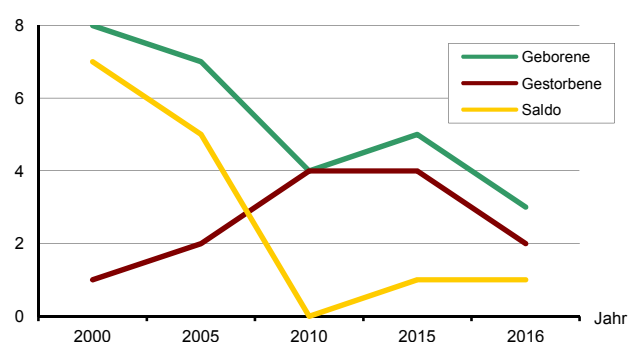
Görmar

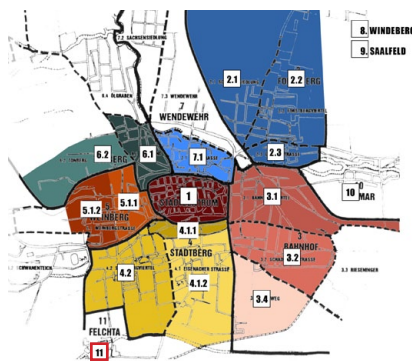
Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung	Personen			36	45	51	37	36	38	39	3
unter 6	Personen			106	95	76	77	79	81	80	-26
6 – 15	Personen			120	137	128	99	53	55	60	-60
16-24	Personen			597	610	586	554	548	544	540	-57
... bis unter 25-64	Personen			125	134	173	222	219	234	238	113
65 und mehr	Personen			984	1.021	1.014	989	935	952	957	-27
gesamt		0	0								
Durchschnittsalter								47,04			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo





Ortsteil Felchta

Gesamtentwicklung der Bevölkerung zwischen 2000 und 2017:

- stark rückläufige Einwohnerzahl
- signifikant höchste Verlustrate unter den Ortsteilen

Entwicklung der Altersgruppen / Wanderung:

- rückläufige Entwicklung in allen Altersgruppen außer der Personen-
gruppe im Rentenalter
- starke Reduzierung der Personen im Ausbildungsalter
- stark zunehmende Abwanderung mit Höhepunkt 2016
- negativer Natürlicher Saldo trotz ansteigender Geburtenzahl

Fazit:

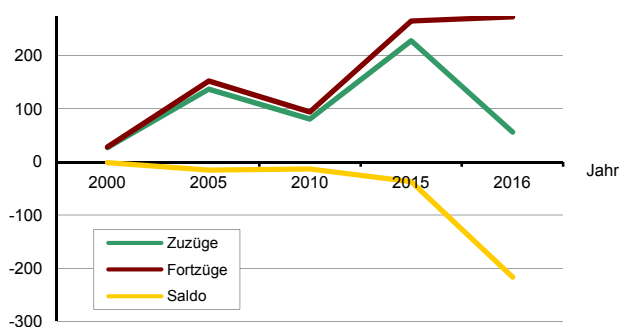
- stark rückläufige Bewohnerzahl
- allmähliche Überalterung

Einwohnerentwicklung des Stadtteiles

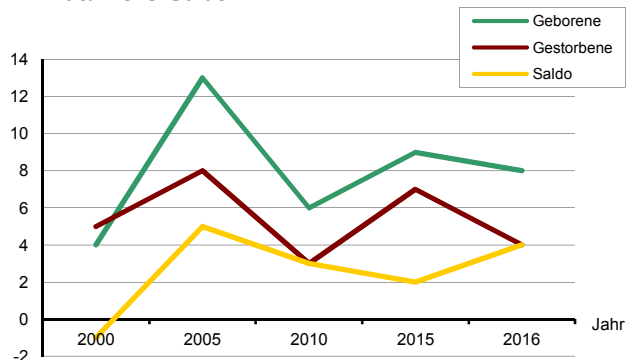
Felchta

Merkmal	Einheit	31.12.1990	31.12.1995	31.12.2000	31.12.2002	31.12.2005	31.12.2010	31.12.2015	31.12.2016	31.05.2017	Differenz
Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren	unter 6	Personen		27	33	48	44	53	33	37	10
	6 – 15	Personen		77	76	73	60	91	50	49	-28
	16-24	Personen		103	119	128	70	88	24	27	-76
	25-64	Personen		406	466	519	497	447	356	354	-52
	65 und mehr	Personen		102	153	113	127	136	139	138	36
gesamt			0	715	847	881	798	815	602	605	-110
Durch- schnittsalter								44,57			

Wanderungssaldo



Natürlicher Saldo



FAZIT BEWOHNERENTWICKLUNG IN DEN STADTTETLEN

Entsprechend der Datenlage befindet sich Mühlhausen in einer Schrumpfungsregion. Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig, das Durchschnittsalter zunehmend. Diese Situation spiegelt sich auch in den einzelnen Stadtteilen, jedoch in unterschiedlichem Maße wieder.

Die Ursachen für die teilweise sehr unterschiedlichen Entwicklungen in den Stadtteilen gehen neben der allgemeinen demografischen Situation auf verschiedene Zusammenhänge und Ursachen zurück. Zu diesen zählen:

- die Wirksamkeit strategischer Neuordnungen u.a. durch Sanierung, Umstrukturierung und städtische Rückbaumaßnahmen
- die Wohnqualität und Lage des Stadtteils im Stadtgefüge (u.a. Bautyp, Wohnformen, Wohnumfeld, Ausstattung)
- die wirtschaftliche und gesellschaftliche Stellung der Bewohner
- ihre Station in der Lebensbiografie
- ihr Einkommen
- die Auswirkungen der Flüchtlingsbewegung von 2015.

In der Gesamtsicht zählen insbesondere die Stadtteile Stadtzentrum und Bahnhof zu den Gewinnern der letzten Jahre. Mit einem Durchschnittsalter von 38,8 und 39,6 Jahren (Stand 2016, Quelle: Stadt Mühlhausen) liegen beide deutlich unter dem Wert der anderen Stadtteile und dem der „Stadt gesamt“ von 46,14 Jahren. Alle anderen Stadtteile liegen wesentlich über diesem städtischen Durchschnittsalter. Im Vergleich von Stadt und Ortsteilen verzeichnen letztere einen geringeren Altersdurchschnitt als der Durchschnittswert für die Stadtteile. Zugleich liegt dieser Wert unterhalb des „Gesamtstadalters“.

Durchschnittsalter in Jahren (Stand 31.12.2015) und Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen (Stand 31.05.2017),

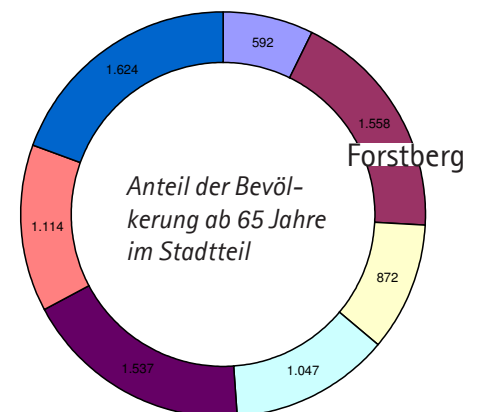
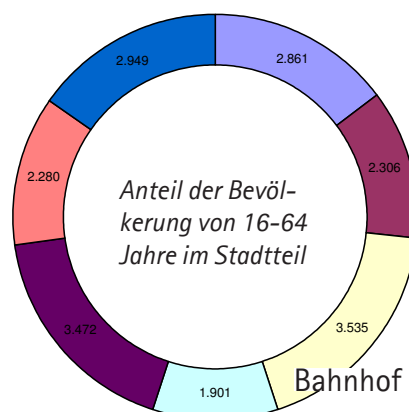
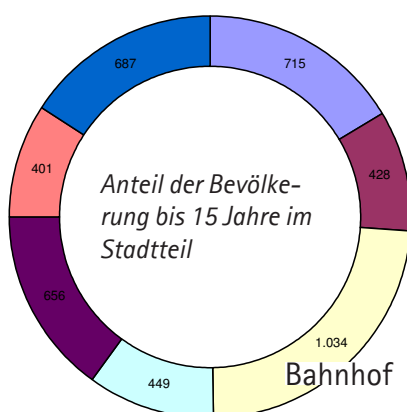
Quelle: Stadt Mühlhausen

Stadtteil	Durchschnittsalter
Altstadt	38,79
Forstberg	52,18
Bahnhof	39,61
Stadtberg	48,19
Weinberg	47,25
Tonberg	48,61
Wendewehr	48,35
Stadt gesamt	46,14
Windeberg	41,42
Saalfeld	47,36
Görmar	47,04
Felchta	44,57
Ortsteile gesamt	45,12
Gesamtstadt	45,76

	Altstadt
	Forstberg
	Bahnhof
	Stadtberg
	Weinberg
	Tonberg
	Wendewehr

Bevölkerung zum 31.05.2017

Stadtteil	Anteil bis 15Jahre	Anteil 16-64Jahre	Anteil über 64Jahre	gesamt	Anteil in % bis 15Jahre	Anteil in % 16-64Jahre	Anteil in % über 64Jahre	gesamt
Altstadt	715	2.861	592	4.168	17,15	68,64	14,20	100,00
Forstberg	428	2.306	1.558	4.292	9,97	53,73	36,30	100,00
Bahnhof	1.034	3.535	872	5.441	19,00	64,97	16,03	100,00
Stadtberg	449	1.901	1.047	3.397	13,22	55,96	30,82	100,00
Weinberg	656	3.472	1.537	5.665	11,58	61,29	27,13	100,00
Tonberg	401	2.280	1.114	3.795	10,57	60,08	29,35	100,00
Wendewehr	687	2.949	1.624	5.260	13,06	56,06	30,87	100,00
Stadt Mühlhausen	4.370	19.304	8.344	32.018	13,65	60,29	26,06	100,00



Die insgesamt positive Entwicklung in der Altstadt zeigt damit auch, dass die jahrelange kontinuierliche Stadtsanierung dazu beigetragen hat, dass dieser Stadtteil zunehmend auch als Wohnort wahrgenommen wird.



*Stadtteil Stadtzentrum – Altstadt
Blick in die Linsenstraße*

Im Unterschied dazu kann für das Bahnhofsviertel angenommen werden, dass hier vor allem die niedrigen Mietpreise ein entscheidende Rolle spielen können.

Besonders stellt sich die Situation im Stadtteil Forstbergviertel dar. Vor dem Hintergrund des in den Vorjahren erfolgten Rückbaus von Wohnungen und der Nutzung der Görmar-Kaserne als Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge gestalten sich die tatsächlichen Rückgänge im Stadtteil moderater als aus der Datenlage ersichtlich. Jedoch ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl der heutigen Mieter zu den Erstbezügen des Wohngebietes zählen. Mehrheitlich in den 50/60er Jahren als junge Familie eingezogen, gehören sie nunmehr der Altersgruppe zwischen 70 und 80 Jahren an. Aktuell sind 36,3% der 4.292 Bewohnern über 65 Jahre alt. Anbetracht dieser Tatsache, der Abseitslage vom Stadtzentrum und dem großen städtischen Überhang an Mietsachen im Geschosswohnungsbau, kann in den nächsten Jahren nicht von einer durchgehenden Nachvermietung ausgegangen werden.

*Geschosswohnungsbau im Stadtteil
Forstbergviertel*



Strategisch offen gestaltet sich dagegen die Situation im Stadtteil Wendewehr. Zu diesem statistischen Bezirk zählt das Wohngebiet Feldstraße. Umfangreiche Abrissarbeiten von 495 WEs zwischen 2002 und 2010 verursachten einen erheblichen Einwohnerrückgang. Auch hier besteht ein hoher Altersdurchschnitt. Die Nähe zur Altstadt und die vorhandenen Potentiale zur Umstrukturierung können jedoch zu einer Stabilisierung und teilweisen demografischen und baulichen Neuausrichtung des Stadtteils beitragen.

unterwegs im Stadtteil Wendewehr



Bei den Stadtteilen Weinberg-, Stadtberg- und Tonbergviertel handelt es sich weitestgehend um bevorzugte Wohnlagen, insbesondere Ein- und Zweifamilienhausstandorte. Neben dem Forstberg verzeichnen auch diese Stadtlagen einen hohen Anteil an Einwohnern über 64 Jahren. Da auch in Schrumpfungsbereichen derartige Wohnformen permanent nachgefragt werden, sollte jedoch von einem permanenter Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern zukünftig ausgegangen werden.

Die Ortsteile

In den letzten Jahren vollzogen sich keine gravierende Änderungen in der Einwohnerzahl. Lediglich Felchta verzeichnete einen starken Rückgang zwischen 2000 und 2015. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadt Mühlhausen blieb die Einwohnerzahl Görmars seit dem Jahr 2000 nahezu konstant.

Görmars



2.4.4 BEWERTUNG DER STADTTTEILE

2.4.4.1 METHODIK DER BEWERTUNG

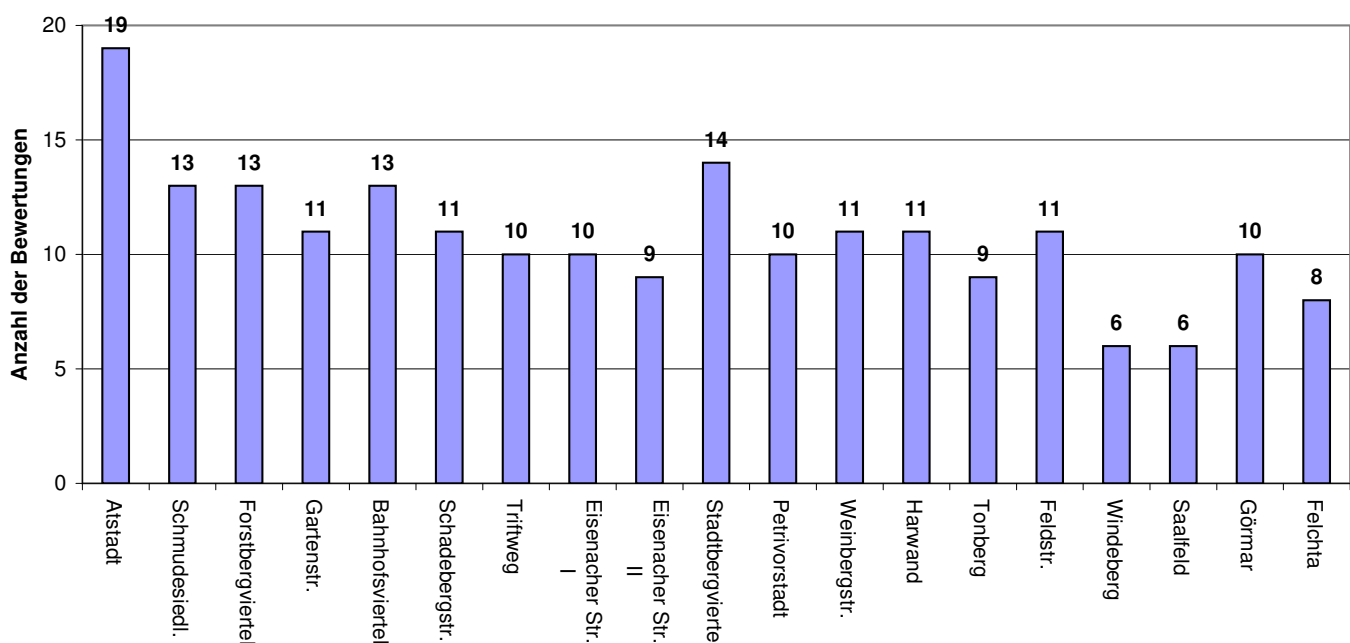
Auf der Grundlage der Stadtteileinordnung von Pkt. 2.4.2. erfolgte eine Bewertung jedes einzelnen Stadtteils zu ausgewählten Kriterien. Dazu erhielten Mitarbeiter der Stadtverwaltung, der Stadtrat, Vertreter aus der Wirtschaft sowie einzelne Bürger einen entsprechenden Fragebogen der anonym beantwortet wurde.

Ziel der Befragung war die Ermittlung von Stärken und Schwächen in Bezug auf die Leistungsfähigkeit der nachgefragten Stadt- und Ortsteile. In kritischer Auseinandersetzung mit der Bestandssituation sollten sich daraus wichtige Hinweise auf den Planungsansatz zur Stadtentwicklung in Bezug auf Erhaltenswertes und Veränderungsbedürftiges ableiten. Bisherige Denkweisen und Entwicklungen galt es auf dieser Basis zu hinterfragen, ggf. eine evtl. Neubestimmung von Zielen vorzunehmen und Maßnahmen zu deren Erreichung abzuleiten.

Folgende Einzelkriterien wurden auf einer Skala von 1 bis 5 benotet:

- Erscheinungsbild und Aufenthaltsqualität
- Wohnungswirtschaft und Einwohnerentwicklung
- Lage in Stadtgefüge und Landschaftsraum
- Verkehrliche Erreichbarkeit und Stellplatzsituation
- Nutzungskonflikte, Immissionsbelastung und Ausstattung mit sozialer Infrastruktur
- Grün-, Sport- und Spielflächenangebote
- Baustruktur und Denkmalschutz
- Sozialstruktur und Image

Diagramm unten
Mitwirkung an der Bewertung
Zahl der Rückläufe zu den einzelnen
Stadtteilen
Stand 14.09.2017



2.4.4.2 ERGEBNISSE DER STADTEILBEWERTUNG, GESAMTNOTE, RANKING DER STADTEILE

Von 570 möglichen erreichten 205 Rückantworten (rd. 36 %) die Stadtverwaltung Mühlhausen. Die zahlenmäßig meisten Rückmeldungen erfolgten zu den Stadtteilen Altstadt, Stadtbergviertel, Schmudesiedlung, Forstberg- und Bahnhofsviertel. Nur wenige Beteiligte äußerten sich zu den Ortsteilen Windeberg und Saalfeld. Zu den Stadtteilen Tonberg, Petrivorstadt, Eisenacher Straße I + II, Triftweg, Gartenstraße und allen dörflichen Ortsteilen liegen keine internen Bewohnerurteile vor.

Entsprechend ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung wurden die Kriterien Wohnungswirtschaft, Nutzung/Immissionsbelastung, Baustruktur/ Gestaltung und Image in der Auswertung doppelt gewichtet.

Von „innen“ und „außen“ wird Mühlhausen durch die Probanden ähnlich wahrgenommen. Die Bewertung dieser beiden Sichtweisen fällt daher sehr ähnlich aus. Ihre Addition ergibt eine Gesamtnote von 2,58. Überdurchschnittlich (unter 2,58) fällt die Bewertung für die Kriterien Erscheinungsbild, Wohnungswirtschaft und Image aus. Demgegenüber werden die Lage der Stadt, die vorhandenen Freiraumangebote, die soziale Infrastrukturausstattung, die städtebauliche Situation insbesondere in den Gemengelagen des Geschosswohnungsbaus sowie die verkehrlich bedingten Immissionsbelastungen kritisch gesehen.

Problemintensität und anstehender Handlungsbedarf stehen in engem Zusammenhang zueinander. Akute Problemintensität zieht einen akuten Handlungsbedarf nach, starke Problemintensität, starken Handlungsbedarf.

Das aus der Benotung ermittelte Stadtteilranking zeigt nur eine geringe Differenz zwischen der Best- und Negativwertung. Reine Wohnstandorte werden gegenüber Standorten mit einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe oder erheblichen Defiziten in Struktur und Freiraum besser bewertet.

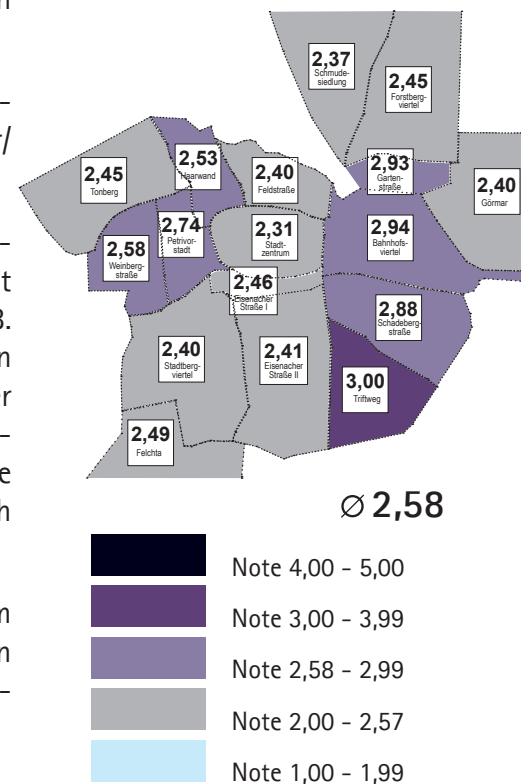
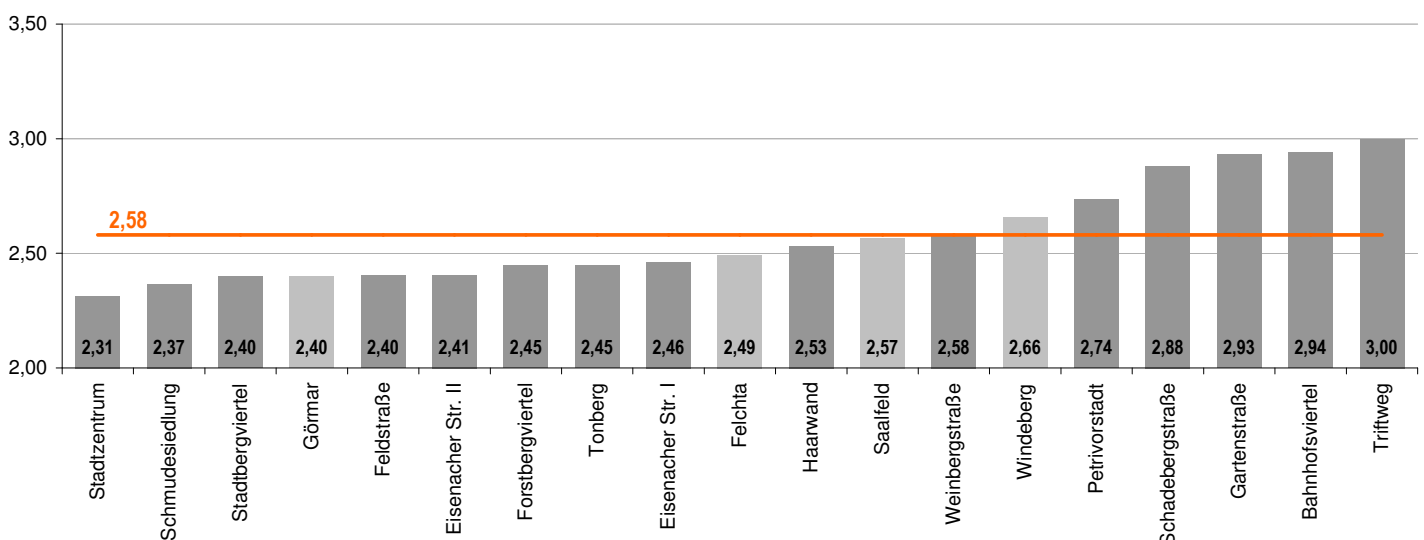


Diagramm unten
Durchschnittswert der Befragung
Gesamtsicht
Stand 14.09.2017



Im Ranking der bewerteten Stadtteile votieren die Befragten eindeutig für die in sich geschlossenen städtebaulichen Strukturen – überschaubare, maßstäbliche Strukturen mit einem Maß an öffentlichem Freiraum in Zentrumsnähe. Die größte Anerkennung findet das Stadtzentrum, dicht gefolgt von der Schmudesiedlung und dem Stadtbergviertel. Ein Indiz vor allem für die erfolgreiche kontinuierliche Sanierung der Innenstadt.

Jenseits des Wertes von 2,58 (Wert Gesamtstadt) liegen die Bereiche Windeberg, Petrivorstadt, Schadebergstraße, Gartenstraße, Bahnhofsviertel. Der Stadtteil Triftweg wird aufgrund seiner gewerblichen Ausrichtung und Entfernung kaum wahrgenommen und fällt somit mit seinem Wert von 3,00 aus dem Ranking heraus und wird nicht weiter betrachtet.

Die Benotung der Einzelkriterien bewegte sich zwischen den Werten 1,45 und 4,33. Alle Bewertungen erfolgten innerhalb dieses Spektrums. Betrachtet man die Verteilung der Noten 3 und 4 entfallen diese in der Häufigkeit ihrer Nennung auf die Einzelkriterien Baustruktur, Freiraumangebot, Lage zum Stadtzentrum und zur Landschaft, Sozialstruktur, Image und Erscheinungsbild. Der Stadtteil Gartenstraße verzeichnet die häufigste Bewertung mit der Note 3,00ff., gefolgt vom Bahnhofsviertel, der Schadebergstraße und der Petrivorstadt.

Bewertung der Einzelkriterien mit den Noten 3 und 4ff hinsichtlich der Häufigkeit der Nennung und Zuordnung zu den Stadtteilen

Kategorie	Gebiete - Noten gesamt																			gesamt
	Altstadt	Forstberg			Bahnhof			Stadtberg			Weinberg		Tonberg		Wende- wehr	Winde- berg	Saalfeld	Görmar	Felchta	
	Altstadt	Schmude- siedlung	Forstberg- viertel	Garten- straße	Bahnhof- viertel	Schade- bergstraße	Triftweg	Eisenacher Straße I	Eisenacher Straße II	Stadtberg- viertel	Petri- vorstadt	Weinberg- straße	Harwand	Tonberg	Feld- straße					
1x	Erscheinungsbild	2,12	2,02	2,11	3,00	2,92	2,52	2,59	2,27	2,11	2,01	2,72	2,28	2,27	2,19	2,22	2,46	2,39	2,20	2,35
8x	Wohnungswirtschaft	2,20	1,60	2,23	2,60	2,67	2,63	2,46	1,88	1,76	1,53	2,62	2,10	2,07	1,45	2,06	2,42	2,24	1,79	2,13
	Lage	1,72	3,21	3,08	3,48	2,69	2,91	3,70	1,99	2,26	2,23	2,47	2,66	2,56	2,93	2,09	4,33	4,28	3,73	3,58
	Verkehr	2,49	2,20	2,14	2,20	2,54	2,69	2,65	2,87	2,67	2,96	2,88	2,79	2,57	2,30	2,44	2,07	1,86	2,39	2,28
	Nutzung	2,13	1,92	1,96	2,66	2,54	2,63	2,92	2,53	2,42	2,39	2,60	2,46	2,68	2,44	1,94	2,97	2,84	2,73	2,82
10x	Grün- und Freiflächen	2,76	2,88	2,42	3,52	3,48	3,33	3,75	3,02	2,82	3,03	3,26	3,05	3,14	3,07	2,24	2,67	2,46	2,54	2,93
11x	Baustruktur	2,09	3,01	3,15	3,57	3,17	3,61	3,23	2,91	2,74	2,74	2,87	3,21	2,94	2,96	3,29	3,06	3,03	2,85	3,17
5x	Sozialstruktur	2,42	3,00	2,46	2,90	2,77	1,90	3,00	2,67	3,00	3,31	2,50	2,64	2,55	3,89	2,00	2,83	2,67	2,56	2,14
4x	Image	2,65	2,28	2,56	2,85	3,44	3,42	3,11	2,55	2,46	2,33	2,78	2,53	2,50	2,73	3,04	2,00	2,11	1,90	2,08
	Gesamtnote	2,31	2,37	2,45	2,93	2,94	2,88	3,00	2,46	2,41	2,40	2,74	2,58	2,53	2,45	2,40	2,66	2,57	2,40	2,58

Nennung der Noten 3 und 4
im Stadtteil

Kriterium	Stadtteil	Kommentar
Erscheinungsbild	Gartenstraße	Bebauungsdichte, Wohnumfeld, Brachflächen, Baulücken, Sanierung des öffentlichen Raums und Straßenraums,
Lage	Schmudesiedlung, Forstbergviertel, Gartenstraße, Triftweg, die Ortsteile	alle Gebiete befinden sich in Abseitslage
Grün- und Freiflächen	Gartenstraße, Bahnhofsviertel, Schadebergstraße, Triftweg, Eisenacher Straße I, Stadtbergviertel, Petrivorstadt, Weinbergstraße, Harwand, Tonberg	unzureichende Ausstattung mit Freiraumangeboten für Kinder, Jugendliche und Senioren teilweise ungenügende Angebote an Frei- und Grünflächen
Baustruktur	Schmudesiedlung, Forstbergviertel, Gartenstraße, Bahnhofsviertel, Schadebergstraße, Triftweg, Weinbergstraße, Feldstraße, Windeberg, Saalfeld, Felchta	Kriterium umfasst Anteil an Denkmälern und wertvollen historischen Gebäuden, städtebauliche Situation, Maßstäblichkeit der Bebauung, Bebauungsdichte, städtebauliche Missstände, aufgrund der geringen Ausstattung mit Denkmälern etc. ist dieser Wert in allen Stadtteilen, bis auf das Stadtzentrum sehr hoch, städtebauliche Missstände werden nur in der Schadebergstraße benannt
Sozialstruktur	Schmudesiedlung, Triftweg, Eisenacher Straße II, Stadtbergviertel, Tonberg	soziales Gefüge zu einschichtig
Image	Bahnhofsviertel, Schadebergsiedlung, Triftweg, Feldstraße	unzureichende Identifikation der Bewohner mit dem Wohnort, Anonymität, Sicherheitsgefühl

Bewertung der Einzelkriterien mit den Noten 3 und 4ff in den Stadtteilen oberhalb des Durchschnittswertes von 2,58

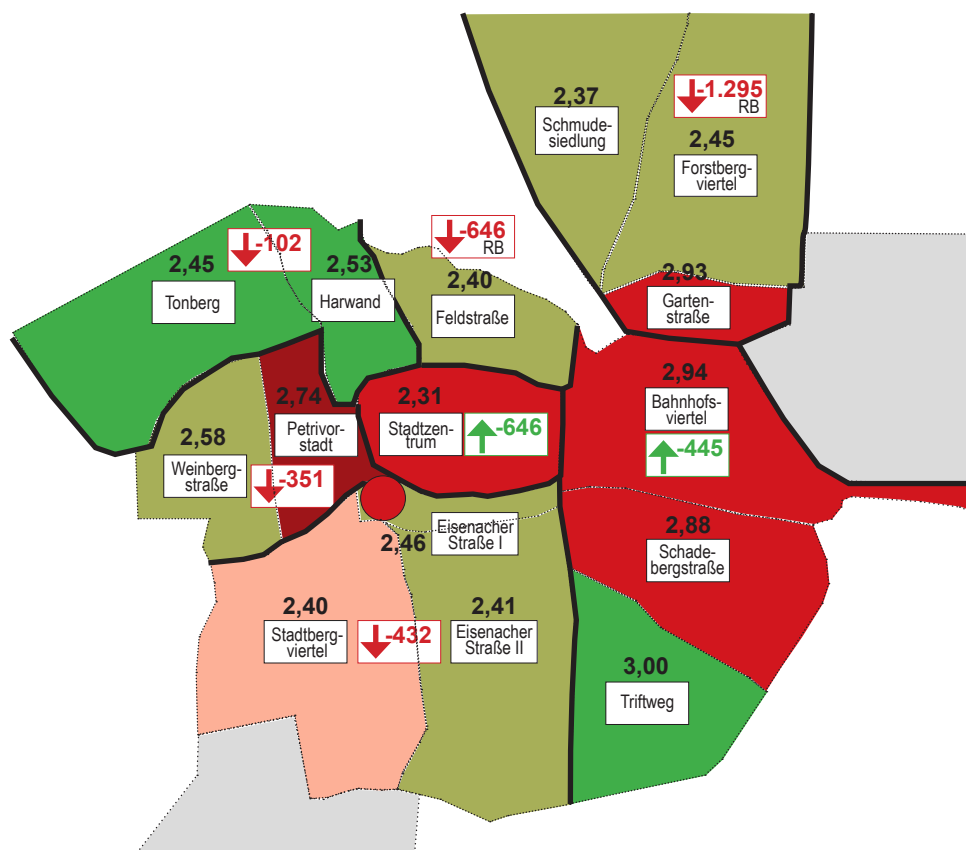
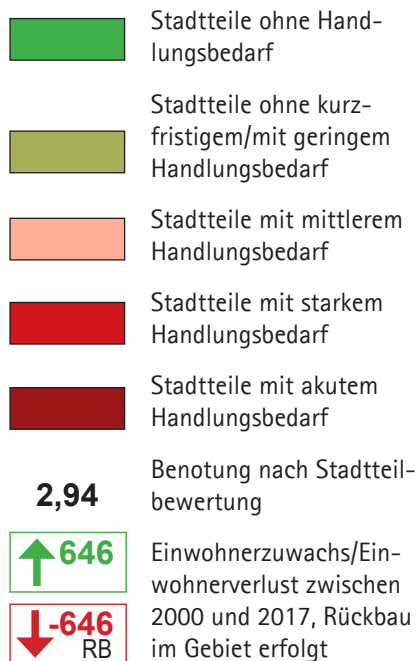
Stadtteil Benotung Gesamtwert	Kriterium der Note 3ff
Bahnhofsviertel 2,94	Erscheinungsbild (allgemeines Erscheinungsbild, Wohnumfeld, Brachflächen, Baulücken, Sanierungszustand des öffentlichen Raums und des Straßenraums) Lage (zur Landschaft) Infrastruktur (medizinische und gastronomische Versorgung) Nutzung (nachnutzbare Baulücken) Grün- und Freiflächen (Freiraumangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren) Baustuktur (Bebauungsdichte) Image (Identifikation, Anonymität, Sicherheitsgefühl)
Gartenstraße 2,93	Erscheinungsbild (Bebauungsdichte, Brachflächen, Baulücken, Sanierungszustand des öffentlichen Raums und des Straßenraums) Wohnungswirtschaft (Einwohnerückgang im Gebiet) Lage (zum Stadtzentrum, zur Landschaft, isoliert) Infrastruktur (medizinische und gastronomische Versorgung) Grün- und Freiflächen (Freiraumangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren) Baustuktur (Übersichtlichkeit der städtebaulichen Situation, Maßstäblichkeit der Bebauung, Vorhandensein städtebaulicher Missstände) Image (Sicherheitsgefühl)
Schadebergstraße 2,88	Lage (zentrumsfern) Nutzung (nachnutzbare Baulücken) Grün- und Freiflächen (Anteil an Grün- und Freiflächen, Freiraumangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren) Baustuktur (Maßstäblichkeit, Bebauungsdichte, städtebauliche Missstände) Image (Identifikation, Anonymität, Sicherheitsgefühl)
Petrivorstadt 2,74	Erscheinungsbild (Sanierungsstand der Gebäude, Lage (landschaftsfern) Verkehr (verkehrliche Frequentierung, Anzahl der Parkplätze) Nutzung (Immissionsbelastung – Verkehrslärm, Infrastruktur – Angebot an medizinischen und gastronomischen Einrichtungen, Dienstleistungen) Grün- und Freiflächen (Anteil an Grün- und Freiflächen, Freiraumangebote für Kinder, Jugendliche und Senioren) Baustuktur (Bebauungsdichte)

FAZIT

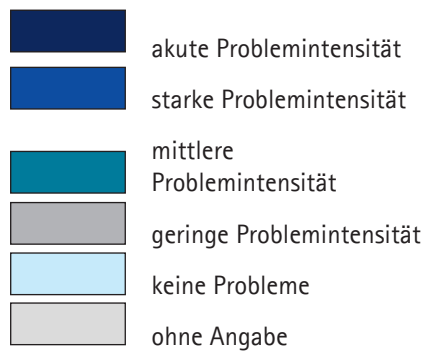
In der Bewertung durch die Befragten zeigt sich, dass die Maßnahmen im bisherigen Schwerpunktgebiet Stadtzentrum/Altstadt positive Wirkung auf das Image und dessen Wahrnehmung durch die Mühlhäuser besitzen. Die Note 2,31 weist jedoch auch auf einen weiter bestehenden Handlungsbedarf hin. Dieser liegt entsprechend der Auswertung der Einzelkriterien vor allem in der weiteren Sicherung/Neuordnung der städtebaulichen Struktur sowie der Erweiterung der Angebote an grünen Freiräumen. Hinzu kommt der dringende Problemverweis auf die daran angrenzenden Stadtviertel vorindustrieller und gründerzeitlicher Prägung – die historische Vorstadt St. Petri, das Bahnhofsviertel und die Schadebergstraße. In diesem Zusammenhang besteht auch im Stadtteil Gartenstraße entsprechender Handlungsbedarf (vgl. Tabelle Seite 95).

Aus Sicht der Befragten besteht in allen sonstigen Stadtteilen derzeit kein wesentlicher Problemdruck und damit sofortiger Handlungsbedarf.

HANDLUNGSBEDARF



PROBLEMINTENSITÄT



2.4.4.3 HIERARCHIE DER PROBLEMFELDER

Entsprechend der Benotung der Stadtteile, den lokalisierten Problemin-
tensitäten und dem durch Begehung ermittelten Handlungsbedarf erfolgte
eine Zuordnung der einzelnen Stadtteile in entsprechende Kategorien der
Problemintensität:

akute Problemintensität

- gravierende Mängel in der städtebaulichen Struktur
(strukturelle Auflösungserscheinungen, mangelhaftes Erscheinungs-
bild/Wohnumfeld, schlechter bis ruinöser Zustand der Bausubstanz)
- hoher Leerstand/Leerstandsgefährdung
- sozial instabiles Gebiet

*Stadtteil Petrivorstadt, Teile der Nikolai-Vorstadt (Teilbereich Stadtteil Ei-
senacher Straße I)*

starke Problemintensität

- große Mängel in der städtebaulichen Struktur
(teilweise Baulücken und großflächige Brachen, ruinöser Bauzustand,
hoher Sanierungsbedarf der Bausubstanz, notwendige
Aufwertung/Neuanlage von Freiräumen/Straßenräumen, ungenügende
Wohnumfeldgestaltung)
- vereinzelt mittlere bis hohe Leerstandsrate von und in Gebäuden im
Quartier oder Straßenzug
- sozial stabiles Gebiet

Stadtteile Stadtzentrum, Bahnhofsviertel

mittlere Problemintensität

- Mängel in der städtebaulichen Struktur
(Teilbereiche mittlerer Sanierungs- und Umstrukturierungsbedürftig-
keit, vereinzelt Baulücken, ggf. kleinere Brachflächen, notwendige
Aufwertung/Neuanlage von Freiräumen/Straßenräumen, unzurei-
chende Grünvernetzung)
- geringer Leerstand von und in Gebäuden
- sozial stabiles Gebiet

*Stadtteile Schadebergstraße, Eisenacher Straße I, Gartenstraße,
Weinbergstraße*

geringe Problemintensität

- geringe Mängel in der städtebaulichen Struktur
(Bereiche geringer bis mittlerer Sanierungs- und Umstrukturierungs-
bedürftigkeit, vereinzelt, notwendige Aufwertung von Straßen- und
Freiräumen)
- sehr geringe Leerstandsrate von und in Gebäuden
- sozial stabiles Gebiet

*Stadtteile Eisenacher Straße II, Stadtbergviertel, Tonberg, Harwand, Feld-
straße, Schmudesiedlung, Forstbergviertel*

ohne Problemintensität

- ohne nennenswerte Mängel in der städtebaulichen Struktur und Frei-
raumgestaltung

kein Stadtteil

HANDLUNGSBEDARF

- **Stadtteile mit akutem Hand-
lungsbedarf**
- Bereiche, die durch weiterge-
hende baulichen Auflösung
und starkem Bewohnerrück-
gang einer Umstrukturierung
zugeführt werden sollen.
- Förderung dringend erforder-
lich
- **Stadtteile mit starkem Hand-
lungsbedarf**
- Konzentration öffentlicher
Ressourcen zur Unterstützung
positiver Entwicklungsansätze
im gesamten Gebiet
- Förderung dringend erforder-
lich
- **Stadtteile mit mittlerem
Handlungsbedarf**
- Einsatz öffentlicher Ressour-
cen zur Unterstützung posi-
tiver Entwicklungsansätze in
teilerbereichen des Gebietes
- Förderung erforderlich
- **Stadtteile ohne kurzfristigem
/mit geringem Handlungsbe-
darf**
- positive Entwicklungsten-
denzen
- Förderung nicht erforderlich
- **Stadtteile ohne Handlungsbe-
darf/keine Probleme**

2.4.4.4 ZIELDEFINITIONEN STADTUMBAU

Zur Definition des Handlungsbedarfes in den einzelnen Stadtteilen bestehen im Rahmen des Stadtumbaus Kategorien. Anhand der inhaltlichen Vorgaben und auf der Grundlage der Einschätzung von Handlungsbedarf und Problemintensität wird eine Zuordnung der einzelnen Stadtteile wie folgt empfohlen:

ERHALTUNGSGEBIETE

STABILE GEBIETE

Gebiete, die aufgrund ihrer gebietsspezifischen Rahmenbedingungen und des erreichten Sanierungsstandes eine positive Entwicklung als „Selbstläufer“, d.h. ohne weiteren Einsatz von Förderinstrumenten erwarten lassen. Ein begrenzter Sanierungsbedarf kann weiterhin bestehen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die Sanierung wirtschaftlich trägt. Merkmale: positive Bewertung von Standort, Umfeld und Gebietsstruktur; sehr geringer Sanierungsbedarf

Schwerpunkte: öffentliche Mittel werden nur im Einzelfall eingesetzt (z.B. Wohnungsbauförderung)

KONSOLIDIERUNGSGEBIETE

Gebiete, die aufgrund ihrer guten Lagequalität und eines gegenwärtig oder künftig positiven Umfeldes eine langfristige, realistische Perspektive als Wohn- oder Gewerbestandort besitzen, erhaltens- und erhaltungswürdig und mit dem Einsatz von Fördermitteln erhaltungsfähig sind. Aufgrund des erreichten Sanierungsstandes und der geschlossenen und qualitätvollen Gebietsstruktur ist eine Umstrukturierung nicht erforderlich.

Merkmale: positive Bewertung des Standortes, des Umfeldes und der Gebietsstruktur, gute Nachfrage nach sanierten Wohnungen, deutlicher Sanierungsbedarf (hoher Anteil unsanierter Gebäude, höhere Leerstandsquoten, notwendige Entkernung im Blockinnenbereich)

Schwerpunkte: Substanzerhaltung, Entkernung von Blockinnenbereichen, Wohnumfeldverbesserung

UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE

Gebiete mit Handlungsspielräumen bezüglich ihrer weiteren städtebaulich-funktionalen Entwicklung. Innerhalb dieser Kategorie wird neben der partiellen Erhaltung bewahrenswerter Strukturen ein weiteres Absinken des Bestandes akzeptiert. Die sich eröffnenden Spielräume stehen für anderweitige Nutzung offen (Grün, Stellplätze, neue Bauformen).

Schwerpunkte: „Aufräumarbeiten“ (Beseitigung von Ruinen, Zwischennutzung von Baulücken und Brachflächen, Entwicklung von Umbaukonzepten, Mischung mit neuen Wohnformen (Instrumente der Bebauungsplanung, Bodenordnung)

UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE MIT LANGFRISTIGEM HANDLUNGSBEDARF sind gekennzeichnet durch:

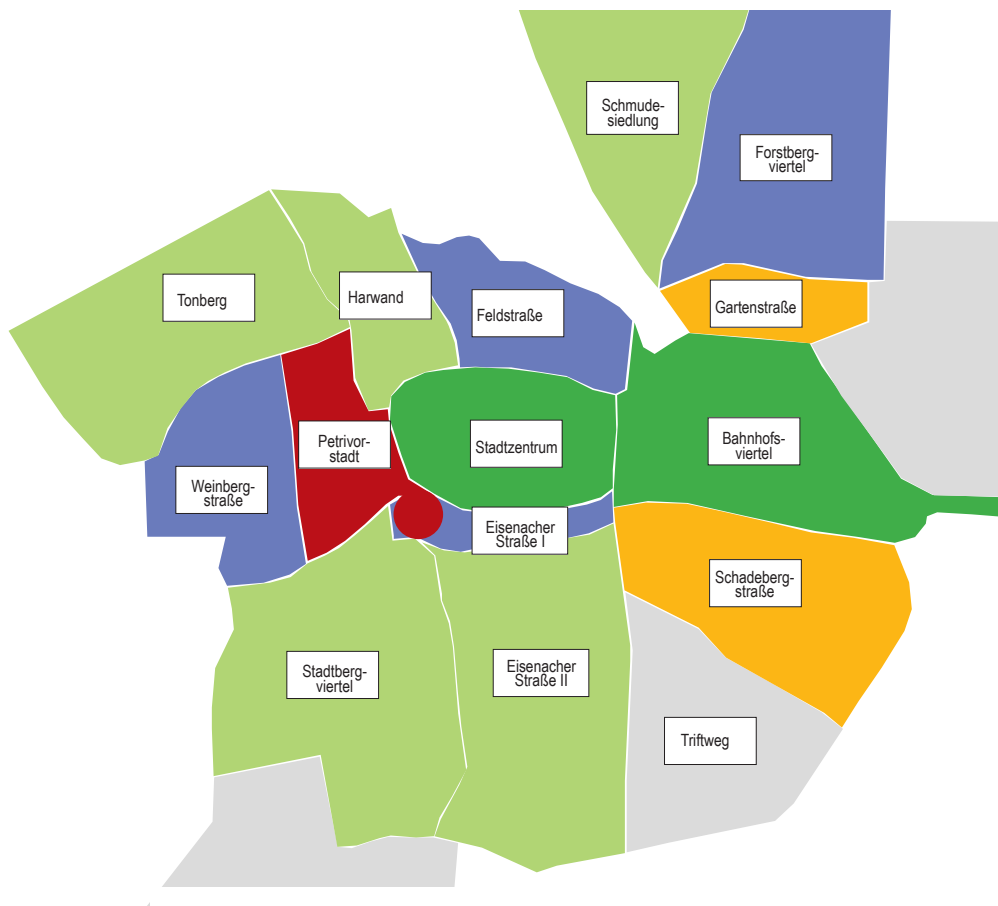
- mittel- bis langfristige Beseitigung vorhandener bzw. entstehender großer Störungen innerhalb der Gebiete und mit Wirkung auf die Umgebung
- mittel- bis langfristige Leerstandsgefährdung
- sozial stabile, sozial instabile Gebiete mit Tendenz zur Stabilisierung
- Absicherung der Planungsabsicht

UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE MIT KURZ- BIS MITTELFRISTIGEM HANDLUNGSBEDARF sind gekennzeichnet durch:

- Beseitigung großer Störungen innerhalb der Gebiete und mit Wirkung auf die Umgebung
- Leerstandsgefährdung
- sozial instabile Gebiete bzw. sozial weitestgehend stabile Gebiete
- kurzfristige Nutzung des sich eröffnenden Potentials
- Absicherung der Planungsabsicht

UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE MIT AKUTEM HANDLUNGSBEDARF sind gekennzeichnet durch:

- Beseitigung gravierender Störungen innerhalb der Gebiete und auf die Umgebung
- akute Leerstandsgefährdung
- sozial instabile Gebiete bzw. sozial weitestgehend stabile Gebiete
- kurzfristige Nutzung des sich eröffnenden Potentials
- Absicherung der Planungsabsicht



- ERHALTUNGSGEBIETE**
stabile Gebiete („Selbstläufer“) ohne Handlungsbedarf
Schmudesiedlung, Eisenacher Straße II, Stadtbergviertel, Tonberg, Harwand
- Konsolidierungsgebiete mit stetigem Handlungsbedarf**
Stadtzentrum, Bahnhofsviertel
- UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE**
Umstrukturierungsgebiete mit langfristigem Handlungsbedarf (Aufwertung / Rückbau / Neuordnung)
Forstbergviertel, Eisenacher Straße I, Weinbergstraße
- Umstrukturierungsgebiete mit kurz- bis mittelfristigem Handlungsbedarf (Aufwertung)**
Gartenstraße, Schadebergstraße
- Umstrukturierungsgebiete mit akutem Handlungsbedarf (Aufwertung/ Rückbau / Neuordnung)**
Petrivorstadt, Teil der Nikolaivorstadt

ZUSAMMENFASSUNG

Die Überlagerung bestätigt, dass das bisherige Schwerpunktgebiet Stadtzentrum/Altstadt weiterhin als Problemlage einzustufen ist. Hinzu kommt der Focus auf die dazu peripheren Stadtviertel vorindustrieller Prägung – die historischen Vorstädte St. Petri, St. Nikolai sowie das Bahnhofsviertel (teilweise ehemals St. Martini). Ein besonderes Augenmerk ist auf die Randlagen zur Unstrut und die gemischten Quartiere entlang der Bahnstrecke zu legen.

Derzeit verzeichnen die Lagen des Geschosswohnungsbaus noch keinen akuten Handlungsbedarf. Jedoch zeichnet sich hier mit dem weiteren demografisch bedingten Einwohnerrückgang und angesichts des städtischen Überhangs an mehrgeschossigem Wohnungsbau ein zukünftiger Handlungsbedarf ab.

Insgesamt liegen die stabilen Gebiete an der städtischen Peripherie. Entsprechend der Analyse des Handlungsbedarfes nimmt die Instabilität von außen nach innen zu und verortet sich verstärkt in Randlage zum Stadtkern.

Während für den Bereich des Stadtzentrums bereits eine Ausweisung als Sanierungsgebiet vorliegt, bestehen für die zentrumsnahen Lagen Bahnhofsviertel und Petri-/Nikolaivorstadt derzeit keine aktuellen vertiefenden Untersuchungen und damit ratifizierten Förderkulissen. In Zusammenhang mit dem anstehenden Handlungsbedarf gilt es dringend zu prüfen, welche Instrumente der Stadtentwicklung hier greifen können.

Die Einbeziehung der Peripherie zum Stadtzentrum und damit des städtebaulichen Umfeldes zur historischen Altstadt zieht eine Neubewertung der städtebaulichen Entwicklungsziele nach sich. Unter dieser Maßgabe besteht in diesen Bereichen nunmehr ein erhöhter Handlungsdruck zur Stabilisierung/Weiterentwicklung der vorhandenen Struktur. Nach jahrelanger Fokussierung auf eine erhaltende Erneuerung des historischen Stadtkerns gilt es nunmehr, auch die angrenzenden Bereiche wirksam in diesen Prozess einzubeziehen.



Minimierung der Verkehrsbelastung u.a. durch städtebauliche Neuordnung



Sanierung der Bausubstanz



Entflechtung problematischer Nachbarschaften u.a. Gewerbe - Wohnen



Nachnutzung/Umstrukturierung von Gewerbebrachen



Aufwertung Durchwegung des Gebietes



Vermeidung/ Auflösung von Maßstabsbrüchen in der Bebauungsstruktur



Prüfung/Nutzung von Flächenpotenzialen

Problemlagen/Ansätze zur „Umgestaltung“ in der Vorstadt St. Petri

3. DAS LEITBILD DER STADT MÜHLHAUSEN

3.1 DAS IMAGE VON MÜHLHAUSEN

Leitbilder sind Ausdruck der Suche nach Orientierungshilfen in einer Zeit des massiven Umbruchs, gravierender Veränderungen der ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, neuer Aufgaben und ökologischer Anforderungen. Oftmals erfordern sie auch ein verändertes Planungsverständnis. Bislang folgte auf eine langfristige Planung deren Umsetzung. Aufgrund der Schnelllebigkeit der heutigen Zeit muss sehr oft auf reale Erfordernisse sofort reagiert werden, so dass Konzeption und Umsetzung fast gleichzeitig erfolgen. Umso dringlicher ist es, für jede Stadt ein Leitbild zu entwickeln, welches Ausdruck ideeller, wirtschaftlicher Alleinstellungsmerkmale und städtebaulicher Entwicklungsziele ist.

Mühlhausen – das sind vor allem die hochwertige historisch gewachsene Altstadt mit ihrer immensen Dichte an vielfältigsten Funktionen und Angeboten, ihre reichhaltige Kulturgeschichte, die mittelständische Gewerbelandschaft, die Nähe zum Welterbe Hainich sowie die stadtnahe Erholungslandschaft. In diesen Qualitäten liegen die entscheidenden Entwicklungspotentiale der Zukunft. Sie sind die strategischen Träger der wirtschaftlichen, baulich-räumlichen und kulturellen Entwicklung der Stadt.

MÜHLHAUSEN – MITTELALTERLICHE REICHSTADT, KULTUR UND NATUR, MITTELSTAND UND BILDUNG

MITTELALTERLICHE REICHSTADT

Mit ihrer über tausendjährigen Bau- und Kulturgeschichte ist die Mühlhäuser Altstadt ein einzigartiges Zeugnis europäischen Städtebaus und deutscher Geschichte. Begünstigt durch seine Lage am Kreuzungspunkt wichtiger Handelswege entwickelte sich die Stadt seit dem 12. Jahrhundert zu einer bedeutenden Handels- und Gewerbestadt. Viele Mühlhäuser Produkte fanden ihren Weg in die unterschiedlichsten Regionen der Welt und ließen Mühlhausen zur zweitmächtigsten Stadt Thüringens werden. Zeuge dieser Blütezeit ist das heutige vieltürmige Stadtbild mit seinen zahlreichen Kirchen, Klöstern und der mächtigen Stadtmauer sowie die gelebte Erinnerung an bedeutende Persönlichkeiten wie Thomas Müntzer, Heinrich Pfeiffer, Johann Sebastian Bach und August Röbling.

NATUR UND KULTUR

Das UNESCO Weltnaturerbe Hainich ist das größte zusammenhängende Laubwaldgebiet Deutschlands und bietet ein einzigartiges touristisches Entwicklungspotenzial. Mühlhausens Nähe zum Hainich und seine stadtnahe Erholungslandschaft mit dem regional bekannten Gebiet „Schwanenteich“ stehen für die besondere touristische Attraktivität der Region und der Stadt selbst.



Bilder von oben nach unten
Blick in die Linsenstraße der Altstadt
Weltnaturerbe Hainich
Erholungsgebiet Schwanenteich

Heute zählt die Stadt zu den bedeutenden Orten für Fremdenverkehr, Kultur-, Bildungs- und Städtetourismus in Thüringen. Die Bandbreite der kulturellen Aktivitäten zeigt nicht nur den kulturhistorischen und kulturellen Reichtum der Stadt und seiner Umgebung auf. Sie widerspiegelt auch das große Engagement seiner Vereine und Bürger, Naturerleben und kulturelles Leben ganzjährig auf hoher Qualität erlebbar zu gestalten. Im stetigen Ausbau der Kooperationen liegt das kontinuierliche Bemühen, den touristischen Bekanntheitsgrad Mühlhausens beständig zu erweitern. Heute zählt die Stadt zu den bedeutenden Orten für Fremdenverkehr, Kultur-, Bildungs- und Städtetourismus in Thüringen.



MITTELSTAND UND BILDUNG

Mittelstand und Bildung sind die Grundlage des beständigen Zusammenspiels von Wissens- und Technologietransfers. Die breit gefächerte Branchenstruktur garantiert der Stadt und der Region Stabilität und Arbeitsplatzsicherheit. Mit der Zulieferindustrie im Automobil- und Schienenfahrzeugbereich sowie der Leicht- und Elektroindustrie haben sich weltweit agierende verlässliche Innovations- und Wachstumsmotoren für die Stadt und Region entwickelt. Die enge Kooperation mit dem ansässigen landesweit agierenden Berufsschulstandort bietet den ansässigen Firmen beste Möglichkeiten zur Sicherung des Fachkräftenachwuchses.



3.1.1 BEDEUTUNG FÜR DIE REGION

- Stärkung der zentralen Funktion und Bedeutung Mühlhausens für Nordthüringen und den umliegenden ländlichen Raum
- Nutzung der Gebietsreform zur Aufstellung eines zukunftsfähigen Funktionsraums für ein attraktives Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums
- Stärkung der Altstadt hinsichtlich der Bedeutung als Versorgungsschwerpunkt (Handel, Dienstleistung, Verwaltungs-, Schul- und Kulturstandort), Erhaltung/Ausbau der kleinteiligen Mischnutzung
- Wanderungsgewinne aus anderen Regionen durch Ausweitung des städtischen und regionalen Bekanntheitsgrades

3.1.2 BEDEUTUNG FÜR DIE STADT

- verstärkte Wahrnehmung als attraktives und zukunftsfähiges Wohn- und Wirtschaftszentrum in einer landschaftlich reizvollen Umgebung
- kontinuierliche Qualifizierung und Herausarbeitung der weichen Standortfaktoren im Ringen um zukünftige Einwohner
- Verlangsamung des Einwohnerrückgangs
- Erzielung von Wanderungsgewinnen aus dem Umland und durch Ansiedlung junger Auszubildender und Familien
- verstärkte Ansiedlung weiterer mittelständischer Unternehmen, ggf. eines Großunternehmens zur wirtschaftlichen Stärkung
- weitere Aufwertung des Wohn- und Versorgungswertes für die Bürger

3.2 DAS IDEELLE LEITBILD DER STADTENTWICKLUNG VON MÜHLHAUSEN





STADT MÜHLHAUSEN

Mittelalterliche Reichsstadt

Stadt der Verwaltung, der Dienstleistung und des Mittelstandes
Stadt der Musik, Kunst und Kultur
Grüne Stadt an der Unstrut

Leitbildkomponenten

KULTUR

Kultur und Tourismus

Stadt der Kultur und des Tourismus:

- Ausbau Zusammenarbeit mit Weltnaturerbe Hainich und Wartburg
- Durchführung Großveranstaltung LGS 2024, 500 Jahre Bauernkrieg 2025
- Erweiterung des Bekanntheitsgrades - verstärkte Werbung für Mühlhausen
- Ausbau Übernachtungskapazitäten, Qualitäten, Angebote
- Konferenzstadt Mühlhausen
- Erweiterung Nachfrageklientel
- Erhöhung Aufenthaltsdauer der Gäste

BILDUNG

Bildungsstandort

- Mühlhausen:**
- Stärkung der Bildung in Symbiose von Bildungswirtschaft
 - Ansiedlung Fachschule/ Fachhochschule - privat/ staatlich (Gesundheitswesen, Verwaltung)

WIRTSCHAFT

Verkehr

Verbesserung der Erreichbarkeit - Umgehungsstraße B247n

Wirtschaft

Wirtschaftsstandort

- Mühlhausen:**
- Vorrangfläche regional bedeutsame Industrieansiedlung
 - Stärkung des Mittelstandes durch Ansiedlungsangebote und bessere Verkehrsanbindung
 - Gewährleistung/Ausbau „schnelles Internet“
 - Erhalt und Stärkung als Verwaltungsstandort
 - Stärkung von Dienstleistung und Handel in der Innenstadt

WOHNEN

Wohnstandort

- Mühlhausen:**
- Altstadt weiter stärken - „Behutsame Erneuerung“ und Strukturwandel
 - Ordnen der Flächen
 - Brüche beheben
 - Übergänge schaffen
 - Nachnutzen, Verdichten, Begrünen

NATUR

regional

- Ausbau Zusammenarbeit mit Nationalpark/Weltnaturerbe Hainich
- Aufwertung Erholungsgebiet Schwanenteich

städtisch

Erholungsstandort:

- Stadt am Fluss
- Aufwertung Erholungsgebiet Schwanenteich
- Parklandschaft Mühlhausen
- Stadt der Bäche

LEITBILD

HAUPTZIELE

4. GESAMTKONZEPT ZUR INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

4.1 BEDEUTUNG DER DEMOGRAFISCHEN ENTWICKLUNG

Entsprechend den Prognosen zählt Mühlhausen zu den Schrumpfsregionen Thüringens. Die Bevölkerungsentwicklung gestaltet sich daher weiterhin kontinuierlich rückläufig. Jedoch bestätigt die tatsächliche Einwohnerentwicklung die Prognosen nicht vollumfänglich. Diese fallen im Vergleich zum Ist-Wert wesentlich pessimistischer aus. Insgesamt scheint sich die rückläufige Entwicklung der Bewohnerzahl leicht zu verlangsamen. Gleiches gilt für den Gesamtsaldo. Auch dieser entwickelt sich nach wie vor negativ, d.h. der natürliche Saldo liegt über dem Wanderungssaldo, sodass trotz beständiger Wanderungsgewinne das Geburtendefizit nicht ausgeglichen werden kann. Es zeigt sich jedoch, dass Mühlhausen zunehmend als attraktiver Wohn- und Arbeitsort wahrgenommen wird. Ein Hinweis auf die zunehmende Konsolidierung der wirtschaftlichen Basis, erfolgreichen Strukturwandel und Ausstrahlung ins Umland. Das Ziel der weiteren demografischen Entwicklung liegt daher in der Verlangsamung des Einwohnerrückgangs sowie des Anstiegs des Durchschnittsalters.

Kriterium	2009	2015	
Stand der Bevölkerungsentwicklung (TLS)	36.141 (Stand 30.06.2009)	33.270 (Stand 30.06.2015)	35.552 (Angabe Stadt MHL)
Rückgang im Vergleich zum Jahr 2002 – 37.888EW (TLS, 30.06.2002)	-1.747 = ca. 218 Personen jährlich (8 Jahre)	-4.666 = ca. 311 Personen jährlich (15 Jahre)	
Prognosen Gegenüberstellung 11.kbV-1.rBv	11.kBv	1.rBv (vgl. S.34)	
Bevölkerungsentwicklung 2020	32.528	32.145	

Hinweis:

Die Angaben der 11.kBv reichen nur bis zum Jahr 2020. Darüber hinaus ist daher ein Vergleich der Prognosedaten nicht möglich. Jedoch zeigt der Vergleich der Daten die pessimistischere Herangehensweise der neueren Prognose.

Fazit

Junge und Alte werden zukünftig das Stadtbild Mühlhausens in gleichem Maße prägen. Sie alle gilt es zu integrieren, zu schulen und auszubilden, um ihnen eine wirtschaftlich eigenständige Zukunft zu ermöglichen. Die Jungen sind zu halten und anzuwerben. Mit jedem abwandernden Jugendlichen geht Mühlhausen etwas verloren, mit jedem Bleibenden oder Zuziehenden gewinnt die Stadt. Für die mittleren Altersgruppen geht es um Motivation, Perspektiven und Hilfe bei der alltäglichen Bewältigung von Beruf und Familie.

Den Älteren gilt es das Gefühl zu geben, nicht auf sich allein gestellt zu sein. Entscheidend dafür ist ein differenziertes und breites Arbeitsplatzspektrum. Wenn es gelingt, ein ausgewogenes Arbeitsplatzangebot zwischen hochqualifizierter Arbeit und einfacher gewerblicher Tätigkeit herzustellen, werden zunehmend junge Menschen nach der Ausbildung in Mühlhausen bleiben, Migranten sich in die Gesellschaft einfügen, Arbeitnehmer aus der Region noch zunehmender in die Stadt einpendeln.

Mit sinkender Bevölkerungszahl steigt die Lebensarbeitszeit. Daher sind die zukünftigen Rentnergenerationen gefordert, über einen langen Zeitraum beweglich und belastbar zu bleiben. Nur dann können sie länger in den Arbeitsprozess eingebunden sein. Sowohl die Stadt als auch die Mühlhäuser Unternehmen müssen daran arbeiten, das entsprechende Umfeld zu schaffen. Neue Arbeitsmodelle und beständige Weiterbildungsangebote sind nicht nur wichtig, um längere Einkommenssteu-
erzahlungen und die Senkung der finanziellen Belastung durch Pflege und Betreuung zu erzielen. Auch die lebenslange Motivation eines jeden Einzelnen und das Bemühen, Mitarbeiter kontinuierlich über einen langen Zeitraum an ein Unternehmen zu binden, können auf diesem Wege beeinflusst werden. Damit entstehen enge und traditionelle Bindungen des Einzelnen an seine Stadt, das Unternehmen und die Region über viele Generationen hinaus.

Neben der Bildungs- und Familienpolitik tritt die Integration von Ausländern zunehmend in den Fokus. Die massive Einreise von Migranten von 2015 hat die Gesellschaft verändert. Mit gezielten Angeboten soll das Erlernen der deutschen Sprache und die Einbindung in eine Schul- und Berufsausbildung ermöglicht werden, um eine gefestigte soziale Stellung und Anerkennung innerhalb der Gesellschaft fernab einer Parallelwelt aufzubauen. Ziel muss sein, Migranten eine eigenständige wirtschaftliche Zukunft innerhalb der bestehenden Gesellschaft zu ermöglichen. Das erfordert neben dem Abbau von sozialen und räumlichen Barrieren Verständnis und Toleranz für das Anderssein auf beiden Seiten. Auch zukünftig muss man damit rechnen, dass Menschen aus verarmten Regionen in einem geburtenschwachen und stark alternden Europa auf eine neue Zukunftsperspektive hoffen. Zudem wird der Wettbewerb um junge, ausreisewillige Qualifizierte weltweit zunehmen.

Grundvoraussetzung für eine Abschwächung des negativen demographischen Entwicklungstrends ist die Stärkung von Mühlhausen als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit einer hohen Lebensqualität durch differenzierte Bildungs-, Wohnungs-, Freizeit- und kulturelle Angebote. Darüber hinaus sollten die Potentiale und der hohe Wohnwert Mühlhausens als außergewöhnliche Kultur- und Bildungsstadt reichhaltiger Geschichte in landschaftlich reizvoller Lage mit einer starken Mittelstandsgesellschaft wesentlicher offensiver beworben werden. So kann es gelingen, gezielt Menschen im erwerbsfähigen Alter und junge Familie in der Stadt zu halten bzw. anzuwerben und an Mühlhausen zu binden.

4.2 ZIELE DER GESAMTSTADTENTWICKLUNG

4.2.1 RÄUMLICHES LEITBILD DER STADTENTWICKLUNG

4.2.1.1 DAS STADTMODELL

Gesamtstädtisch setzt das Stadtmodell „Stadt- und Siedlungskerne“ und ihre naturräumliche und funktionale Vernetzung – den Rahmen für die weitere funktionale und bauliche Neuordnung der Flächen. Kommunale Hauptaufgabe ist der Aufbau eines nachhaltigen, sozialen, ökologischen und ökonomisch sinnvollen Flächenmanagements: Schließen von Lücken hat Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete, Nachnutzung der Industriebrachen, Flächenintensivierung und -neuordnung auf den vorhandenen Gewerbe- u. Wohnflächen, verstärkte Anbindung an den Stadtkern, Aufstellung eines Baulandkatasters. Innenentwicklung steht vor extensiver Erweiterung zur Einschränkung des Flächenverbrauchs u. Energieeinsparung.

Das entwickelte Stadtmodell setzt sich aus mehreren Ebenen zusammen: Topografie und Gewässer, Baustrukturen und Verkehr, Funktionen in den Siedlungskernen, Interventionen.

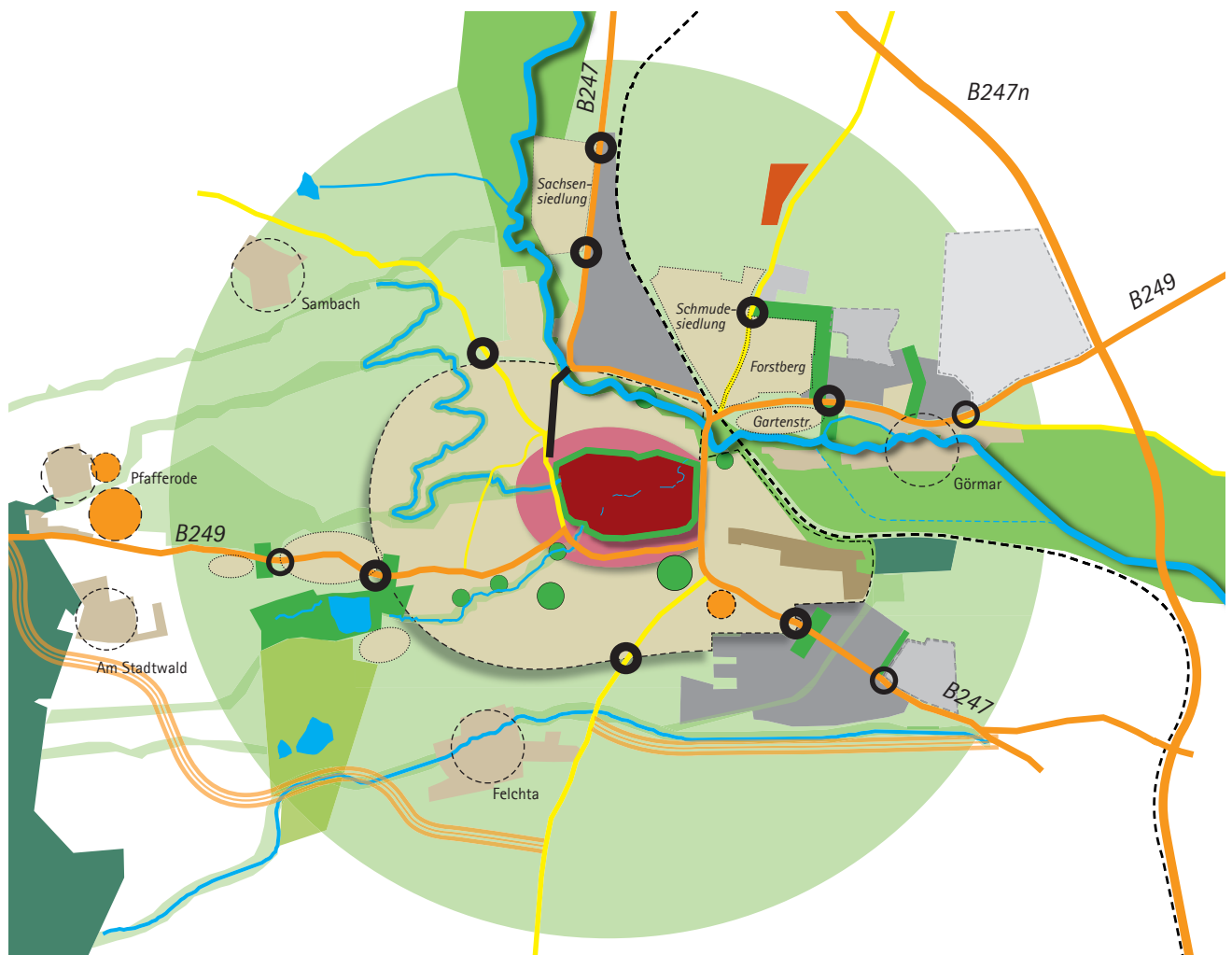
Die Grundstruktur für das Stadtmodell bilden die naturräumlichen Gegebenheiten der leicht bewegten Topografie mit ihren Einschnitten in Form von Bächen und Gräben, den umgebenden Bergkuppen und dem Flusslauf der Unstrut.

Die nächste Ebene bildet die Siedlungsstruktur. Dabei bilden der historische Stadtkern und seine Vorstädte sowie die Ortskerne der Ortsteile die Bereiche größter Dichte. Die Hauptverkehrsadern stellen die Verbindung untereinander sowie in den Siedlungsraum her.

Die Bereiche höchster Dichte, die Siedlungsschwerpunkte, unterliegen einer gemischten Funktionalität. Die Intensität der Nutzungsmischung nimmt von innen nach außen ab, sodass die Wohnnutzung von innen nach außen zunimmt. Flächen mit geringer baulicher Dichte finden sich genau in diesen Randbereichen.

Grüne Zäsuren bestehen durch die Auen der Fluss- und Bachläufe sowie Grabensysteme. Klare Siedlungsränder und räumliche formulierte Stadteingänge gliedern den Stadtkörper und machen ihn in seiner Hierarchie erlebbar. Splittersiedlungen werden als eigenständige Ortslagen behandelt. Die Verbindungen zum historischen Stadtkern sind zu stärken.





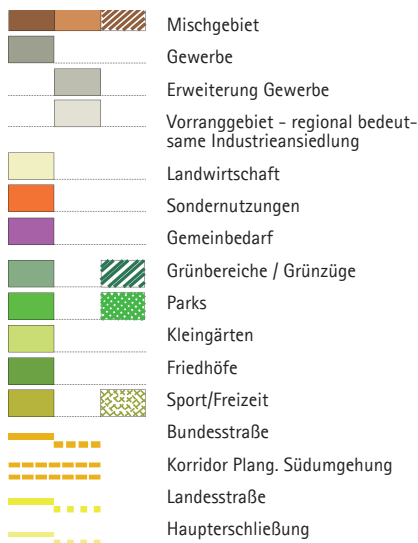
Stadtmodell – Grundlage der zukünftigen Stadtentwicklung

4.2.1.2 GRUNDSÄTZE DER STADTENTWICKLUNG

Siedlungsstruktur

- Entwicklung der Siedlungsstruktur entsprechend dem Prinzip der kompakten Stadt und der konzentrischen Ringe
- Entwicklung eines kompakten Stadtkörpers unter Beachtung der topografischen Gegebenheiten (u.a. Freihaltung der Gräben und Bachauen, keine Fortführung der Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung zwischen Unstrut und Bahndamm)
- Entwicklung der Splittersiedlungen als in sich geschlossene, mit dem Stadtkörper vernetzte „Ortsteile“, Innenentwicklung
- langfristiger Teilrückbau der Forstbergsiedlung (nördlicher Bereich – Geschossbauweise)
- Erhaltung, weitere Sanierung und Ergänzung der historisch gewachsenen Stadtstruktur unter dem Aspekt der behutsamen Erneuerung
- Abnahme der Bebauungs- und Nutzungsdichte von innen nach außen
- „Heilung“ der vorhandenen Maßstabsbrüche und Problemnachbarschaften (u.a. Wohnen-Gewerbe) innerhalb des Stadtkörpers zur schrittweisen Herstellung strukturell und funktional in sich geschlossener Bereiche
- Entwicklung der Ortsteile als historisch gewachsene, in sich geschlossene Siedlungen unter Wahrung/Konsolidierung der Siedlungsränder und „weichen“, grünen Übergängen in die Landschaft

Legende zum Plan rechts
Vision der zukünftigen
Stadtentwicklung



Erschließung

- Sicherung der Erschließung über ein hierarchisches System von Straßen
 1. Ordnung – Bundesstraßen I – Umgehungsstraßen (Minimierung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens)
 2. Ordnung – Bundesstraßen II (überregionaler Ziel- und Quellverkehr)
 3. Ordnung – Landesstraßen (regionaler Ziel- und Quellverkehr)
 4. Ordnung – innerstädtisches Verkehrsnetz (innere Erschließung, flächenhaftes Netz)

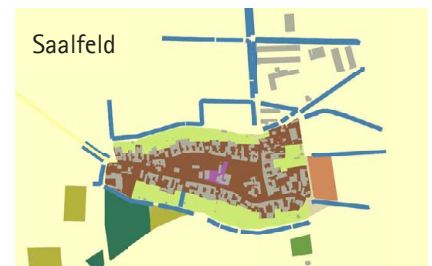
Wirtschaftsstandorte

- konsequente Konzentration und Verdichtung der großen Gewerbeflächen an den Ausfallstraßen zur geplanten Ortsumgehung
- langfristige Verlagerung gewerblicher Insellösungen am west- und südlichen Stadtrand in die großflächigen Gewerbegebiete

Natur und Freiraum

- Herausarbeitung der Unstrutaua u.a. als naturnaher Erlebnisbereich – „Stadt am Fluss“
- Renaturierung des Flutgrabens und Herstellung von notwendigen Überschwemmungsbereichen unter Freihaltung von jeglicher Bebauung
- Aufwertung und Erlebbarmachung der Bachauen (u.a. Johannisbach, Popperöder Bach, Flachswasser, Ölgraben)

- Konsolidierung der Stadtränder als Übergangsbereiche zwischen Stadt und Landschaftsraum
- Herausarbeitung von grünen Zäsuren zu den Wohnsiedlungen, den Ortsteilen Görmar und Felchta sowie zwischen Wohn- und Gewerbebereichen
- Herstellung einer Vernetzung der Grünräume
- Entwicklung neuer Grünzüge (u.a. Innenstadt-Thomas-Müntzer-"Park"-Bahnlinie-Unstrut, Reisersches Tal, Forstberg-Stadtwald)
- Ausbau des Erholungsgebietes „Schwanenteich“ als Gegenpol zur engmaschig überbauten Stadtfläche
- Schaffung und Qualifizierung neuer Freiraumangebote unter Herausarbeitung des Themas „Wasser in der Stadt“
- Bewahrung des Stadtwaldes und des Mühlhäuser Waldes als große, zusammenhängende Wald- und Erholungsgebiete
- Sicherung / Ausbau / Neugestaltung / Neuanlage von Parks (u.a. „Alter Friedhof, Nachnutzung Travertinsteinbruch, Mündungspark, Uferpark“)
- weitere Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes
- Entwicklung des „Grünen Rings“ um die Altstadt als stadtbildprägende Grünanlage



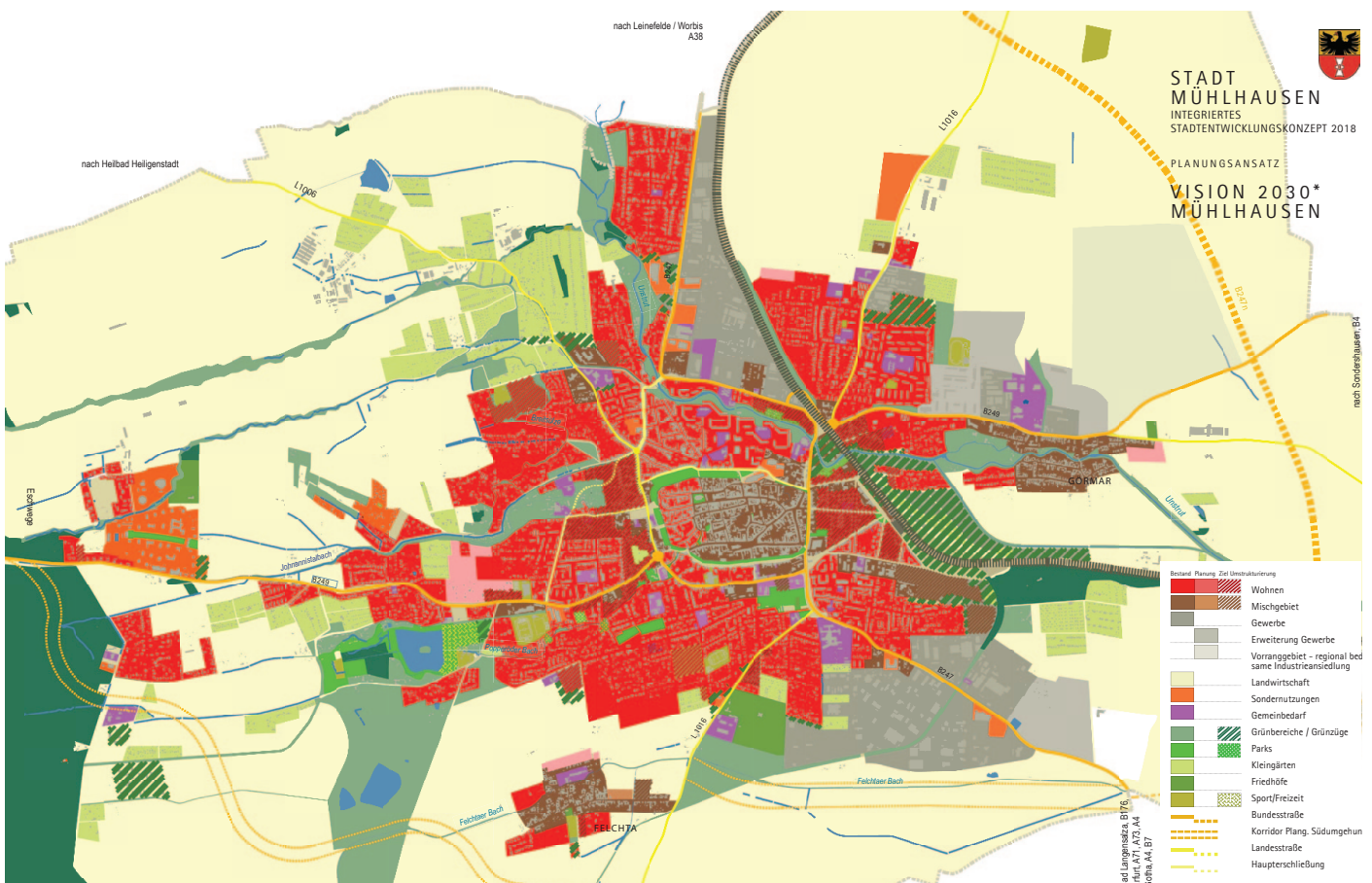
Vision der zukünftigen
Stadtentwicklung

Abb. oben

Ortsteile Windeberg und Saalfeld

Abb. unten

Stadt Mühlhausen mit den
Ortsteilen Felchta und Görmar



4.2.2 TEILKONZEPTE DER STADTENTWICKLUNG MÜHLHAUSEN

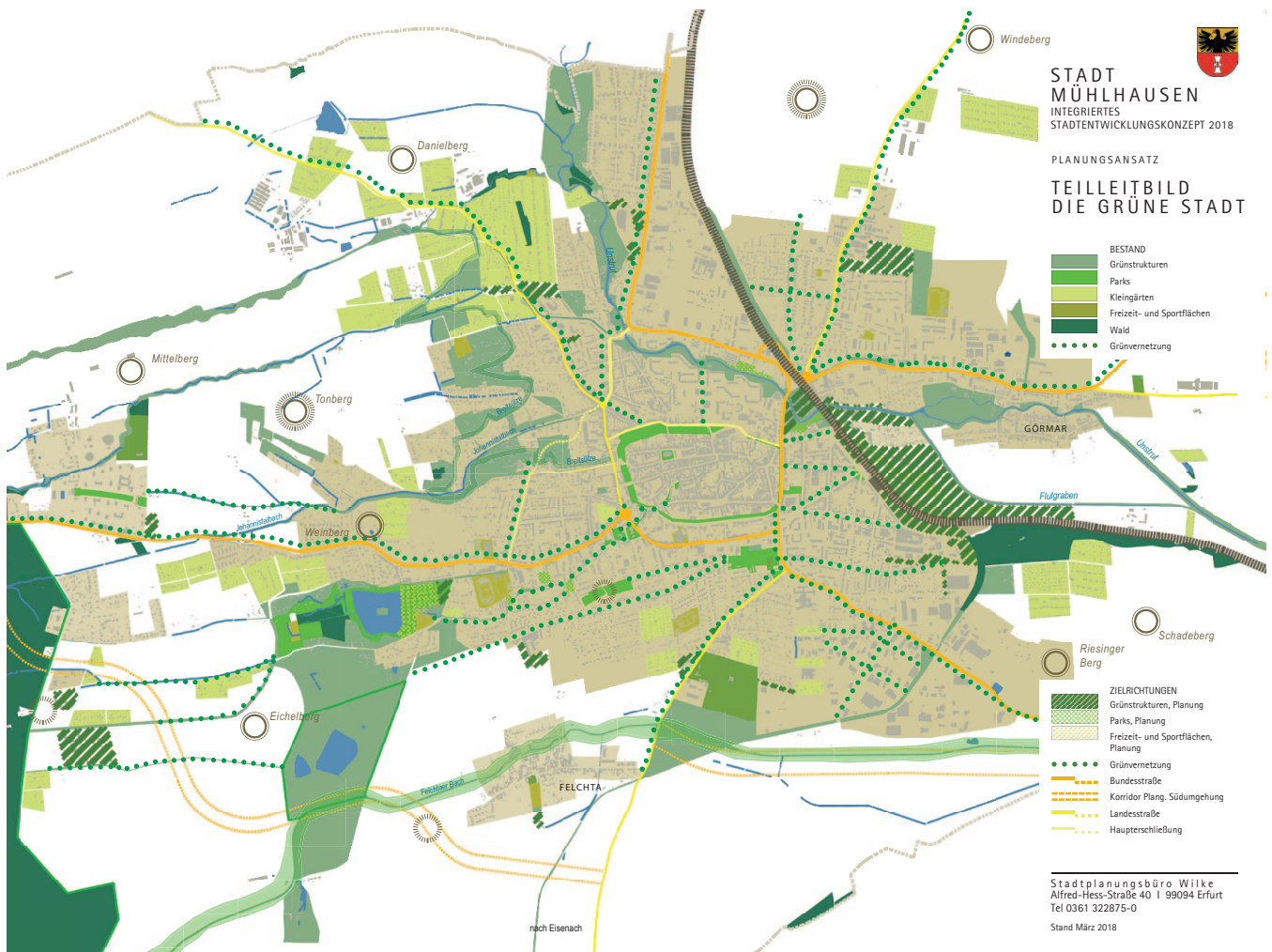
4.2.2.1 TEILLEITBILD „DIE GRÜNE STADT“



Prinzip der Grünentwicklung
Darstellung A3 siehe Anlage

Der hohe Überbauungsgrad der mittelalterlichen Innenstadt bedingt ein großes Defizit an öffentlichen Grünflächen. Stadtnahe grüne Erholungsräume beschränken sich auf den „Grünen Ring“ um die Stadtmauer. Darüber hinaus bestehende Grün- und Freiflächen werden nur bedingt wahrgenommen. Ihre ungenügende Vernetzung und vielfach eingeschränkte Nutzung bergen ein hohes Potenzial zur Erweiterung der städtischen und darüber hinaus regionalen Erholungslandschaft (u.a. Erholungsgebiet „Schwanenteich“, Park „Alter Friedhof“, Verlauf des Popperöder Baches, Uferzonen der Unstrut).

Der konzeptionelle Ansatz liegt in der nachhaltigen Nutzung dieser „verschütteten“ Potenziale. In der Verschmelzung des urbanen Lebensraums mit seinem unmittelbaren natürlichen und naturnahen Lebensumfeld liegt die Chance zur dauerhaften Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner und Besucher. Neben dem Ausgleich des bestehenden Mangels an innerstädtischen Grünräumen zielt die Konzeption u.a. auf den Schutz der Natur, die Wiederherstellung naturnaher Lebensräume für Flora und Fauna und die Herstellung anspruchsvoller, über attraktive Wege- und Grünverbindungen mit der Altstadt vernetzte Erholungsmöglichkeiten. Auf der Basis einer innovativen Symbiose von Stadtkern und landschaftlich geprägtem Umfeld soll es Mühlhausen gelingen, zukünftig noch intensiver als attraktiver Wohnstandort nach innen und außen wahrgenommen zu werden.



Entwicklungsprinzipien

- Herausarbeitung der Unstrutau zur besseren Wahrnehmung im Stadtgefüge (stadtklimatische Wirkung – Frischluftschneise)
- langfristige Nutzungsverlagerung im Zusammenhang mit der Freihaltung der Fluss- und Bachauen unter Beachtung des Hochwasserschutzes
- Renaturierung der Ufer und Schaffung ausreichender Retentionsflächen insbesondere östlich des Bahndamms zwischen Bahn und Unstrut
- keine weitere Bebauung der Höhenlagen
- Konsolidierung der Stadtränder
- Entwicklung neuer Grünzüge – Thomas-Müntzer-“Park“ zum Mündungspark, beidseits des Bahndamms, Reisersches Tal
- Entwicklung der Bachauen und -läufe sowie Gräben (Popperöder Bach/Schwemmnote/Mühlgraben, Breitsülze, Johannistalbach) als durchgängige Grünzüge mit hohem Erholungswert und stadtbildprägender Ausstrahlung
- Ausbau, Qualifizierung, Ergänzung stadtnaher Grün- und Erholungsräume
- Entwicklung des Erholungsgebietes Schwanenteich zu einem regionalen Schwerpunkt von Freizeit, Erholung und Naturerleben

*Vision „Grüne Stadt“ Mühlhausen
Darstellung A3 siehe Anlage*

- Schaffung von Grünvernetzungen über die Grabensysteme, Bachauen, Alleen zwischen Kommunalwald/Stadtwald-Unstrut und den Stadt-/Ortslagen östlich der Bahnlinie, alle Grünräume treffen in der Unstrutau zusammen
- Umsetzung des Konzeptes der Grünachse zwischen Quelle und Mündung des Popperöder Baches
- Anbindung des Krankenhausstandorts Pfafferode an Johannistal
- Aufwertung des „Grünen Rings“ um die Altstadt
- Ausbau/Aufwertung/Neuanlage von Parkanlagen im Anschluss an die Altstadt und historischen Vorstädte (vgl. Konzept Bewerbung zur LGS 2024)
- Aufwertung der Aussichtspunkte Weinberg und Stadtberg
- Wohnumfeldverbesserung durch Aufwertung der wohnungsnahen Freiräume (u.a. Wendeweir – unstrutnahe Bereiche, Johannistal – Anschluss Petri-Vorstadt, Stadtteil Gartenstraße im Anschluss an Unstrut und Bahndamm, Mündungsbereich Ölgraben – Unstrut)

4.2.2.2 TEILLEITBILD „WOHNSTADT MÜHLHAUSEN“

Thesen zu allgemeinen Entwicklungen und Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt (Entwicklung des Wohnungsmarktes Thüringen, Studie des Freistaates Thüringen 2016)

1. Allgemeine Entwicklung

Landesweit wird die Wohnungsnachfrage in den Jahren bis 2025 um 10 % sinken. Die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- /Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“ steigt in den Jahren bis 2025 um 3 %. Anders als die Wohnungsnachfrage insgesamt steigt die Nachfrage nach Wohnungen in Ein- / Zweifamilienhäusern also nicht nur in Städten mit günstiger demographischer Entwicklung sondern auch in Schrumpfsregionen. Bei insgesamt sinkender Wohnungsnachfrage und im Mittel zunehmender Nachfrage nach Wohnungen in Ein- / Zweifamilienhäusern und „einfamilienhausähnlichen Wohngebäuden“ muss die Nachfrage nach Geschosswohnungen überproportional sinken. Landesweit wird die Nachfrage bis zum Jahr 2025 um ein Viertel zurückgehen (-24 %).

2. Abriss und Sanierungen

Die bisherige Abrissstrategie, „von außen nach innen“ rückzubauen, um die Stadtzentren zu stabilisieren und die Plattenbaugebiete aufzulockern hat sich bewährt. Liegen Plattenbaugebiete peripher zu attraktiven zentrumsnahen Bereichen, ist eine andere Strategie zu verfolgen. Parallel zum Abriss wurden viele Wohnungen von den Wohnungsunternehmen (WU) saniert. Einige WUs haben bewusst un- und teilsanierte Gebäude als Abrissreserve oder preisgünstigen Wohnraum vom Markt zurückgehalten, andere besitzen einen voll sanierten Bestand oder haben zugunsten des bestehenden Angebotsmangel bei hochqualitativen Wohnungen hochwertig saniert. Letztere verfügen damit über keinerlei Abrissreserve hinsichtlich des Überangebots im Geschosswohnungsbau in Neubaugebieten.

Da das Durchschnittsalter der Bevölkerung in den meisten Regionen sehr hoch ist, orientieren sich viele Unternehmen bei der Sanierung an den Präferenzen der älteren Bewohner. Dies betrifft nicht nur die Grundrisse und Größe der Wohnungen, sondern auch zusätzliche Dienstleistungen, die sie bzw. Kooperationspartner anbieten.

3. Mieten und Leerstand

Aufgrund des Überangebots an Wohnungen in Schrumpfungsräumen, sind die Mieten relativ moderat. I.d.R. liegen sie zwischen gut 3 Euro/m² nettokalt (unsaniert) und 5 Euro/m² nettokalt (saniert). In guten Lagen liegen die Mieten für sanierte Wohnungen bei 7 Euro/m² nettokalt. Die nominalen Mieten sind zwar in den meisten Regionen angestiegen, die realen Mieten werden aber tendenziell sinken. Gleichzeitig wird der Leerstand wieder steigen, so dass alle Experten davon ausgehen, dass ein weiterer Abriss notwendig ist.

4. Bautätigkeit und Verfügbarkeit von Bauland

In den Schrumpfungsräumen ist die Verfügbarkeit von Bauland meist kein Problem. In den Stadtzentren gibt es oft Baulücken und auch die ausgewiesenen Neubaugebiete haben ausreichende Kapazitäten. Allerdings nimmt die Bautätigkeit aufgrund des bereits übergroßen Wohnungsangebots tendenziell ab. Dennoch gibt es bei Ein-/Zweifamilienhäusern und höherwertigen „einfamilienhausähnlichen“ Eigentums- und Mietwohnungen eine tendenziell steigende Bautätigkeit. Das Ausmaß hängt davon ab, inwieweit die Nachfrage durch Wiedernutzung von sanierten Leerständen befriedigt werden kann.

Diese Aussagen treffen nur bedingt für Mühlhausen zu. Entgegen der Annahme verfügt die Stadt nur noch über wenige entwicklungsfähige Flächen. In den ausgewiesenen Baugebieten sind kaum noch Bauplätze vorhanden. Nach wie vor besteht jedoch eine große Nachfrage. In dieser Beziehung folgt die aktuelle Situation der These.

5. Sozialwohnungen und Angebote für KdU-Empfänger^{*1}

In den Schrumpfungsräumen besitzt der klassische soziale Wohnungsbau kaum noch eine Bedeutung. Es gibt ausreichend Wohnungen, bei denen die Marktmiete nicht höher liegt als die festgesetzte Grundsicherungsmiete. Die Belegungsbindung gestaltet sich problematisch, da sie zum einen dem Ziel einer sozialen Durchmischung entgegenwirkt, zum anderen zum Leerstand von Sozialwohnungen führt, da sie kein entsprechendes Klientel finden. Im Falle einer Zwangsquote für die energetische Sanierung kann es zu Engpässen für günstigem Wohnraum kommen.

6. Entwicklung des Wohnungsangebotes

Anzahl und Qualität (Bauform, Zustand, Lage, Zentralität, Wohnumfeld) und Mietpreis des Wohnungsbestandes bestimmen das Angebot an verfügbaren Wohnungen. Zusammen mit den Präferenzen der Nachfrager und deren Verteilung in einer Stadt entscheiden sie über Leerstand oder Wohneigentumsquote. Je mehr Wohnungen angeboten werden, je teurer diese sind und je schlechter deren Qualität oder Wohnumfeld sich gestalten, desto mehr Wohnungen stehen leer. Qualitätsbedingte Leerstände erhöhen die Nachfrage nach Neubauten. Sie zeigen an, dass die Nachfrager im vorhandenen Bestand keine passenden Angebote finden.

^{*1} *Kosten für Unterkunft und Heizung (auch nur Kosten der Unterkunft, Abkürzung KdU) ist ein Begriff aus dem deutschen Fürsorgerecht, der in § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII definiert ist.*

Mit dem Vierten Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV) erhalten bedürftige Personen, die Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II oder Sozialgeld beziehen, kein Wohngeld mehr, sondern ihr Wohnbedarf wird zusammen mit den Leistungen zum Lebensunterhalt berechnet und ausbezahlt.

7. Einfamilienhausgebiete

Trotz wachsender Leerstände gibt es in demographischen Schrumpfungsregionen beachtliche Fertigstellungen. Wenn heute in einer solchen Region ohne quantitativen Mangel Neubau entsteht, dann führt der Auszug des Haushalts in die Neubauwohnung zu einem zusätzlichen Leerstand, weil nach diesem Auszug kein Nachfragenutzer zur Verfügung steht. Unter diesen Bedingungen ruft das qualitative Missverhältnis gleichzeitig Neubau und erhöhten Leerstand hervor.

8. Nachfrageverhalten

Ältere Wohnungssuchende (65 Jahre und älter) fragen meist Zweiraumwohnungen in überschaubaren Nachbarschaften und mit viel Grün in der Umgebung nach. Dabei werden Standorte im Stadtzentrum mit guter hausnaher Infrastruktur und nicht explizit barrierefreie Wohnungen bevorzugt gesucht.

Die Nachfrage nach Sonderwohnformen wächst stetig. Dies betrifft alle Angebote für Betreutes Wohnen/Service-Wohnen. Auch „abgespeckte“ Varianten des Betreuten Wohnens/Service-Wohnens – altengerechte Wohngebäude mit Hausmeister und/oder Concierge für Dienstleistungen – sind nachgefragt.

Auch die Nachfrage nach höherwertigem Wohnraum verzeichnet eine derartige Tendenz. Dies gilt nicht nur für Wachstums- sondern auch für Schrumpfungsregionen. Bevorzugt werden zentrumsnahe, hochwertige Wohnungen. Zentrale Orte in den Schrumpfungsregionen partizipieren vom Zuzug aus dem ländlichen Raum. Dies bedeutet nicht, dass es zu mehr Neubau kommt. Voraussichtlich wird der Leerstand in den Mittelzentren sinken. Aktuell beginnt der Abbau des Leerstands in den zentralen Orten. Dabei kann es zu einer steigenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen kommen.

10. Förderungen

In den Thüringer Schrumpfungsregionen wird mit dem weiteren Rückgang der Zahl der Haushalte die Nachfrage nach Wohnungen sinken, so dass die Konkurrenz der Wohnquartiere untereinander verstärkt wird. In der Folge können Verfallsprozesse entstehen, die wiederum die Ursache für einen weiteren Verfall bilden. In den letzten Jahren haben daher Maßnahmen der Städtebauförderung z.B. Brachflächenkataster, Schließung von Baulücken etc. gegriffen, um den Trading-down-Effekt zu verhindern und private Investoren zu mobilisieren. Die Möglichkeiten der Städtebauförderungsinstrumente und -mittel können die Ausstrahlungsschäden eindämmen. Zur Revitalisierung der Innenstädte und erhaltenswerter Stadtzentren sind auch private Investoren und Wohnungsunternehmen zu mobilisieren.

11. Gebietsreform

Ziel sollte die Stärkung der zentralen Orte sein, um eine langfristige Versorgung mit Infrastruktur, Nahversorgung und gesundheitsbezogenen Dienstleistungen sicherstellen zu können. Die anhand von Pendlerverflechtungen durchgeführte Ableitung von Wohnungsmarktregionen kann wertvolle Hinweise für künftige Neuorganisationen geben.

WOHNSTADT MÜHLHAUSEN

Trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung ist in den nächsten Jahren mit Zuzug und damit Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen. Gründe dafür liegen im weiteren Imagegewinn Mühlhausens als attraktives Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums, der zunehmenden Bedeutung als regionalem Wirtschaftsschwerpunkt und dem anhaltenden Trend des Zuzugs aus dem ländlichen Raum. Jedoch ist, wie bereits beschrieben, nicht davon auszugehen, dass das Wanderungsverhalten die Sterberate egalisiert. Insofern werden Rückbau, Sanierung und Neubau weiterhin nebeneinander stattfinden.

Leitlinien der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung

- kontrollierter Umgang mit dem Wohnflächenverbrauch und Erhöhung der Quartiersbindung durch Eigentumsbildung
- Abriss und Rückbau nicht mehr benötigter Kapazitäten an stadtvträglichen Standorten, Nutzung dadurch frei werdender Flächen für die Aufwertung des Wohnumfeldes, neue Wohn-/Strukturformen
- Orientierung des Wohnungsneubaus auf Standorte, die im Sinne der o.g. Nachhaltigkeitsziele stadtvträglich sind
- Lenkung der Investitionen auf Teilmärkte, die keine Konkurrenz zu bestehenden Angeboten mit Überkapazitäten darstellen

Ermittlung des Wohnungsbedarfs

Aufgrund fehlender Daten orientiert sich die Prognose des Wohnungsbedarfs an der Entwicklung der Einwohnerzahl. In Überlagerung mit der zukünftigen Haushaltsgrößenentwicklung prognostiziert durch das Bundesamt für Statistik ergibt sich die nachfolgende Aussage:

	Jahr	durchschnittliche Haushaltsgröße Personen/Haushalt (Quelle: Entwicklung der Privathaushalte bis 2035, Flächenländer Ost, Statistisches Bundesamt 02/2017)	Einwohnerzahl Prognose (Quelle: 1.rBv, TLS 31.12.2013)	Verringerung der Einwohner- zahl um ... Personen	Gebäude- und Wohnungszählung Anzahl der Haushalte (Quelle: TLS, Stand 2016)	Differenz der Haus- halte zum jeweiligen Vorjahr
Daten Stadt	2016	1,91	35.558	0	18.617	0,00
	Sondersituation Flüchtlinge (800)		-800 (Angaben SV MHL)		-419	
	„bereinigte“ Angaben u.V.		34.758		18.198	
Prognose	2015	1,91	32.808		17.177	
	2020	1,89	32.145	2.613	17.008	- 169
	2025	1,87	31.206	939	16.688	- 320
	2030	1,84	30.047	1.159	16.330	- 358
	2035	1,80	28.847	1.200	16.026	- 304
	gesamt		-5.911	-5.911	-1.151	- 1.151

Hinweis:
Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung verlief unabhängig von der Flüchtlingsaufnahme wesentlich positiver als die Prognose Differenz:
u.V.+1.950 Personen

Setzt man Haushalt und Wohneinheit (WE) gleich, ergibt sich daraus ein kontinuierlich sinkender Wohnungsbedarf. Dieser führt zu Leerstand und erfordert letztendlich den Rückbau von Wohnungen:

Zeitraum des Rückbaus	Umfang des Rückbaus in WE
bis 2020	169 WE
von 2020 bis 2025	320 WE
von 2025 bis 2030	358 WE
von 2030 bis 2035	304 WE

Entwicklung der Wohnsegmente

Während die Einwohnerentwicklung den Gesamtbedarf an Wohnungen wesentlich bestimmt, beeinflusst eine Reihe weiterer Faktoren (Einkommen, gesellschaftliche Stellung, Lebenssituation, Wohnlage, Wohnungsausstandard etc.) das Nachfrageverhalten in den einzelnen Segmenten und Stadtteilen. In Anbetracht der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, des allmählich steigenden Lebensstandards und des zunehmenden verbesserten Angebots qualitativ hochwertiger Wohnungen wird es zu weiteren Segmentverschiebungen kommen. Diese ziehen Leerstand in bestimmten Segmenten und Stadtteilen nach sich.

Nachfragentwicklung im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser

Inwieweit sich in Zukunft die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern entwickeln wird, hängt maßgeblich von der Entwicklung der Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ab. Diese ist der entscheidende Träger der Eigentumsbildung und Bautätigkeit in diesem Segment. Neben der demographischen Entwicklung stellen die Flächenpolitik, das Wohnungs- und Grundstücksangebot, die wirtschaftliche Entwicklung sowie veränderte Lebens- und Wohnvorstellungen etc. weitere Einflussfaktoren dar. Da die vorhandenen Daten eine allumfassende Betrachtung nicht ermöglichen, wird zur Trendbestimmung auf die Entwicklung der Bautätigkeit zurückgegriffen.

Variante 1 - Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit entsprechend den Angaben der Stadt Mühlhausen

- Neubau von Einfamilienhäusern oder einfamilienhausähnlichen Wohnformen - ca. 66 jährlich

Variante 2 - Fortsetzung der Bautätigkeit entsprechend den Angaben des TLS Baufertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen und Gemeinden zwischen 2008 und 2016

- Neubau von Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen - ca. 26 jährlich

Variante 3 - im Mittel

	Variante 1			Variante 2			im Mittel		
	Umzug in einfamilien- hausähnliche Wohnformen Haushalte	Bevölkerung in EW anhand Haus- haltsgröße Tab. S. 131	Wohnbauflä- chenbedarf bei 600qm incl. Tab.Erschließungs- fläche in ha	Umzug in einfamilien- hausähnliche Wohnformen Haushalte	Bevölkerung in EW anhand Haus- haltsgröße Tab. S. 131	Wohnbauflä- chenbedarf bei 600qm incl. Tab.Erschließungs- fläche in ha	Umzug in einfamilien- hausähnliche Wohnformen Haushalte	Bevölkerung in EW anhand Haus- haltsgröße Tab. S. 131	Wohnbauflä- chenbedarf bei 600qm incl. Tab.Erschließungs- fläche in ha
bis 2020	264	501	15,84	104	198	6,24	184	350	11,04
von 2021 bis 2025	330	617	19,8	130	243	7,80	230	430	13,8
von 2026 bis 2030	330	607	19,8	130	239	7,80	230	423	13,8
von 2031 bis 2035	330	594	19,8	130	234	7,80	230	414	13,8
gesamt	1.254	2.319	75,24	494	814	29,64	874	1617	52,44
Mittelwert aus Va- riante 2 und Mittel									41,45

Entsprechend den Prognosen der BertelsmannStiftung wird sich der Anteil der Einwohner in der Altersgruppe zwischen 30 und 45 Jahren in den nächsten Jahren kontinuierlich verringern. Es ist daher nicht anzunehmen, dass die Nachfrage im Bereich Ein- und Zweifamilienhaus entsprechend Variante 1 forgeföhrt wird. Wahrscheinlicher ist die Annahme, dass sich der zukünftige Bedarf zwischen Variante 2 und dem Mittelwert aus Variante 1 und 2 bewegt.

Im Jahr 2008 verzeichnete das Segment einen prozentualen Anteil von 17,5% (=3.399WEs) bezogen 19.434WEs. Lt. Analyse des Statistischen Bundesamtes von 2013 beträgt der Anteil des Segmentes ca. 27,7% (EFH – 24,3%, ZFH – 3,4%) am Gesamtwohnungsaufkommen. Diese Zahl wurde in Mülhhausen nicht erreicht. Um der Nachfrage gerecht zu werden, erfolgte in den Folgejahren eine Reihe von Wohnbauflächenausweisungen. Im Jahr 2016 waren 576 Bauplätze von 720 belegt. Damit stieg der prozentuale Anteil auf 21,35% (Grundwert TLS 2016 – 18.617WEs). Der Trend zur Errichtung eines Eigenheims hält nach wie vor an.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die ermittelten Flächenbedarfe nicht grundsätzlich Neuausweisungen bedürfen. Weitere Wohnbauflächenpotenziale erschließen sich durch Baulücken, noch verfügbaren Bauplätzen in Gebieten mit rechtskräftigen Bebauungsplänen, Brachen, durch Umstrukturierung verfügbare Flächen und als Abrundungen des Siedlungskörpers.

Nachfragentwicklung im Bereich des Geschosswohnungsbaus

Erkenntnissen des Entwurfs zum ISEK 2008 zufolge verfügte das Segment zum damaligen Zeitpunkt über einen prozentualen Anteil von 75,5%. Davon entfielen 30,8% auf den Geschosswohnungsbau der DDR. Im Gegensatz zum Einfamilienhausbereich war dieser Bereich des Wohnungsmarktes zu diesem Zeitpunkt überrepräsentiert. Trotz mittlerweile erfolgtem Abriss von 1.676WEs im Geschosswohnungsbau der DDR bleibt diese Grundaussage weiterhin bestehen. Abriss wird sich in den kommenden Jahren auch auf andere Bauphasen erstrecken.

Stand 2008		
Altstadt	13%	2.534WE
Vorstädte	5,1%	983WE
Gründerzeit	21%	4.106WE
erweiterte Gründerzeit	1,7%	337WE
Blockbauweise	14,4%	2.807WE
Plattenbauweise	16,4%	3.782WE
MFH ab 1990	3,9%	748WE
Summe	75,5%	15.297WE

Die Konkurrenz unter den Stadtteilen und Wohnlagen, der Wunsch nach dem Wohnen in zentrennahe Lagen, im Stadtzentrum sowie in einfamilienhausähnlichen Wohnformen und qualitativ hochwertigem Wohnraum führt zu einer weiteren Verschiebung der Nachfrage zuungunsten dieses Segmentes.

Im Hinblick auf die rückläufige Bevölkerungsentwicklung, dem vorhandenen Wohnungsüberhang und den zunehmenden Angeboten sanierten Wohnraums in den historisch geprägten Stadtteilen ist damit von einem weiteren Rückbau in diesem Bereich auszugehen. Zur Stärkung des Stadtzentrums und der zentrennahen Lagen wird der prognostizierte Rückbaubedarf daher in erster Linie in den peripheren Lagen des Stadtgebietes stattfinden. Zum anderen betrifft er Maßnahmen zur Aufhebung von strukturellen Brüchen.

Entwicklung der Segmente des Wohnungsmarktes

Historische Altstadt – Stadtzentrum

In diesem Bereich weist die Stadt ein umfangreiches Sanierungs-, Baulücken-, Brachen – und Umnutzungspotential auf. In Fortsetzung der kleinteiligen, historischen Baustruktur wird auf die Einordnung ähnlicher Strukturen unter Aufrechterhaltung der Quartiersblöcke und Entkernung zugunsten wohnungsnaher Freiräume orientiert.

Ziele:

- Erhaltung der historisch wertvollen und vor allem stadtbildprägenden Bausubstanz einschließlich der Geschlossenheit der Blockränder bei gleichzeitigen Sanierungsfortschritt
- Entkernung der Innenbereiche der Quartiere zugunsten eines erhöhten Freiraumangebotes
- Ergänzung von Neubauten in Baulücken und Brachflächen unter Wahrung der Blockstrukturbebauung
- vorwiegend Wohnen mit Funktionsunterlagerung
- Gewährleistung der Funktionen eines pulsierenden Stadtzentrums

Historische Vorstädte

... stellen aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum einen attraktiven Wohnstandort dar. Nachteilig wirken sich die Defizite durch die hohe verkehrliche Belastung, das teilweise unattraktive Wohnungsumfeld (u.a. unzureichende wohnungsnaher Freiräume), das Nebeneinander von sanierten und unsanierten Gebäuden und verwahrlosten Grundstücken aus. In Abhängigkeit von den notwendigen strukturellen Eingriffen zur Minderung der verkehrlichen Belastung reichen die Potentiale von der Aufwertung durch Sanierung im Bestand (z.B. Bereich Kuggelleichsmühle) über die teilräumliche Einordnung moderner Wohnformen (z.B. Quartier am Heizhaus) bis zur strukturellen Neuaufstellung (z.B. Petristeinweg) – Sanierung von MFH, Errichtung von Stadtvillen (MFH), vereinzelt Eigenheimstandorte.

Gründerzeit

Auch hier ist die Nähe zum Stadtzentrum gegeben (Bahnhofsviertel). Die vielfältigeren Wohnungsschnitte und die zeitgemäße Ausstattung werden positiv bewertet. Der Mangel an differenziert gestalteten grünen Freiräumen schränkt die Attraktivität dieser Gebiete jedoch stark ein. Potentielle Mieter finden sich in Haushalten von mittlerem und hohem Einkommen. Die Erhaltung/Weiterentwicklung der Kleinteiligkeit im mehrgeschossigen Wohnungsbau zählen hier zu den bestimmenden Themen.

Ziele:

- Erhaltung der historisch wertvollen und stadtbildprägenden Bausubstanz entsprechend den Strukturcharakteristika – gründerzeitliches Villengebiet, gründerzeitliche offene Blockrandbebauung, gründerzeitliche geschlossene Blockrandbebauung.
- Umbau nicht mehr zukunftsfähiger Quartiere (Auflösung der Blockränder zugunsten eines erhöhten Freiraumangebotes, Einordnung von Neubauten anderer Wohn- oder Nutzungsstrukturen)
- vorwiegende Wohnnutzung, Einordnung von nicht störendem Gewerbe (Dienstleistungssektor)

Geschosswohnungsbau in Baugebieten der Block- und Plattenbauweise

... stellen ein Wohnungsmarktsegment dar, daß dem Bedürfnis nach einer guten bis einfachen Wohnungsausstattung und einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis bei guter ÖPNV – Anbindung Rechnung trägt. Als Gunstbedingung zählt das stark durchgrünte Wohnumfeld und die gute Versorgungssituation. Jedoch fehlt diesen Gebieten der lebendige, urbane Charakter der Altbaugebiete und deren individuelle Wohnformen bzw. Wohnstandards. Nachfragegruppen rekrutieren sich u.a. aus den Erstbezügen. Die sanierten historischen Bereiche und stadtnahen Wohnlagen stellen zunehmend eine attraktive Alternative für die Bewohner dar.

Ziele:

- Rückbau und weitere Aufwertung des Wohnumfeldes und Einordnung anderer Wohnformen zur Standortaufwertung als Grundlage für soziale Sicherheit und Stabilität
- Nutzung der Korrektur städtebaulicher Fehlentwicklungen
- ausschließlich Wohnnutzung, Gewährleistung der Versorgung des Gebietes durch dementsprechende Angebote von Versorgungs- und Dienstleistungen

Einfamilienhausstandorte

...vereinigen die Vorteile des individuellen Wohnens (Eigentumsbildung, Wohnen im Grünen) mit den Vorteilen des städtischen Lebens (Versorgungseinrichtungen, ÖPNV, Kulturangebot). Es ist deshalb davon auszugehen, daß die Nachfrage nach preisgünstigen, individuell errichteten Einfamilienhäusern mit guter infrastruktureller Erschließung im Stadtgebiet weiter steigt.

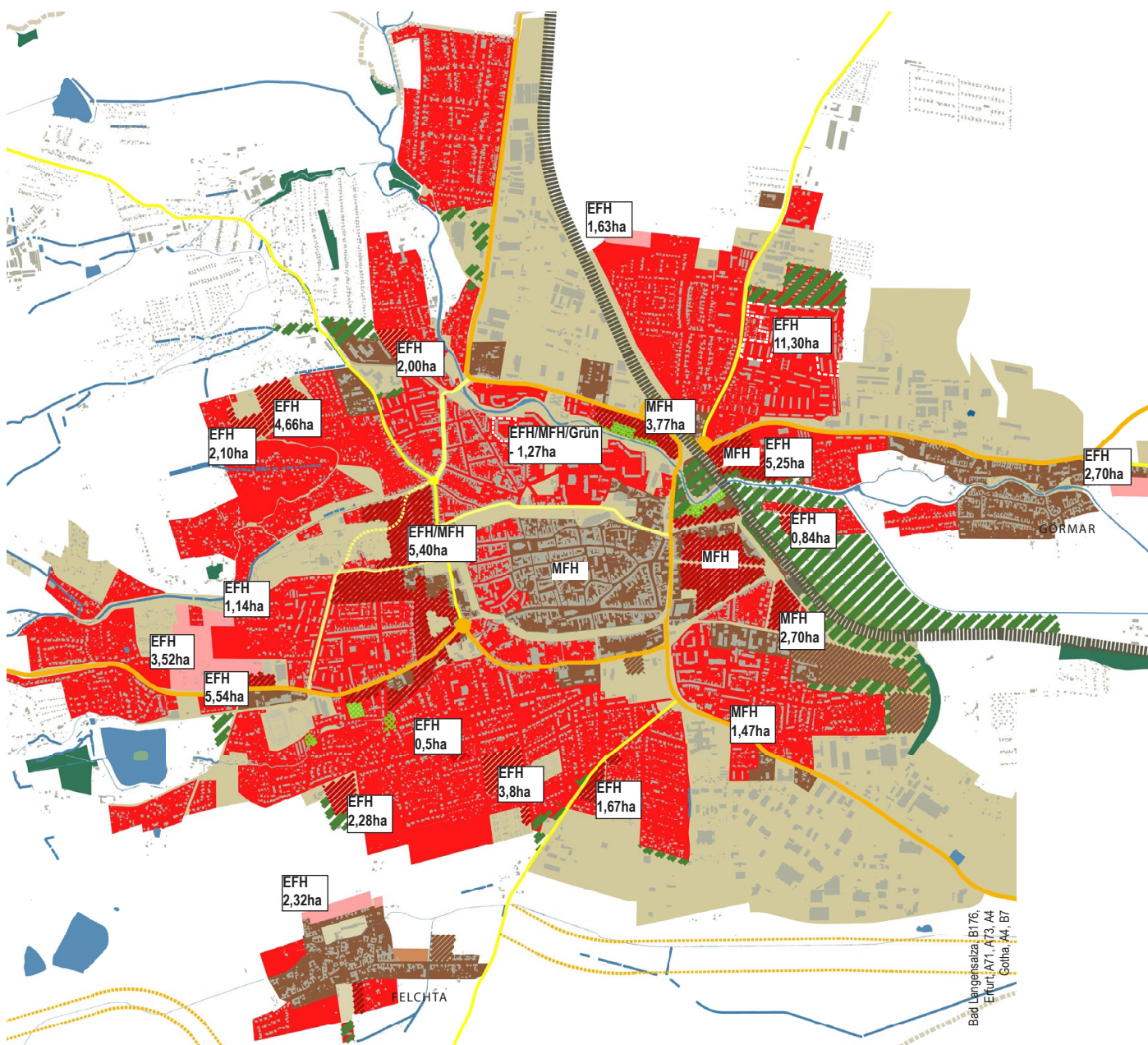
Konsequenzen der zu erwartenden Marktentwicklung

Die Konkurrenz innerhalb und zwischen den Marktsegmenten kann sich weiter verschärfen. Dies kann zu einer Beschleunigung bzw. Verstärkung der Wanderungsbewegung zwischen den Segmenten beitragen. Von entscheidender Bedeutung ist, ob die laufenden Investitionen in den Bestandsgebieten die Veränderung der Nachfragestruktur adäquat berücksichtigen.

Ziel der Stadtentwicklungsplanung für den Wohnungsbau und die Stadterneuerung ist der Aufbau einer strukturierten Konkurrenz zwischen den Angebotssegmenten. Jedes Segment muß in seiner Rolle im Nachfragegefüge eine angemessene Perspektive erhalten und entwickeln um negative Folgen durch Stadtwanderung auf die Stadt selbst sowie die Landschaft und die Umwelt zu verhindern. Aufgabe ist es eine Strategie zu entwickeln und umzusetzen, die bei schrumpfenden Beständen ein funktionsfähiges und gestalterisch hochwertiges städtebauliches Gefüge sicherstellt und das verfügbare Volumen an Neubauten so orientiert, dass vorhandene Strukturen sinnvoll gestützt und abgerundet werden.

Wohnflächenpotenziale und zeitliche Verfügbarkeit - Annahme

- EFH** Standort für Ein-/Zweifamilienhäuser
MFH Standort für Mehrfamilienhäuser



Wohnflächenpotenziale

... ergeben sich aus der Flächenanalyse der Abb. unten links:

Wohnsegment des Eigenheims oder des kleinteiligen Mietwohnungsbaus (vermietbares Eigenheim) werden folgende Standorte empfohlen:

- Neuausweisungen von Flächen im bestehenden Stadtkörper
Stadt Mühlhausen
Friedrich-Hebbel-Straße ff ca. 10,20ha
- Auffüllung der durch B- und VE-Planung gesicherten Gebiete
Reserve = 144 Bauplätzen ca. 8,8ha
- Abrundung zur bestehenden Siedlungsfläche
Stadt Mühlhausen ca. 1,63ha
Görmar ca. 2,70ha
Felchta ca. 2,32ha
- Nachverdichtung der vorhandenen Eigenheimstandorte in der Stadt und ihren Ortsteilen - keine genauen Angaben möglich
- Nachnutzung von durch Rückbau im Geschosswohnungsbau entstehenden Flächen u.a.:
Stadtteil Gartenstraße - keine genauen Angaben möglich
Stadtteil Forstbergviertel ca. 11,30ha
Stadtteil Schadebergstraße (Schadebergstraße/Boeckmannstraße) ca. 1,47ha

- gesamt ca. 12,77ha
- durch Umstrukturierung geschaffene Standorte
Stadtteil Eisenacher Straße ca. 1,67ha
Stadtteil Weinbergstraße ca. 2,28ha
Stadtteil Tonberg ca. 6,76ha
Stadtteil Harwand ca. 2,00ha

- gesamt ca. 12,71ha
- ggf. Bauen in zweiter Reihe
kleinere Standorte - keine genauen Angaben möglich

• **Gesamtreserve Eigenheimbau Stadt Mühlhausen** ca. 46,11ha

kleinteiliger Geschosswohnungsbau

- ausgewählte Baulücken und Brachen in der Altstadt (u.a. ZEKIWA)
keine genauen Angaben möglich
- langfristige Auflösung von strukturellen Brüchen durch Umstrukturierung (Grünentwicklung oder Anpassung der Bebauung an das vorhandene kleinteilige Umfeld des Geschosswohnungsbaus)
Stadtteil Schadebergstraße (Schadebergstraße / Boeckmannstraße, Wohngebiet Ballongasse) - keine genauen Angaben möglich
Stadtteil Bahnhofsviertel - keine genauen Angaben möglich
Stadtteil Petrivorstadt (Neubebauung Bastmarkt) ca. 5,40ha
Stadtteil Wendewehr (Am Uferpark) ca. 3,77ha
Stadtteil Feldstraße ca. 1,27ha
Stadtteil Gartenstraße (Im Flarchen) ca. 0,84ha

- u.V. gesamt ca. 11,30ha

**zur Verfügung stehende
Gesamtfläche für die Stadt
Mühlhausen ohne Orts-
teile: 57,39ha**

**zur Verfügung stehende
Gesamtfläche für die Stadt
Mühlhausen mit Ortstei-
len: 62,41ha**

vgl. Anlage Wohnflächenpotenziale

Grundsätze der Wohnflächenentwicklung für Mühlhausen

Für die Ermittlung des zukünftigen Wohnflächenbedarfs sind unterschiedliche Faktoren ausschlaggebend:

- Entwicklung der Einwohnerzahl und Haushaltsgrößen
- Entwicklung der Wohnfläche pro Einwohner
- Belegungsziffern der Wohnungen
- Anteil individueller Wohnformen am Wohnungsbestand
- Ersatzbedarf zum Ausgleich von Umwandlung / Zusammenlegung und Abriss

Aufgrund der unzureichenden Datenlage können nur Aussagen zu allgemeinen Trends erfolgen:

1.

Die gesteigerte Nachfrage nach größerer Wohnfläche, erhöhtem Standard je Wohneinheit, zunehmende Versingelung gepaart mit einer kontinuierlichen Verringerung der Haushaltsgrößen wird den Bedarf an individuellen Wohnformen steigen lassen. Letzterer kann nicht alleinig durch das Segment des Einfamilienhausbaus gedeckt werden. Daher bedarf es Maßnahmen u.a. der Auflockerung, der Zusammenlegung von Wohnungen und der Verringerung der Wohndichten zugunsten wohnungsnahen Freiraums. Schwerpunkte liegen dazu in erster Linie in der Nachnutzung von Brachen sowie der Umstrukturierung vorhandener innerstädtischer Gebiete. Weitere zukünftige Themen sowohl bei Neubau- als auch Sanierungsvorhaben wird der Aspekt der energetische Sanierung und barrierefreie / -arme Gestaltung der Gebäude sein.

2.

Um zukünftige Nutzungskonflikte zu minimieren bzw. auszuschließen, die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen und die Wohnnutzung in den jeweiligen Stadtteilen zu verfestigen, ist die konsequente Einhaltung und schrittweise Umsetzung des Stadtmodells erforderlich. Einer weiteren Zersiedelung der Landschaft und Auflösung der Stadtränder muss entgegengewirkt werden.

3.

Großflächige Baulandausweisungen sind nach Einschätzung des iSEKs, insbesondere vor dem Hintergrund des weiteren Bevölkerungsrückgangs, nicht erforderlich. Der Schwerpunkt der Entwicklung der Wohnflächen liegt hauptsächlich in der Intensivierung/Umstrukturierung vorhandener Flächen. Neuausweisungen beschränken sich auf die Abrundung des Siedlungskörpers.

4.

Als zentraler Ort kann Mühlhausen entsprechend den Vorgaben der Landesplanung eine maximale Neuausweisung von Siedlungsflächen von 0,1ha pro 1.000 Einwohnern jährlich vorbehaltlich der Vorgaben durch die Regionalplanung des Landes avisieren. Auf der Grundlage der prognostizierten Einwohnerzahl von 2035 (28.847EW) entspricht dies einer max. Siedlungsflächenerweiterung um 2,8ha/Jahr (bis 2035 von ca. 50ha).

Entsprechend der Tab. von Seite 136 stehen derzeit 57,39 ha (bis 2035) zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Variantenuntersuchung (vgl. S. 132) liegt der zukünftige Wohnflächenbedarf zwischen ca. 30 und 42ha. Es sind somit ausreichende Flächenreserven vorhanden. Zur genauen Ermittlung einer Wohnflächenprognose und entsprechenden Rückschlüsse auf die Entwicklung der einzelnen Wohnungsmarktsegmente bedarf es einer fundierten und detaillierten Berechnung. Dazu lagen in diesem Werk keine entsprechenden Daten zur Auswertung vor.

5.

In der historischen Altstadt steht durch Baulücken, Brachflächen und unsanierte Gebäude ein umfängliches Potential an neu zu erschließender Wohnfläche zur Verfügung. Derzeit können keine konkreten Angaben über Leerstand und Sanierungsstand gemacht werden, da die aktuellen Bestände nicht erfasst sind. Weitere Schwerpunkte bilden die innenstadtnahen Stadtteile Bahnhofsviertel und Petrivorstadt.

6.

Die Wohngebiete Forstbergviertel und Ballongasse bilden zukünftig den Rückbauschwerpunkt für ein überhängiges Wohnungsangebot in Mühlhausen. Darüber hinaus empfiehlt sich der Rückbau von Einzelstandorten, deren Struktur vehemente Brüche im städtebaulichen Gefüge darstellen.

7.

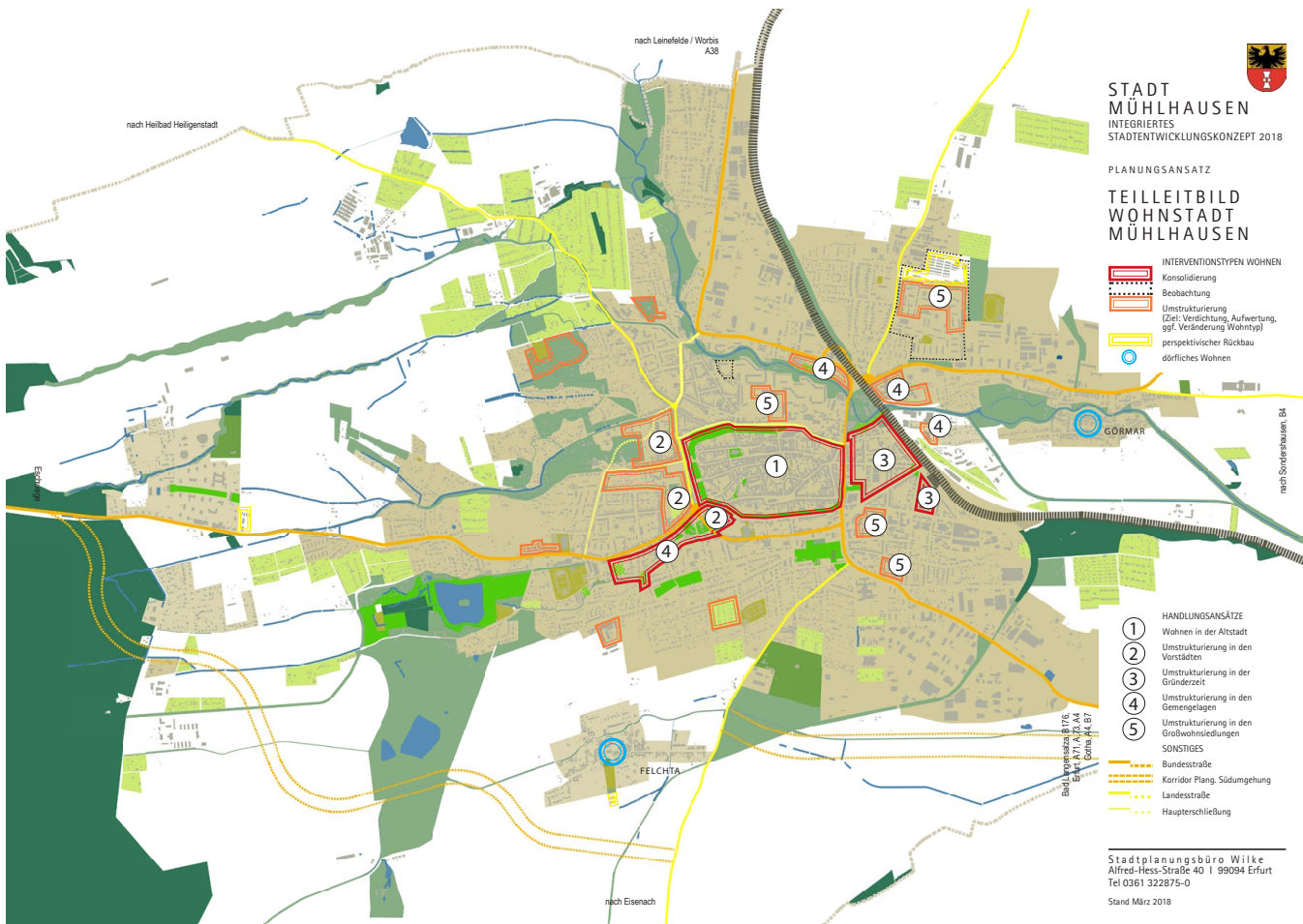
Die Stadtteile Bahnhofsviertel, Eisenacher Straße, Stadtbergviertel, Wein- und Tonberg, Feldstraße, Sachsen- und Schmudesiedlung, Fortsbergviertel stellen auch zukünftig die klassischen Wohnviertel im Stadtgebiet dar und sind daher als Wohnstandorte zu erhalten. Mischnutzungen aus kleinteiligen, nicht störenden Gewerbeeinheiten und Wohnen finden in den Stadtteilen Garten- und Schadebergstraße statt. Die gegenwärtig bestehenden ungünstigen Nachbarschaften zwischen Wohnen und Gewerbe insbesondere in den Stadtteilen Bahnhofsviertel und Schadebergstraße sind mittel- bis langfristig zu entflechten.

8.

Um konkrete Aussagen über tatsächlich vorhandene Reserven treffen zu können, fehlt es derzeit an einer entsprechenden Datengrundlage und Prognoseaussagen. Die Erstellung eines Baulandkatasters wird dringend empfohlen. Darin sind alle Leerstände und Brachflächen zu erfassen. Auf der Basis einer detaillierten Erfassung des Wohnungsmarktes sind entsprechende Prognosen zur Entwicklung der einzelnen Segmente zu erarbeiten, die in den Folgejahren Rückbau-, Fluktationsreserve- und Neubauquoten regeln.

9.

Die stark dörflich geprägten Ortsteile Görmar, Felchta, Saalfeld und Windeberg erhalten keine weiteren externen Ausweisung von Wohnstandorten. Auch hier gilt der Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung.

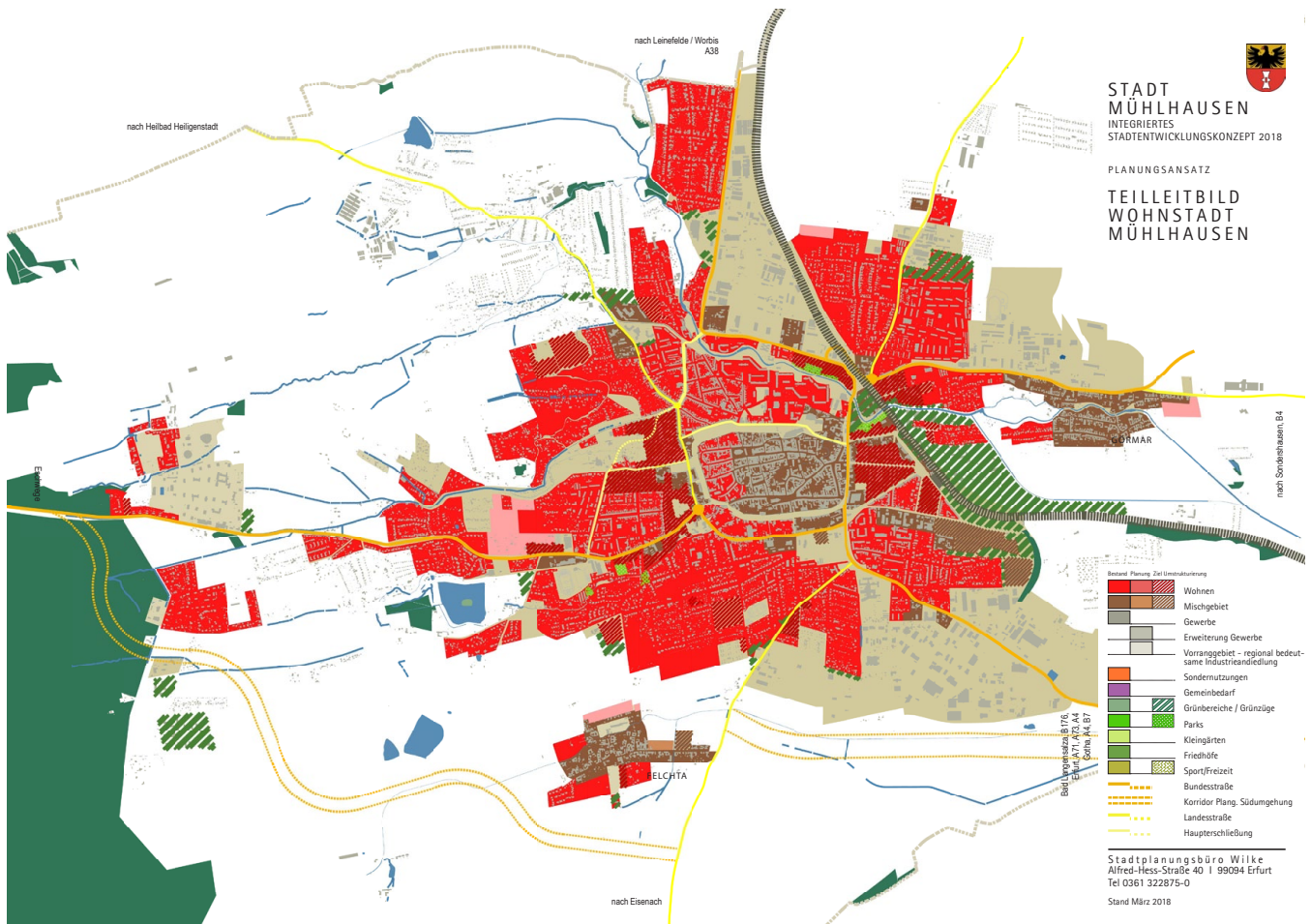


Prinzip Wohnen in Mühlhausen
 Darstellung A3 siehe Anlage

- HANDLUNGSANSÄTZE**
- 1 Wohnen in der Altstadt
 - 2 Umstrukturierung in den Vorstädten
 - 3 Umstrukturierung in der Gründerzeit
 - 4 Umstrukturierung in den Gemengelage
 - 5 Umstrukturierung in den Großwohnsiedlungen

Entwicklungsprinzipien

- Innen- vor Außenentwicklung zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft und Auflösung der Stadtränder
- keine weiteren extensiven Ausweisungen - Schwerpunkt Konsolidierung der Stadtränder
- Abnahme der Intensität der Wohndichte von innen nach außen
- Entwicklung der Ortsteile Windeberg, Saalfeld, Görmar und Felchta als eigenständige Wohnstandorte
- weitere Sanierung der historischen Altstadt unter der Prämisse der behutsamen Erneuerung - Nachnutzung von Brachen, Entkernung von Quartiersinnenräumen zur qualitativen Aufwertung des Wohnungsumfeldes, Erweiterung/Ausbau der Wohnsegmente (hochwertige Angebote)
- Vorstadtgürtel hat ergänzende Versorgungsfunktion (Dienstleistungen, Wohnen, störungsfreies Gewerbe), Sicherung Wohnen, Aufwertung Wohnumfeld Plattenbaugebiete/Großblockbauweise (Feldstraße)
- Innenstadtnahe Wohnstandorte - Sicherung als zentrale Wohnstandorte in Zentrumsnähe durch u.a. Verbesserung des Wohnumfeldes, Neubau in Ergänzung zur vorhandenen Struktur, Infrastrukturversorgung, Verflechtung zur Innenstadt und zur freien Landschaft
- langfristiger Rückbau von Geschosswohnbauten zur Auflösung des Überhangs in diesem Segment (Schwerpunkt Forstbergsiedlung, Ballongasse, ggf. Feldstraße, maßstabssprengende Einzelstandorte in historisch gewachsenen Stadtteilen), Prinzip der Abrissstrategie „von außen nach innen“, auch um das Stadtzentrum und seine Vorstädte zu stabilisieren



*Vision „Wohnen in Mühlhausen“
Darstellung A3 siehe Anlage*

- „Heilung“ der Strukturbrüche u.a. durch Rückbau im Geschosswohnungsbau - Nachnutzung durch andere Wohnqualitäten, Wohnsegmente und Freiräume
- Aufhebung von Nachbarschaftskonflikten u.a. Gewerbe - Wohnen, Abrisssubstanz - Wohnen zur Aufrechterhaltung von Entwicklungsmöglichkeiten

Zusammenfassung der Entwicklungstendenzen

- Steigerung des Anteils an individuellen Wohnformen
- Reduzierung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Reduzierung der Wohndichte in den Siedlungen mit Geschossbauweise
- Minimierung des Überbauungsgrades in der Altstadt und den Vorstädten (rückwärtige Bereiche)
- Nachnutzung von Brachen (Erstellung Brachflächenkataster)
- Nutzung des Wohnflächenpotentials durch Umnutzung vorhandener Gebiete (Geschosswohnungsbau, Mischgebiet)
- Änderung der Wohnungszuschnitte, -größen, Ausstattungsgrad, Wohnqualität, Wohnumfeld
- Erschließung neuer Wohnsegmente in Anlehnung an die verschiedenen Lebensabschnitte der potentiellen Mieter
- Ausbau der Anzahl der Fördergebiete (u.a. Petrivorstadt, Bahnhofsviertel)

4.2.2.3

TEILLEITBILD „WIRTSCHAFTSSTANDORT MÜHLHAUSEN“

Die zentrale Lage in Deutschland sowie die relative Nähe zu wichtigen Verkehrswegen wie der A4 oder A38 machen Mühlhausen für Investoren interessant.



Die Grundlage der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist eng mit der Entwicklung der Stadt als attraktives Mittelzentrum mit teilweiser Funktion eines Oberzentrums verknüpft. Als Stadt des Mittelstandes, der Verwaltung, des Handels und der Dienstleistung versorgt sie auch zukünftig einen Funktionsraum von ca. 70.000 Menschen (mittelzentraler Funktionsraum 2035, Landesentwicklungsbericht Thüringen 2017). Aufgrund der Lage im ländlichen Raum stellt Mühlhausen weiterhin das Arbeitsplatzzentrum in der Region dar.

Mühlhausens ökonomisches Rückgrat ist ein stabiler Mittelstand mit einer breit gefächerten Branchenstruktur. Diese Struktur gilt es zu verfestigen und auszubauen. Räumliche Möglichkeiten dazu bestehen in den vorhandenen Gewerbegebieten und ihren Erweiterungen. Neben der Flächenverhaltung gilt es, die erforderlichen technischen Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der Breitbandversorgung, an allen Gewerbestandorten zu gewährleisten. Dank des ansässigen Berufsschulzentrums haben die Firmen gute Möglichkeiten, die Nachwuchsarbeit zu beeinflussen und kompetente Fachkräfte frühzeitig zu fördern und an das jeweilige Unternehmen zu binden.

Neben dem Mittelstand liegt ein weiterer Schwerpunkt in der Entwicklung Mühlhausens als Verwaltungszentrum. An die Erhaltung des Kreisstadtstatus ist der Verwaltungsstandort des Landkreises gebunden. Mit der Auflösung des Bundeswehrstandortes in der Görmar-Kaserne stehen hier die entsprechenden Räumlichkeiten zur Verfügung. Zur langfristigen Sicherung des entsprechenden Fachpersonals bietet sich die Prüfung der Gründung einer Verwaltungsfachschule an.



Entsprechend der zentralörtlichen Funktion ist Mühlhausen regionaler Hauptstandort des Gesundheitswesens. Schon heute verzeichnet dieser Bereich die höchste Beschäftigtenzahl der Mühlhäuser Unternehmen. Mit der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung wächst der Bedarf an einer entsprechenden medizinischen Versorgung. Dies erfordert ein entsprechendes Fachpersonal. In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, inwieweit das Angebot einer privat finanzierten Fachschule die vorhandenen Ausbildungsmöglichkeiten erweitern kann.

Aufbauend auf das breitgefächerte Angebot von Handels- und Dienstleistungsangeboten in der historischen Altstadt sind die vorhandenen Einrichtungen zu stärken. Entsprechend dem Nachfrageverhalten wird sich auch zukünftig die Quantität und Qualität des Sortiments entwickeln. Alle weiteren Maßnahmen sind auf das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 abzustimmen. Eine kontinuierliche Fortschreibung und Anpassung an die aktuellen Rahmenbedingungen und Tendenzen ist zu sichern, um rechtzeitig auf demografisch bedingte Veränderungen reagieren zu können

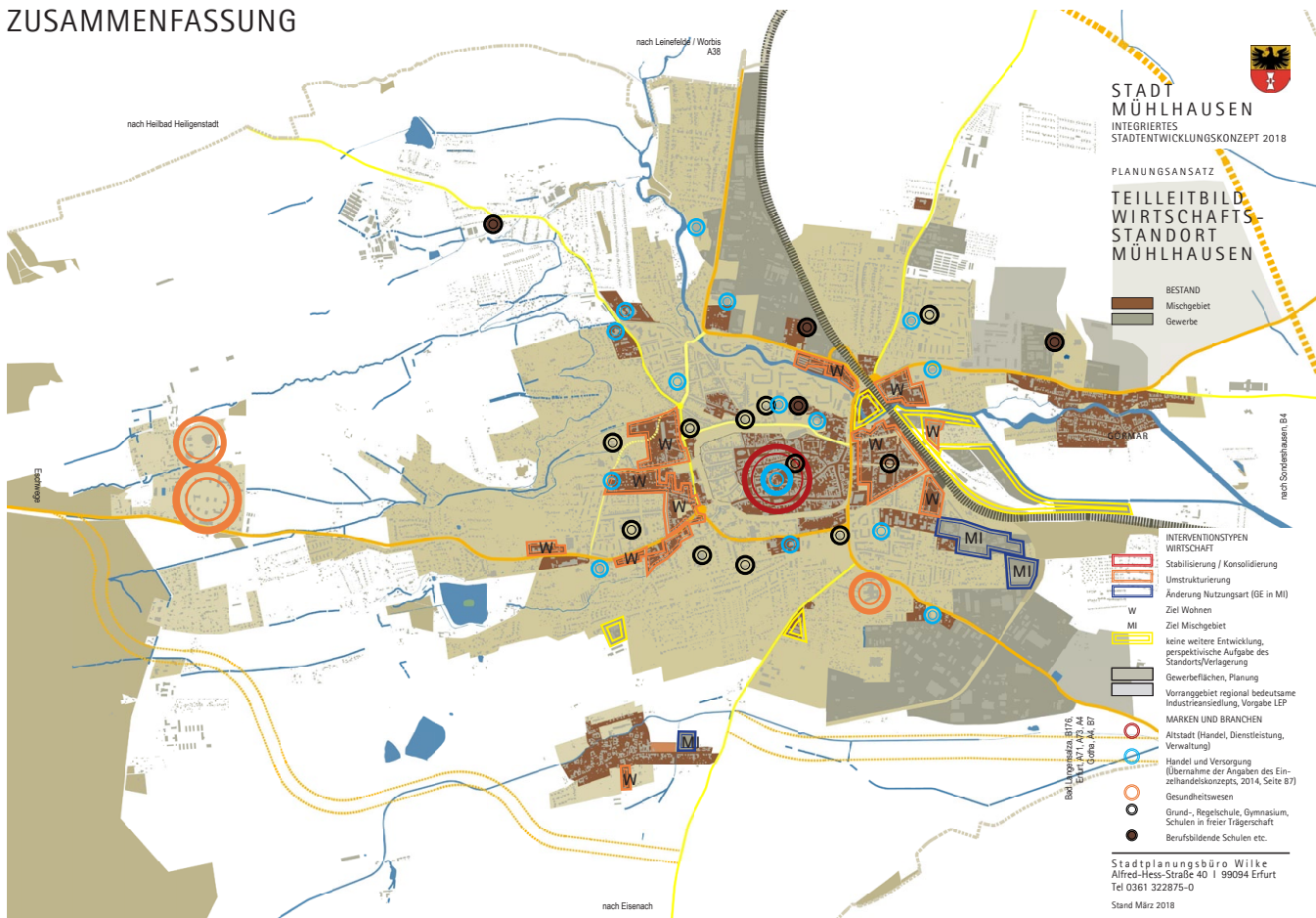
Bezüglich weicher Standortfaktoren bietet Mühlhausen als Mittelzentrum gute Voraussetzungen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen. In der kontinuierlichen Sanierung der historischen Innenstadt, der Erweiterung der innerstädtischen Einkaufsangebote, Renaturierung und Gestaltung des Landschaftsraumes, Verbesserung von Erholungs- und Sportangeboten, Angeboten der Kinderbetreuung, Aus- und Weiterbildung und dem beständigem Ausbau kultureller Höhepunkte liegen Chancen, Mühlhausen als gefragten Arbeits- und Wohnort in der Region weiter zu verfestigen.

Mit der sinkenden Bevölkerungszahl verlängert sich die Lebensarbeitszeit. Dafür ist das notwendige Umfeld zu schaffen. Neue Arbeitsmodelle, z.B. verkürztes Arbeiten, „Sabattmonate“ und beständige Weiterbildungsangebote können dazu beitragen, eine längere Einkommenssteuerzahlung, und die Senkung der finanziellen Belastung durch Pflege und Betreuung zu erzielen. Lebenslange Motivation und das Bemühen, Mitarbeiter kontinuierlich über einen langen Zeitraum an ein Unternehmen zu binden, lassen enge und traditionelle Bindungen des Einzelnen an Mühlhausen, das Unternehmen und die Region über viele Generationen hinaus, entstehen.

*Bilder von links nach rechts
Gewebegebiete Schadebergstraße,
Triftweg Süd-Ost, Wendeweher
Quelle: Stadt Mühlhausen*



ZUSAMMENFASSUNG

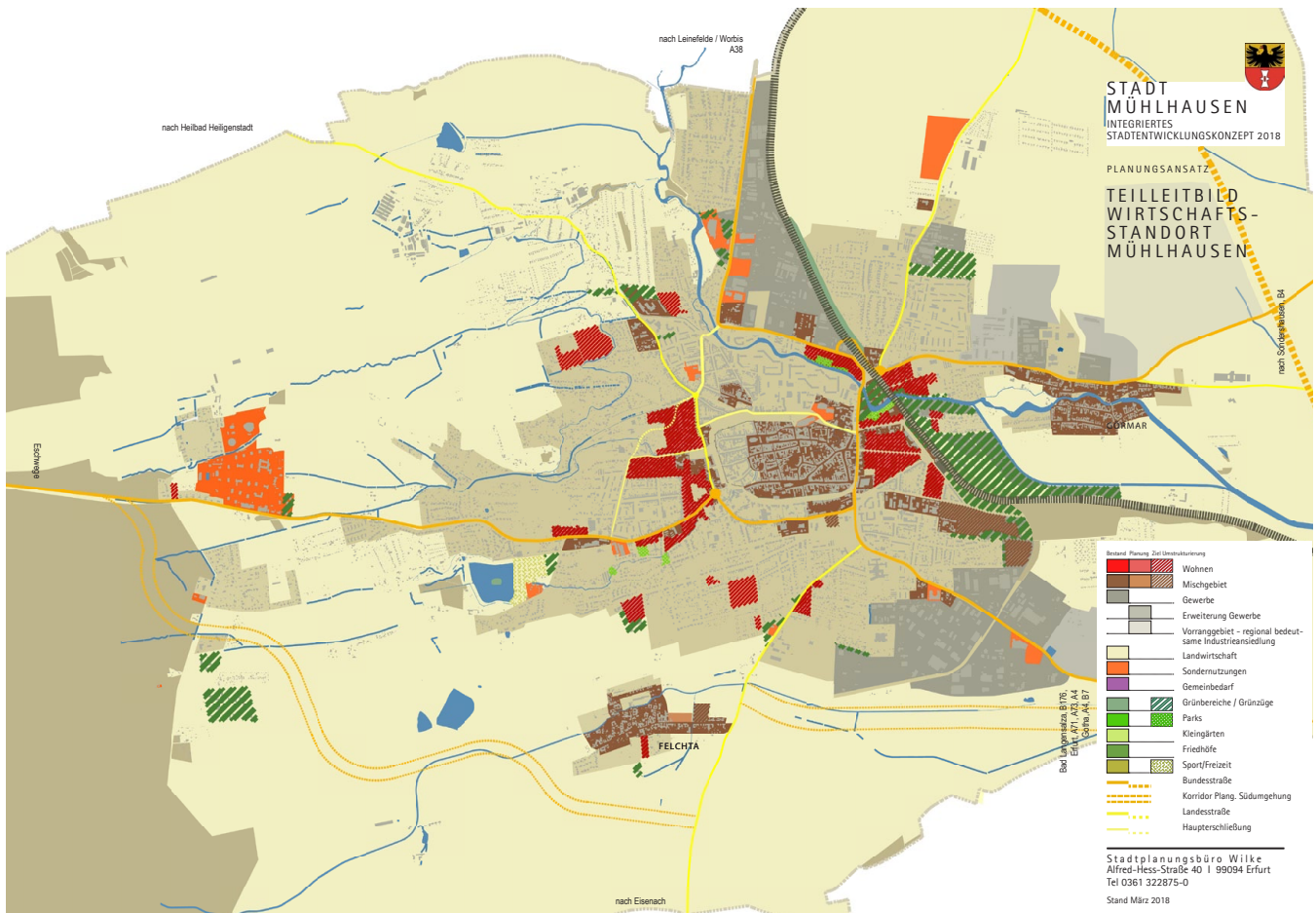


Ausgangspunkt

- bedeutender Wirtschaftsstandort in Nordthüringen
- zunehmende Konsolidierung des Mittelstandes
- Schwerpunkt berufsbildende Schulen (Nähe von Ausbildung und Praxis)
- Entwicklung vom monostrukturierten Industriestandort zum vielfältig aufgestellten Wirtschaftsschwerpunkt im Unstrut-Hainich Landkreis
- Einpendlerort

Entwicklungsprinzipien

- weitere Senkung der Arbeitslosenquote u.a. durch Verfestigung der mittelständischen Unternehmensstruktur und Verbesserung der beruflichen Chancen vor allem junger Menschen
- konsequente Entwicklung und Konzentration der Gewerbeflächen incl. ihrer Erweiterungen östlich der Bahnlinie im Anschluss an die Umgehungsstraße B247n
- weitere Verdichtung / ggf. Neuordnung der vorhandenen Gewerbeflächen an den Ausfallstraßen nach Norden (Ammern) und in Richtung Bad Langensalza
- keine weitere Verfestigung der gewerblichen Standorte im hochwassergefährdeten Gebiet der Unstrut
- perspektivische Verlagerung gewerblicher Einzelstandorte in die Gewerbegebiete (u.a. Standort Universalbau, Möbelpiraten etc),
- Entflechtung von Gemengelagen (u.a. Bahnhofsviertel Bereich Thomas-Müntzer-Straße, Schadebergsiedlung)
- Sicherung / Entwicklung von Grünstrukturen in gewerblich genutzten Flächen
- Sanierung umweltbelasteter Bereiche
- Reduzierung von Umweltbelastungen (Verkehr)
- Erhaltung / Stärkung / Ausbau der Mischnutzung in der Altstadt als Zentrum von Handel, Dienstleistung und Verwaltung
- keine weitere Ausweisung / ggf. Rückbau von Sondergebieten des Handels etc. zur Stärkung der kleinteiligen Nutzungsstruktur in der Innenstadt und den Vorstädten sowie der Entwicklung der Stadt der kurzen Wege



- Ausbau der praxisorientierten Bildungslandschaft, Suche nach Synergien mit der Thüringer Hoch- und Fachschullandschaft zur verstärkten Etablierung hochqualifizierter Bereiche

Wendewehr

- Neuordnungsbedarf aufgrund problematischer Nachbarschaften Gewerbe-Wohnen (Wohnlagen Sachsensiedlung, Feldstraße)
- Nutzung durch nicht störendes Gewerbe, ggf. Prüfung zur Nachnutzung von Flächenteilen durch Wohnen und ggf. weitere Bildungseinrichtungen

Görmars / Sondershäuser Landstraße

- mittel- bis langfristige Verlagerung der gewerblichen Flächen aus dem Überschwemmungsbereich der Unstrut, keine weitere Verfestigung gewerblicher Unternehmen in diesem Bereich
- Forcierung der Nachnutzung der ehemaligen Görmars Kaserne
- Durchgrünung der Gebiete, Trennung der gewerblichen Entwicklungsabschnitte durch grüne Zäsuren zwischen Wohn- und Mischgebieten

Schadeberg

- Trennung der Nachbarschaften Gewerbe - Wohnen durch gezielte Entwicklung von Wohn- und Mischgebieten sowie Grünzäsuren
- Prüfung der Einordnung von Bildungseinrichtungen als Nachnutzung u.a. der Kammgarntspinnerei

Abb. links
Prinzip der zukünftigen Entwicklung
„Wirtschaftsstandort Mühlhausen“

Abb. rechts
Vision
„Wirtschaftsstandort Mühlhausen“
Darstellung A3 siehe Anlage

4.2.2.4 VERKEHR

Regionale und überregionale Anbindung

Die geografische Lage abseits der Bundesautobahnen bleibt auch zukünftig bestehen. Jedoch besteht mit dem Bau der Umgehungsstraße 247n und dem weiteren Ausbau der B4 eine wesentlich leistungsfähigere Anbindung an das europäisch bedeutsame Verkehrsnetz der Bundesautobahnen A 4 und A 38 als zuvor. Die konsequente Entwicklung der gewerblichen Strukturen der Stadt Mühlhausen entlang dieser Trasse ist daher eine vordringliche Notwendigkeit zur Qualifizierung entsprechender Anbindungen und Pendlerzufahrten.

Innerörtliche Belastung infolge des Durchgangsverkehr B247, B249

Mit dem Bau der Umgehungsstraße B247n geht eine Minimierung der innerörtlichen Immissionsbelastungen in Nord-Süd-Richtung einher. Unterstützt durch entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Ampelschaltungen) soll ein verbesserter Verkehrsfluss zu einer schnellen Ableitung des Verkehrsaufkommens beitragen.



Eine Umsetzung der im FNP vorgehaltenen Trasse zwischen Langensalzaer und Kasseler Straße ist bisher nicht vorgesehen. In Anbetracht des Verlaufs durch vielfach sensible Strukturen insbesondere zwischen Eisenacher Landstraße und Kasseler Straße wird eine Überprüfung der Streckenführung dringend empfohlen. Zur Optimierung des Verkehrsabflusses und zur Senkung der hohen Feinstaubbelastung in diesem Bereich ist derzeit der Bau mehrerer Kreisel vorgesehen. Der Ausbau der Straßenquerschnitte erfordert teilweise den Abriss der westlichen Bebauung. Während für den Kreisel an der Kreuzung Brunnenstraße – Kasseler Straße nur vereinzelt in die historische Struktur eingegriffen werden muss, erfordert die Weiterführung der Strecke in Richtung Petristeinweg die gesamte Neuordnung der westlich angrenzenden Quartiere. Die hohe Immissionsbelastung, das enge Straßenraumprofil und der zunehmende Verfall erfordern eine strukturelle Neuausrichtung. Eine erfolgreiche Umstrukturierung setzt die Neuordnung der verkehrlichen Situation voraus.

Eine Möglichkeit zur Optimierung des Verkehrsflusses in Nord-West-Richtung besteht über die Anbindung der Marcel-Verfaillie-Allee an den Kreisel Petristeinweg. Von hier aus erfolgt der Anschluss an die B247. Damit wäre der Ring um die Stadt Mühlhausen geschlossen und alle Bundesstraßen untereinander über leistungsfähige Straßen vernetzt.

Stellplatzsituation

Parken in der Altstadt

Strukturgemäß erfolgt Parken zum einen auf den peripher zum Stadtzentrum vorhandenen Stellplatzflächen und Parkhäusern zum anderen im Straßenraum als auch auf privaten Grundstücken. Aufgrund der nicht immer in unmittelbarer Nähe zum Wohn- oder Arbeitsort vorhandenen Stellplätze und der strukturell bedingt nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze gestaltet sich die Parksituation in der historischen Altstadt angespannt. Stellplatzangebote an ihrer Peripherie werden nur unzureichend angenommen (z.B. Parkhaus am Kiliansgraben).

Möglichkeiten zur Entspannung der Situation bieten sich im Zuge der Quartiersentwicklung. Jedoch ist hier die Balance zwischen wichtigem wohnungsnahem Freiraum und versiegelter Stellplatzfläche zu wahren. Die Umsetzung der im Parkraumbewirtschaftungskonzept von 1998 festgelegten Maßnahmen trägt zur beständigen Optimierung der Bestands-situation bei. Veränderte Rahmenbedingungen und Entwicklungsrichtungen erfordern eine kontinuierliche Fortschreibung des Planwerkes.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der innerstädtische Busverkehr ist nach derzeitiger Einschätzung der Stadt Mühlhausen durch die Linien der zuständigen Unternehmen ausreichend gesichert. Alle zugehörigen Bushaltestellen befinden sich in guter fußläufiger Erreichbarkeit in den jeweiligen Stadtvierteln und Wohngebieten. Eine verbesserte Taktung und entsprechende Fahrkartenangebote können die Attraktivität der „Stadt der kurzen Wege“ weiter wesentlich für alle Nutzergruppen erhöhen.

Mit dem zentrumsnahen Busbahnhof „An der Burg“ besteht eine attraktive Vernetzung mit den Buslinien des Umlandes sowie zum Bahnhof. Eine weitere Aufwertung der Bussteige sowie attraktive Informations- und Wartebereiche steigern die Attraktivität.



Busbahnhof Mühlhausen

Der Bahnhof und damit die Anbindung an das Schienennetz wird derzeit noch nicht in ausreichendem Maße wahr- und angenommen. Gegenwärtig bestehen in der Nutzung und dem Bauzustand des Gebäudes erhebliche Mängel. Die von hier ausgehende Achsbeziehung zur Innenstadt wird kaum wahrgenommen. Eine Aufwertung des Umfeldes sowie eine nutzertechnologische Neuausrichtung des Gebäudes könnte das Ankommen in Mühlhausen wesentlich aufwerten. Darüber hinaus bestehen eine Reihe von u.a. imagefördernden touristischen Optionen, z.B. die eines „Visit-Mühlhausen-Ticket“ – die Kombination von Bahn, Stadtverkehr und dem Besuch der Mühlhäuser Museen oder einer Stadtführung.



Alle zukünftigen Maßnahmen sollten auf eine zunehmende Stärkung des ÖPNV ausgerichtet sein. Damit steht nicht nur die Minimierung des innerörtlichen Verkehrs im Fokus. Vor allem geht es um eine mittel- bis langfristige Reduzierung des individuellen Verkehrsaufkommens. Darüber hinaus trägt die Umstellung der bisher genutzten städtischen Systeme auf zukunftsfähige Antriebstechniken (u.a. Solarbusse, Solartaxis oder Solar-Mietautos) wesentlich zu einer Senkung des CO² - Ausstoßes und der Feinstaubbelastung bei. Der Wohnwert und die Attraktivität aller Stadtlagen steigen dadurch erheblich. Ohne einen attraktiven ÖPNV lässt sich eine verkehrsarme Innenstadt und ihre Vernetzung mit den umliegenden Stadt- und Ortsteilen kaum umsetzen.



Bahnhof Mühlhausen

Radverkehr

Die aktuellen Tendenzen aufnehmend, ist das Radwegenetz entsprechend den in Erarbeitung befindlichen Konzepten zu ergänzen und auszubauen. Eine Anbindung an regionale und überregionale Radwege ist zu gewährleisten. Topografische Einschränkungen sind in der Streckenführung zu beachten.

Alternativangebote zur Nutzung des Autos in Form von Ausleihstationen für Fahrräder, ebikes, pedelecs und etc. können zur Verringerung des Verkehrsaufkommens, des Stellplatzdrucks und einer Erhöhung der stadtinternen Mobilität beitragen. Inwieweit attraktive Preisangebote u.a. in Verbindung mit Bus und Bahn sowie ein leicht handelbares System von Fahrradstationen eine Reduzierung des täglichen und touristisch bedingten Verkehrsaufkommens bewirken können, ist zu prüfen (z.B. „Aktion Pendelrad – Ankommen mit Bus und Bahn, weiter mit dem Fahrrad“).

4.2.2.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR UND BILDUNG

Soziale Infrastruktur

Sowohl die Gesundheitsversorgung als auch die medizinische Betreuung und Pflege sind durch die vorhandenen Kliniken, Ärzte, Fachärzte und Einrichtungen der Pflege weitestgehend abgesichert. Resultierend aus der rückläufigen Bevölkerungszahl, der zunehmenden Überalterung und damit der Zunahme von Betreuung und Pflege werden die bestehenden Systeme zukünftig stark gefordert. Die Bemühungen, die zukünftigen Rentnergenerationen möglichst lange in ihrem häuslichen Umfeld zu belassen, setzt eine entsprechende Kapazität an mobiler Betreuung und Pflege voraus. Darüber hinaus wird der Bedarf an altersgerechtem Wohnen und Einrichtungen des Betreuten Wohnens steigen. Eine entsprechende Bedarfsermittlung liegt derzeit nicht vor, sollte jedoch in Abstimmung auf die jeweilige Änderung der Rahmenbedingungen mit allen Beteiligten analysiert und kontinuierlich prognostiziert werden.*²

Die zukünftigen Rentner gehen u.a. aus den geburtenstarken Jahrgängen der 60/70er Jahre hervor. Aufgrund der gesunkenen Geburtenrate ist die familiäre Betreuung im Alter unzureichend gesichert. Meist leben die Kinder fernab vom Heimatort und können eine Pflege ihrer Eltern nicht leisten. Darüber hinaus verfügen sie meist nicht über die finanziellen Mittel, die eine angemessene professionelle häusliche Hilfe ermöglicht. Einem Großteil der Rentner selbst steht dafür keine ausreichende Rente zur Verfügung. Daher müssen Konzepte gefunden werden, die den zukünftigen Alten ermöglichen, so lange wie möglich in ihren eigenen 4 Wänden zu bleiben. Nachbarschaftshilfe und temporäre professionelle Hilfe stehen daher an erster Stelle, um den Weg ins Altersheim so lange wie möglich hinaus zu zögern.

*²

möglich als eine von der Stadt Mühlhausen/dem Landkreis beauftragten Studie „Wohnen im Alter“ unter Einbeziehung u.a. der Wohnungsgesellschaften, kommunalen Sozial- und Wohlfahrtsverbänden, Gesetzlichen Pflegeversicherungen, kommunalen Sozialämtern

Alternatives Wohnen in WGs für Ältere, Hausgemeinschaften und Wohnprojekte können einen Heimaufenthalt auf Jahre hinausschieben. Wichtig ist jedoch, das Zusammenleben unterschiedlicher Altersgruppen zu gewährleisten – ein Zusammenleben von Alten, Rüstigen, Familien und Alleinstehenden.

Bildung

Die Entwicklung konkurrenzfähiger, innovativer Produkte und Technologien ist unmittelbar von der Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte abhängig. Der Kampf um kluge Köpfe hat sich welt- und landesweit verstärkt. In erster Linie wird versucht, eigene Fachkräfte selbst aus- und weiterzubilden, um damit den eigenen Bedarf zu decken. Ein wichtiger Schwerpunkt liegt daher in der Förderung, Ausbildung, Motivation und lebenslangen Qualifizierung aller Mühlhäuser entsprechend ihren Fähigkeiten, ungeachtet sozialer Zugehörigkeit von Kindesbeinen an.

Die Stadt Mühlhausen kann sich dabei auf eine solide, in beständiger Anpassung befindliche Grundstruktur stützen. Sowohl die frühkindliche als auch die schulische Ausbildung ist mit den vorhandenen Angeboten in allen Stadtteilen gesichert. In den jährlichen Planungen werden die Auswirkungen des demografischen Wandels beständig berücksichtigt und entsprechend prognostiziert. Im Interesse einer beständigen Verbesserung der Betreuung bemüht sich die Stadt Mühlhausen um die kontinuierliche qualitative Aufwertung ihrer Einrichtungen. Dies betrifft auch die außerschulische Betreuung. Dies liegt sowohl in städtischer Verantwortung als auch bei einer Vielzahl von Vereinen und anderen Institutionen. Auf der Basis einer genauen Analyse sollte ausgehend vom Status Quo in Rücksprache mit allen Beteiligten ein Maßnahmenkatalog zur Weiterentwicklung der bestehenden Angebote erarbeitet werden.

Durch die Landesplanung ist eine weitere Stärkung und Qualifizierung der berufsbildenden Schulen vorgesehen. Die bisherigen Angebote sollten in Abstimmung auf die wirtschaftlichen Erfordernisse u.a. der mittelständischen Unternehmensstruktur kontinuierlich angepasst werden. Darüber hinaus sollte in Zusammenarbeit mit der Wirtschaft nach Möglichkeiten gesucht werden, die Abwanderung junger Menschen höherer Bildungsabschlüsse weiter einzudämmen.

Ein staatliches Engagement zur Einordnung einer höheren Bildungseinrichtung besteht nicht. Alternativ wird hierzu auf die private Initiative orientiert. Die Ausrichtung auf die Fachgebiete Gesundheitswesen, Verwaltung oder Pädagogik ist empfehlenswert. Zukünftige Studenten, Auszubildende und Schüler sollten sich dabei nicht nur auf das unmittelbare Umland Mühlhausens beschränken. Eine Bewerbung der Einrichtung ist auch auf das weitere Um- und Ausland auszudehnen.

Anregungen zu Maßnahmen im Bildungs- und Dienstleistungssektor:

- „Bildung für alle“
- Zugängigkeit aller Bildungsangebote auch bisher bildungsferner Schichten und Migranten gewährleisten
- gesellschaftliche Erziehung und Wertevermittlung, Vermittlung von Teamfähigkeit, Verantwortungsbewusstsein, Unterstützung und Einbindung in außerschulische Aktivitäten für alle (Sport, Musik, Theater etc.)
- Bundesaktion: „Gemeinsam bis zur Klasse 8, 9?“
- Beibehaltung und Qualifizierung der Mittleren Leistungsfeststellung als Abschluss der Mittleren Reife und Einstiegsmöglichkeit in den Beruf
- Möglichkeiten für „Spätzünder“ weiter erhöhen
- zweite Bildungswege verstärkt anbieten
- Ausbildung/Lehren für alle
- Fortführung der besonderen Förderung von Hochbegabten und Förderfähigen
- Verbesserung der Angebote zur kostengünstigen Weiterbildung für alle Generationen
- kontinuierliche Bildungsgipfel/Fachdialoge Bildung, Bildungsbörsen

Der Erfolg der langfristigen Bindung der Fachkräfte an die Unternehmen, die Stadt und die Region ist von existenzieller Bedeutung. Hierfür sind neben guten Gehältern, guten Arbeitsbedingungen und Karrierechancen, die sogenannten „weichen“ Standortfaktoren von größter Wichtigkeit. Wohn- und Umweltqualität, eine reiche Kultur-, Geschichts- und Traditionslandschaft, Kultur-, Sport- und Freizeitqualität, Bildungsqualität, Einkaufsqualität etc. sind nur einige Aspekte. Für eine Vielzahl von ihnen kann Mühlhausen bereits mit guter Qualität und vielfältigen Angeboten aufwarten. Die verstärkte Wahrnehmung dieser Gunstbedingungen bedarf einer entsprechenden Kommunizierung im Innen- wie im Außenverhältnis. Hierfür besteht noch Nachholbedarf.

4.2.2.6 TOURISMUS, KULTUR UND ERHOLUNG

Gemäß Landesentwicklungsplan ist Mühlhausen als Stadt mit dem Schwerpunkt Entwicklung des Kultur- und Bildungstourismus zu entwickeln. Um den Bekanntheitsgrad der Stadt zu erweitern und die im Vorfeld beschriebenen Potentiale weiter auszubauen, sollten diese verstärkt kommuniziert und intensiv auf regionaler als auch städtischer Ebene beworben werden. Für eine Verstetigung und den Ausbau der Besucherzahl sowie eine Verlängerung der Verweildauer gilt es, die touristische Infrastruktur zu erweitern und zu qualifizieren. Zudem empfiehlt sich, die bisherigen Besucherklientel zu überprüfen, ggf. Anreize und Möglichkeiten zu Hinzugewinnung neuer Einflussgrößen zu erschließen.

Mögliche Maßnahmen zur Quanti- und Qualifizierung der Kultur- und Erholungsangebote:

- offensive Bewerbung und Kommunizierung der reichhaltigen touristischen Angebote der Stadt und ihrer Umgebung nach innen und außen (über Länder- und Kontinentgrenzen hinweg)
- Erweiterung zielgruppenorientierter Angebote (u.a. Bildungs- und Kulturreisen (Kulturkarte Mühlhausen), Familienangebote (Lehrpfade, geocaching, Badekarte Mühlhausen (Kombikarte für Freibad und Therme, Ausbau der indoor/outdoor-Angebote etc.)), Abstimmung mit Deutscher Bahn zu speziellen Mühlhausen –Tarifen (Familienkarte, Unterwegs mit den Großeltern, Themenreisen für Schulklassen etc.)
- Ausbau der Übernachtungs- und Gastronomieangebote („Kulinarischer Führer durch Mühlhausen“)
- Ausbau des Tagungstourismus durch Schaffung von entsprechenden Angeboten (Tagungsräume zwischen 50-70 Personen)
- Ausbau / Qualifizierung des Erholungsgebietes „Schwanenteich“ (Campingtourismus, Caravanstellplätze, Freibad, Naturbeobachtung, Kultur und Gastronomie) und Entwicklung zu einem regional bedeutsamen Tourismusziel
- Ausbau der Radwanderwege (insbesondere notwendige Lückenschlüsse) sowohl entsprechend den Anforderungen im nahverkehrlichen Bereich bzw. als Freizeitbeschäftigung, wie auch beim Radwandern über größere Entfernungen und Verbesserung der Verknüpfung von Radverkehr und öffentlichen Verkehrsmitteln
- weiterer qualitativer Ausbau der Umgebungsziele (Aussichtspunkte, Ruhe- und Rastplätze, Beschilderung, Informationspräsentation, Einrichtung von Lehrpfaden der Geologie/ Flora/ Fauna/ Kulturdenkmale/ Siedlungsentwicklung, Themenwanderwege)
- Ausbau eines von Wander- und Radwegen getrennt geführten Reitwegenetzes einschl. entsprechender Infrastruktur (z.B. private Reiterhöfe u.a. in Nachnutzung vorhandener Gehöfte oder bei Bedarf Neuanlage, Rastplätze und Übernachtungsmöglichkeiten) an geeigneten Standorten

4.2.2.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Technische Medien

Entsprechend den Informationen der zuständigen Netzbetreiber für Wärme, Strom, Wasser- und Abwasser erfolgt ein beständiges Monitoring zur Abstimmung der Netzstruktur und –größe auf die aktuellen und prognostizierbaren Rahmenbedingungen. Neben dem demografischen Wandel werden die Themen Klimaschutz, Energieeffizienz und CO₂ – Ausstoßsenkung die weitere Entwicklung beherrschen. Die zunehmende Einbindung erneuerbarer Energien erfordert ein Überdenken bisheriger Betreiber-technologien. Inwieweit ein Rückbau vorhandener Netze anstehen wird, ist derzeit noch nicht abschätzbar. Mit der strategischen Ausrichtung auf die Nachnutzung rückgebauter Flächen zugunsten anderer Wohnformen sollen gravierende Einschnitte weitestgehend ausgeschlossen werden.

Angesichts der zunehmenden Bedeutung digitaler Vernetzung sowohl im privaten als auch gewerblichem Bereich ist die Leistungsfähigkeit und Geschwindigkeit der bestehenden Netze kontinuierlich auszubauen und zu erweitern. Die ist ein entscheidender Aspekt zur Ansiedlung von Unternehmen und zur Aufrechterhaltung ihrer Konkurrenzfähigkeit auf dem Weltmarkt.

Erschließung und Mobilität

Die rasanten Entwicklungen in der Grundlagenforschung und die beständig wachsenden Ansprüche an Mobilität unter den Aspekten Klimaschutz und Notwendigkeit werden zu einer strategischen Neuausrichtung der Fortbewegungsmittel- und Möglichkeiten führen. Unter diesem Aspekt ist ein Ausbau des bestehenden Hapterschließungssystems auf Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses in Bereichen hohen Verkehrsaufkommens weitestgehend zu beschränken. Zukünftig sollte auf die Etablierung innovativer Systeme für den ÖPNV, Carsharing-Angebote und alternative Fortbewegungsmittel orientiert werden.

4.2.2.8 KOMMUNALER KLIMASCHUTZ

Für die zukünftige Stadtentwicklung Mühlhausens ist das Prinzip der Nachhaltigkeit ein wichtiger Aspekt in allen Handlungsfeldern. Wirtschaftlicher Aufschwung, sozialer Ausgleich und eine gesunde Umwelt sollen als Dimensionen einer nachhaltigen Entwicklung gleichzeitig und gleichmäßig Berücksichtigung finden. Neben der Verringerung der Feinstaub- und Immissionsbelastung durch das immense Verkehrsaufkommen zählt neben dem sparsamen Umgang mit Ressourcen vor allem die Energieeffizienz als Voraussetzung für die Verbesserung der Umweltqualität und eine Verringerung der CO₂ – Emissionen. In diesem Zusammenhang gilt es zu prüfen, inwieweit u.a. eine Verringerung der Flächenversiegelung, umweltverträgliche Mobilität, ein klimagerechtes Abfall- und Abwassermanagement oder Instrumentarien der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung Einfluss auf diesen Prozess nehmen können.

Klimatologisch relevante Voraussetzungen (Himmelsrichtungen, Topographie, Baumbestände, Hauptwindrichtung) als auch die Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Geothermie, Nutzung solarer Strahlungsenergie) und einer energieeffizienten Versorgung (z.B. BHKW, Nah- und Fernwärmenetze, Abwärmenutzung) können diesbezüglich Berücksichtigung finden.

Ein Großteil der Mühlhäuser Gas, Strom- und Wärmeversorgung erfolgt derzeit über die leistungsfähigen Versorgungsnetze der Mühlhäuser Stadtwerke. Ca. ein Viertel des Strombedarfs wird aus der Verbrennung von Gas in Blockheizkraftwerken (BHKW) gewonnen. Die dabei entstehende Wärme wird ins Fernwärmenetz eingespeist. Ein energetisch hocheffizientes Verfahren, das nur geringe Mengen an CO² freisetzt. Mit der Aufstellung eines Fernwärmekonzeptes reagierte das Unternehmen in Abstimmung mit der Stadt Mühlhausen auf die zukünftige Änderung des Verbrauchsverhaltens infolge des demografischen Wandel und dem damit sinkenden Wärmebedarf durch Leerstand und Rückbau. Langfristig soll der Anteil erneuerbarer Energien wesentlich erhöht werden. Technologien basierend auf u.a. Solarenergie, Elektrospeicher und Wärme aus Strom sind wesentliche Grundlagen für diese Entwicklung.

Städtebauliche Nachhaltigkeit gelingt durch die Umsetzung der Anforderungen an eine kompakte Stadtstruktur. Zu den zukünftigen Handlungsfeldern zählen:

- Stadtentwicklung unter der Maßgabe der kompakten Stadt
- energieeffiziente und nachhaltige Stromerzeugung, Wärmeversorgung, Abwassertechnik (Zuschaltung erneuerbarer Energien - Wind, Erdwärme, Solarenergie, Dezentralisierung der Energieversorgung)
- zunehmende Einbindung erneuerbarer Energien in alle Lebensbereiche
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Schutz der Umwelt, Natur und Landschaft (Bewahrung und Schutz der Wälder)
- Vernetzung der Grünräume, Ausweisung/Pflege unterschiedliche Schutzfelder (LSG, NSG)
- Minimierung des CO² - Ausstoßes u.a. durch Bau der Ortsumgehung B247n, neue innovative Systeme für den ÖPNV z.B. Minibussystem, Solartaxis, Mietfahrräder, „Miet“autosystem (analog Fahrrad) etc.
- modellhafte, klimaschützende Sanierung/Neubau kommunaler und privater Gebäude unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit (Optimierung der Heizungssysteme, Lüftungsanlagen, Passivhausstandards etc.)
- regionale und interkommunale Kooperation
- Einsatz hocheffizienter Technologien bei Außen- und Straßenbeleuchtung

4.3 SCHWERPUNKTE DER STADTENTWICKLUNG – STADTTEILKONZEPTE

4.3.1 SANIERUNGSGEBIET „HISTORISCHE ALTSTADT“

Der fast vollständig erhaltene mittelalterliche Grundriss der Altstadt mit seinem facettenreichen Bild historischer Architekturformen aus unterschiedlichen Zeitepochen umfasst eine 49 ha große Gesamtfläche. Mittlerweile kann die Stadt auf 26 Jahre erfolgreicher Sanierungstätigkeit zurückblicken.

Seit Beginn der 90er Jahre haben sich die Anforderungen an Stadtzentren deutlich gewandelt:

Im heutigen Europa unterliegen die Städte einem beständig zunehmenden Standortwettbewerb nicht nur um Unternehmen und Arbeitsplätze sondern auch um initiativ handelnde Einwohner. Der Altstadt als identitätsstiftendes Zentrum einer Stadt kommt dabei eine wichtige Schlüsselrolle zu. Nicht nur wirtschaftliche Rahmenbedingungen, sondern auch eine vermittelbare Lebensqualität sind oft ausschlaggebend für die individuelle Standortentscheidung. Daher ist die weitere Sanierung und Erneuerung der Altstädte auf zukünftige Lebensentwürfe, Wertvorstellungen und Wohnansprüche auszurichten.

Die historische Altstadt Mühlhausens ist das zweitgrößte Flächendenkmal Thüringens. Unterstützt durch umfangreiche Mittel des Freistaates Thüringen und des Bundes zeigen sich die Ergebnisse einer jahrelangen kontinuierlichen behutsamen Erneuerung und Sanierung heute in der großen Vielzahl abgeschlossener privater und kommunaler Projekte. Nach der anfänglichen reinen Substanzsicherung verlagerte sich der Schwerpunkt der Maßnahmen zunehmend auf die Modernisierung/Umnutzung der Gebäude bis hin zur Aufwertung/Neugestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen. Mittlerweile ist die Erneuerung des öffentlichen Raumes fast vollständig abgeschlossen.

Verschiedenste dynamische Entwicklungen und veränderte Nachfragesegmente haben in den letzten Jahren zunehmend zur kleinräumigen Anpassungen der Planungsziele geführt. Diese müssen nunmehr in einen planerischen Gesamtzusammenhang gestellt werden. Darin eingeschlossen gilt es, die bisherigen Sanierungsziele neu zu bewerten, ggf. zu korrigieren und nachzujustieren. In vielen Teilbereichen bestehen noch städtebauliche Missstände und Strukturschwächen, die dringend ein effizientes Gegensteuern erfordern. Hierzu bedarf es neuer strategischer Ansätze ggf. auch abseits bisheriger konventioneller Lösungsansätze der klassischen Stadtsanierung. Dabei gilt es auch zu prüfen, welche sanierungsrechtlichen und städtebaulichen Zielstellungen auf Dauer und wie gesichert werden müssen, um den erreichten Stand zu bewahren. Dies schließt auch den grundsätzlichen Umgang und die Zuordnung einzelner Ziele in die entsprechenden Regelungsmechanismen der Gestaltungs- und Werbesatzung sowie dem Erhaltungs- und Denkmalrecht ein.



Bilder von oben nach unten
Grüner Ring um die historische Altstadt
– Lindenbühl
Veranstaltung auf dem Untermarkt
Blick vom Mühlhäuser Löwen auf die
Altstadt

Großer Handlungsbedarf besteht nach wie vor in der Sanierung des historischen Bestandes und der Nachnutzung noch verbliebener innerstädtischer Brachen. Neben der Stärkung der Altstadt als geschichtsträchtiger Kulturort, Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum sowie kleinteiliger Handeleinrichtungen gilt es in den nächsten Jahren, den Fokus verstärkt auf die Entwicklung als attraktiver Wohnort zu lenken. Unter dieser Maßgabe ist die städtebauliche Neuordnung ausgewählter Quartiere neu zu bewerten und kleinräumlich strategisch neu auszurichten. Die Entkernung ausgewählter Bereiche zugunsten der Einordnung und Aufwertung wohnungsnahen Freiraums ist dabei ein wichtiger Aspekt. Nach Jahren der Behutsamen Erneuerung gilt es nunmehr, in kleinräumlichen Bereichen einen Strukturwandel unter Wahrung der Geschlossenheit der Stadtanlage und des hohen Denkmalwertes herbeizuführen.

4.3.2 DIE VORSTÄDTE

4.3.3.1 VORSTADT ST. NIKOLAI UND ST. PETRI

Die beiden Vorstädte stellen einen wesentlichen Bestandteil der historischen Bebauung Mühlhausens dar. Ihre bauliche Grundstruktur weist überwiegend kleinteilige Parzellen mit meist zweigeschossiger Bebauung und rückwärtigen Gärten auf. Die Straßenraumprofile gestalten sich weitestgehend eng.

Bedingt durch die hohe verkehrliche Belastung steht eine Vielzahl von Gebäuden leer und ist dem Verfall preisgegeben. Eine Änderung der Nutzungsintensität wird sich entsprechend der Prognosen kaum einstellen.

Die Neuordnung der verkehrlichen Situation orientiert auf die Verstärkung des Verkehrsflusses. Darüber hinaus sind die Aufwertung der Wohnqualität und die Reduzierung der verkehrsbedingten Immissionsbelastungen dringlichste Zielstellungen für Umstrukturierungen in diesem Bereich. Inwieweit in diesem Zusammenhang eine Aufweitung des Straßenraumprofils entlang des Petristeinweges erforderlich ist, gilt es zu prüfen. Darüber hinaus sind die Fortführung der Marcel-Verfaille-Allee und ihre Anbindung an den Kreisel Petristeinweg vorgesehen. Für die angrenzenden Bereiche der Pertrivorstadt zieht dies den teilweisen Abbruch der östlich angrenzenden Bebauung am Petristeinweg nach sich. Die städtebauliche Neufassung dieser neuen Raumkante und die Neuordnung der Quartiere sind damit dringend planerisch zu untersetzen und zu begleiten.



Blicke in die Rosenstraße

Große städtebauliche Mängel weist der Bereich zwischen Wanfrieder- und Spielbergstraße in der historischen Vorstadt St. Nikolai auf. Hier gilt es, das Nachnutzungspotential einer zentrumsnahe Brachfläche zu nutzen. In diesem Teil der Stadt befindet sich auch die Kugelleichsmühle, eine der letzten bestehenden Anlagen, die auf die namensgebende Geschichte Mühlhausens verweist. Die Erhaltung dieses Bauwerks sowie die Gestaltung des Übergangs des Popperöder Baches in die historische Altstadt sind von gesamtstädtischer Bedeutung. Im Rahmen der Bewerbung um die Thüringer Landesgartenschau 2024 zählt diese Maßnahme zu den Schlüsselprojekten.

Bereits 1992 veranlasste die Stadtverwaltung Mühlhausen, Vorbereitende Untersuchungen für diesen Teil der Stadt durchzuführen. Es gilt nunmehr, die vorhandenen Unterlagen zu qualifizieren und den städtebaulichen Rahmenplan auf die neuen Rahmenbedingungen abzustimmen. Ohne finanzielle Unterstützung im Rahmen der Städtebauförderung ist eine erfolgreiche Umstrukturierung und Erhaltung nicht denkbar. Dazu bedarf es der Beantragung eines Fördergebietes Petri- und Nikolaiviertel auf Grundlage der geltenden rechtlichen Bestimmungen. Empfohlen wird eine Beantragung im Rahmen des BL-SU/A.

4.3.3.2 BAHNHOFSVIERTEL

Das Gebiet zwischen Kiliansgraben, Unstrut und Thomas-Müntzer-Straße ist strukturell durch sternförmig vom Bahnhof ausgehende Achsen in Richtung Historische Altstadt geprägt. Beidseitig der markanten Erschließung befinden sich Blockstrukturen vorindustrieller und gründerzeitlicher Prägung. Ihre ursprüngliche gemischte Nutzung von Wohnen und kleingewerblichen Betrieben veränderte sich in den letzten beiden Jahrzehnten zunehmend zugunsten der Wohnnutzung. Teilweise bestehen strukturelle und funktionale Brüche in der vorhandenen kleinteiligen Struktur, die zumeist auf die gewerbliche Entwicklung vor 1990 zurückgehen. Offen gelassene gewerbliche Strukturen (u.a. Kammgarnspinnerei, Thomas-Müntzer-Straße 38a) hinterließen Brachflächen in der vorhandenen Struktur.

Die Bedeutung und Potentiale des Stadtteils als zentrumsnaher Wohnstandort, der Stärkung der Verbindung zwischen Bahnhof und Altstadt sowie die Grünvernetzung von Unstrut und dem Erholungsgebiet „Schwanenteich“ spiegeln sich nicht im heutigen Erscheinungsbild wieder. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände erfordern eine funktionale Neuausrichtung, strukturelle Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raumes. Für den Bahnhof und sein Umfeld gilt es eine entsprechende attraktive Nachnutzung zu finden, die Mündung der Unstrut und ihres Verlauf mehr ins Blickfeld zu rücken. Ziel aller weiteren Maßnahmen sollte die koordinierte Entwicklung eines attraktiven zentrumsnahen Wohnstandorts sein. Die Neugestaltung der Unstrutmündung und Inszenierung des Flusslaufs würde nicht nur für den Stadtteil eine besondere Aufwertung des Wohnumfeldes darstellen.



*Bilder von oben nach unten
am Hauptsitz Mühlhäuser Pflaumenmus
– Blick in die Mühlstraße
leerstehender historischer Gewerbe-
standort Thomas-Müntzer-Straße 38a*

Die Umsetzung dieser Ziele bedarf Vorbereitender Untersuchungen und einer entsprechenden Konzeption und langfristigen Betreuung. Aufgrund der Umfänglichkeit und Komplexität der vorhandenen Mängel und städtebaulichen Missstände ist eine auf privater Initiative und städtische Mittel beruhende Realisierung nicht denkbar. Daher wird die Beantragung einer Neuaufnahme in ein entsprechendes Förderprogramm der Städtebauförderung Thüringens empfohlen (BL-SU/A).

4.3.3 AUSGEWÄHLTE WOHNUNGSBAUSTANDORTE

4.3.3.1 GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Stadtteil Forstbergviertel

Mit ca. 4.445 Einwohnern zählt dieser Stadtteil zu den derzeit größten Wohnstandorten in Mühlhausen. Im Jahr 2015 betrug das Durchschnittsalter ca. 52 Jahre. Ca. 35% der Bewohner waren zum 31.05.2017 über 65 Jahre alt. Ein Hinweis darauf, dass die Mehrheit der Bewohner zu den sogenannten Erstbezügen zählt. Es ist davon auszugehen, dass das Fortschreiten des demografischen Wandels in den nächsten 10-15 Jahren zu vermehrtem Leerstand führen wird. Die zentrumsferne Lage und die allgemeine Tendenz der Bevorzugung Einfamilienhausähnlicher Wohnformen und des Stadtzentrums lassen die Präferenz für den Wohnstandort zukünftig zurückgehen. Rückbau und Umstrukturierung sind daher die bestimmenden Themen der Zukunft. Die frei werdenden Flächen können für kleinteiligen Wohnungsbau (EFH, ZFH) nachgenutzt werden.

Stadtteil Gartenstraße

Bis zum Jahr 2004 erfolgte ein umfangreicher Rückbau im Geschosswohnungsbau. Die dadurch frei gewordenen Flächen sollen als Eigenheimstandorte entwickelt werden.



gründerzeitliche Bebauung in der Gartenstraße

Stadtteil Schadebergstraße – Teilbereich Ballongasse

Nach dem Rückbau von 78WE zwischen den Jahren 2005 und 2007 wurde zwischen Fröbe- und Karl-Liebknecht-Straße ein Stadtteilversorgungszentrum entwickelt. Die Wohnblöcke in der Thomas-Müntzer-Straße, Ballongasse und Im Kittel weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Ab dem Jahr 2020 plant das zuständige Wohnungsunternehmen ihre schrittweise Sanierung und Modernisierung. Angesichts des hohen Wohnungsüberhangs in diesem Segment, der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der hohen Konkurrenz durch andere städtische Wohnlagen sollte die Umfänglichkeit dieser Maßnahme überprüft werden. Dazu empfiehlt sich die Erarbeitung eines Quartierskonzeptes. Inhaltlich sollte auf eine Variantenuntersuchung zur Entwicklung eines in sich geschlossenen Wohnquartiers durch Entdichtung und Teilrückbau orientiert werden.



unsanierter Geschosswohnungsbau in der Thomas-Müntzer-Straße an der Jugendkirche

4.3.4 ERHOLUNGSLANDSCHAFT

4.3.4.1 ERHOLUNGSGEBIET „SCHWANENTEICH“

Seit über 100 Jahren zählt das Erholungsgebiet am Rande der Stadt zu den beliebtesten Ausflugszielen der Mühlhäuser. Die Zielstellungen der Konzeption zur Bewerbung um die 5.Thüringer Landesgartenschau 2024 in die Stadtentwicklung aufnehmend, soll hier eine attraktiver Aktiv- und naturnaher Erholungsbereich entstehen. Dazu erfolgt der Ausbau des Freibades zu einer modernen Sport- und Freizeitanlage mit Campingplatz und attraktiven Chalets am Ufer des Schwanenteichs. Der landschaftliche Teil ist geprägt von einer naturnahen Gestaltung der Uferbereiche, der behutsamen Zugänglichkeit des Bruchwaldes sowie der Verbindung zur Poppröder Quelle.

Bedeutung für die Stadtentwicklung:

- größtes zusammenhängendes Erholungsgebiet der Stadt und der näheren Umgebung
- Ausgleich zum strukturbedingten Defizit an öffentlichen Grünflächen in der Altstadt
- wichtiges Frischluftentstehungsgebiet zur Durchlüftung der Stadt
- hohes naturräumliches Potenzial und Teil des gesamtstädtischen Grünsystems in Vermittlung zwischen Landschaft und Altstadt
- bedeutende Freizeit-, Kultur- und Erholungsfläche von städtischer und regionaler Bedeutung
- wichtiger Baustein zur Außenwahrnehmung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsort mit hohem Erholungswert

Erholungsgebiet nicht nur der Mühlhäuser – der „Schwanenteich“



4.3.4.2 DER „GRÜNE KORRIDOR“

Dieser Bereich beschreibt die Neugestaltung der Verbindung zwischen dem Erholungsgebiet „Schwanenteich“ und dem „Grünen Ring“ um die historische Altstadt entlang des Poppröder Baches. Ziel der Entwicklung und Gestaltung dieses urbanen Raumes ist die Schaffung einer attraktiven und nachhaltig nutzbaren Wegeverbindung zwischen der Altstadt und dem Erholungsgebiet „Schwanenteich“ in Form einer vielseitig erleb- baren Grünen Achse mit ökologischem Mehrwert. Dazu zählt die Neuge- staltung von Stadtteilparks an ausgewählten Einzelstandorte, vielfach in Nachnutzung vorhandener Brachflächen:

- historischer Standort der Obermühle
- ehemaliger Travertinsteinbruch
- Aufwertung des Vogteier Platzes als Quartierbereich

Bedeutung für die Stadtentwicklung:

- Renaturierung des urbanen Fließgewässers als wesentlicher Beitrag zum innerstädtischen Regenwassermanagement
- Schaffung wertvoller urbaner Lebensräume für Flora und Fauna
- Reaktivierung der Aue als wesentlicher Faktor des städtischen Mikro klimas (Frischluftschneise)
- Herstellung einer durchgängigen Fuß- und Radwegverbindung zwischen Altstadt und Erholungsgebiet „Schwanenteich“
- Aktivierung/Aufwertung vorhandener Freiraumpotenziale als wichtige Impulse für die angrenzenden Stadtquartiere

4.3.4.3 UFERLANDSCHAFT UNSTRUT

Neben der Erhöhung der ökologischen Wirksamkeit des Flusslaufs ist die verstärkte Wahrnehmung des Flusslaufs und seine Einbindung in die stadtnahe Erholungslandschaft ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Auch hier gilt, die Vorgaben der LGS-Bewerbung sind zugleich Ziele der Stadtentwicklung. Konkret bedeutet dies mit Fokus auf die Erlebbarkeit der Uferlandschaft:

- Renaturierung des Flusslaufes in enger Zusammenarbeit mit der TLUG
- langfristige Gewährleistung der Unverbauung der Hochwasser- schutzräume (u.a. Bereich Görmar)
- Neugestaltung des Mühlenparks an der Klingemühle mit Inszenierung der Mündung des Popperöder Baches in die Unstrut
- Neugestaltung des Uferparkes in Nachnutzung einer Brache am Wendeweher



*Bilder von oben nach unten
Standort der historischen Obermühle
am Obermühlenweg
ehemaliger Travertinsteinbruch an der
Straße Zur Roten Löwenmühle
Vogteier Platz*

*Bild links
Brachfläche an der Wendewehrstraße
Bild rechts
Mündungsbereich des Mühlgraben in
in die Unstrut an der Klingemühle*



5. HANDLUNGSFELDER DER STADTENTWICKLUNG BIS 2030

5.1 UMSETZUNGSSTRATEGIE DER STADTENTWICKLUNG

Die Thüringer Landesgartenschau 2024 und der 500.Jahrestag des Bauernkrieges wären/sind kulturelle Events, die auch die Stadtentwicklung enorm vorantreiben können. Mit einem möglichen Zuschlag zur Landesgartenschau könnte ein wesentliches Impulsprojekt in die Stadt „geholt“ werden.

Die inhaltliche, zeitliche und vor allem finanzielle Koordinierung aller Vorhaben bis 2025 ist eine wichtige Grundlage für die erfolgreiche Durchführung der Großereignisse. In Anbetracht dieser Aufgabe(n) und der daraus entstehenden finanziellen Belastung des Stadthaushaltes über das Jahr 2025 hinaus, ist die planerische Vorbereitung und Sicherung der Ergebnisse für die weitere Entwicklung der Gesamtstadt sowie die konsequente Umsetzung des Stadtmodells vordringlich.

5.1.1 PLANUNGEN, MASSNAHMEN, EINZELPROJEKTE

5.1.1.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Kontinuierliche Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Der vorhandene Flächennutzungsplan wird kontinuierlich fortgeschrieben. Aktueller Ergänzungsbedarf besteht in der Lt. LEP zu berücksichtigenden 50ha Vorrangfläche zur gewerblichen Ansiedlung eines Großunternehmens.

Gewässerschutzkonzept

Ein Gewässerschutzkonzept zur gesamtheitlichen Betrachtung der Unstrut sowie ein Konzept zur Gestaltung des Popperöder Baches zwischen Schwanenteich und Schwemmnotte, Breitsülze, Johannistalbach u.a. im Interesse der Regulierung der Außengebietsentwässerung (AGEW-Konzept) sind dringend zu erarbeiten und umzusetzen. Die Notwendigkeit ergibt sich auch durch die erforderliche Umsetzung der EU-Richtlinie zur Gewässerentwicklung.

Umgehung B247n

Das Vorhaben befindet sich derzeit in Planung. Das Projekt ist Teil des Bundesverkehrswegeplans und wird entsprechend den Vorgaben umgesetzt.

5.1.1.2 GROSSEREIGNISSE MIT STADTENTWICKLUNGSRELEVANZ

- Bewerbung um die Austragung der 5.Thüringer Landesgartenschau 2024, Entscheidung durch das Thüringer Kabinett ausstehend
- 2025 - 500 Jahre Deutscher Bauernkrieg

5.1.1.3 GESAMTSTÄDTISCHE PLANUNGEN / VORHABEN

Bauland- und Brachflächenkataster

Zur Neuordnung der gewerblichen Flächenentwicklung, der Erfassung potentieller innerstädtischer Wohnbauflächen und als Grundlage für ein kommunales Flächenmanagement ist die Erarbeitung eines Bauland- und Brachflächenkatasters unabdingbar. Dabei werden die Potentiale / Begabungen und die Zielrichtung der Entwicklung für jede Fläche im Stadtgebiet bestimmt und bewertet. Nur auf dieser Basis können konkrete Aussagen über bestehende Flächenreserven getroffen und die Notwendigkeit von Neuausweisungen eingeschätzt werden, um die angestrebte Innenentwicklung und Konzentration auf die urbanen Kerne zu realisieren zu können

Monitoring

Die Programmbegleitung für den Stadtumbau basiert auf einem kontinuierlichen, indikatorengestützten Monitoring. Dieses hat drei zentrale Aufgaben:

- laufende Beobachtung und Analyse der aktuellen Veränderungen in den Städten,
- Basis für Erfolgskontrolle und Evaluierung der Stadtumbauprozesse,
- Grundlage für mögliche Anpassung der Stadtumbaustrategien/ Konzepte der einzelnen Städte wie für die Weiterentwicklung des Förderinstrumentariums des Landes.

Die kontinuierliche Durchführung eines solchen Monitorings und damit eine beständige Erfolgskontrolle sind zwingend notwendig. Sie bilden die objektive Bewertungsgrundlage zur Beobachtung und Abbildung von Entwicklungsprozessen.

Wohnungsmarktkonzept

Zur gesicherten Ermittlung der zukünftigen Wohnbaulandentwicklung bedarf es einer entsprechenden Datenlage, ihrer Auswertung und der Formulierung von entsprechenden Zielstellung. Diese sind Inhalt der Studie.

Konzept Kommunalen Klimaschutz

Immer mehr deutsche Städte, Gemeinden und Kreise diskutieren konkrete Klimaschutzziele, gehen Selbstverpflichtungen zur Minderung der CO²-Emissionen ein und stellen Klimaschutzkonzepte auf. Dabei ist der Klimaschutz in der kommunalen Aufgabenstruktur dem Bereich der freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben zuzuordnen. Um die eigenen Klimaschutzziele zu stärken, Umsetzungsstrategien im Verbund zu erarbeiten und voneinander zu lernen, kann es sinnvoll sein, dass Kommunen sich zusammenschließen und gemeinsam ihre Ziele zum Ausdruck bringen. Themenschwerpunkte sind Energieerzeugung, Energieeinsparung/Energieeffizienz, Entsorgungsinfrastruktur, Stadtentwicklungsplanung, Bauleitplanung, Wohnungswesen, Verkehr und Öffentlichkeitsarbeit.

Mit der „Richtlinie zur Förderung von Klimaschutzprojekten in sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative“ (kurz: „Kommunalrichtlinie“) hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) ein Förderinstrumentarium geschaffen, das Kommunen bei ihren Klimaschutzaktivitäten unterstützt. Integrierte Klimaschutzkonzepte im Sinne der Kommunalrichtlinie umfassen alle klimarelevanten Bereiche, u.a. das kommunale Flächenmanagement, die eigenen Liegenschaften, die Straßenbeleuchtung, die privaten Haushalte und die Bereiche Industrie, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Mobilität, Abwasser und Abfall. Der Betrachtungshorizont für die Ziele und Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern bezieht sich auf 10 bis 15 Jahre. Für die einzelnen Handlungsfelder sind entsprechend der Richtlinie folgende Themen zu bearbeiten: Energie- und CO₂ -Bilanz, Potenzialanalyse, Akteursbeteiligung, Maßnahmenkatalog, Controlling-Konzept und das Konzept für die Öffentlichkeitsarbeit.

Zur Sicherung eines zukunftsfähigen Stadtorganismus wird der Stadt Mühlhausen die Erarbeitung eines solchen Konzeptes empfohlen.

5.1.1.4 TEILRÄUMLICHE PLANUNGEN

- Neugestaltung des Freibads am „Schwanenteich“
- Sanierungsgebiet Historische Altstadt - Fortschreibung / Aktualisierung des Städtebaulichen Rahmenplanes, Quartierskonzepte
 - Quartierskonzept „ZEKIWA“
 - Quartierskonzept „Erfurter Straße“
- Neuausweisung Sanierungsgebiete /SU-Gebiete („Nikolai- und Petri-viertel Mühlhausen“, „Wendeweher, Mühlenpark“, „Grüner Korridor“)
 - Quartierskonzept „Wohnen am Lindenbühl“ ((Heizwerk, Gewerbebrache) incl. Kugelleichsmühle)
 - Aufwertung Bahnhof Mühlhausen
- Quartierskonzept Ballonstraße

5.2 HANDLUNGSTRÄGER UND AKTEURE

Die sich aus den Zielen der Stadtentwicklung ergebenden Handlungsfelder erfordern das Zusammenwirken aller Akteure und Handlungsträger. Neben der Stadt Mühlhausen, den Wohnungsunternehmen, den Vertretern von Wirtschaft und Bildung sind ebenso Vereine, Stiftungen und engagierte Bürger mit in den Realisierungsprozess einzubinden. Wenn all die gedachten Vorstellungen Realität werden sollen, bedarf dies einer vertiefenden Zusammenarbeit mit allen Interessierten, Betroffenen, mit Laien und Fachleuten zu den unterschiedlichsten Themen.

5.2.1 PRIVATES ENGAGEMENT

Die Einbeziehung privater Eigentümer muss im Stadtumbau zukünftig eine stärkere Rolle spielen. Für eine nachhaltige Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere sind die Aktivierung und das gemeinschaftliche Handeln der unterschiedlichen Gebäude- und Grundstückseigentümer entscheidend. Privaten Eigentümern müssen Anreize zur Aktivierung unsanierter Altbaubestände gegeben werden. Dazu müssen Strategien gefunden werden, die eine kooperative Quartiersentwicklung unter Einbeziehung aller betroffenen Eigentümer ermöglicht. Denkbar sind hier beispielsweise die Gründungen von Eigentümerstandortgemeinschaften. Für die erfolgreiche Initiierung und Umsetzung solcher Eigentümerstandortgemeinschaften gibt es allerdings bislang erst sehr wenige beispielhafte Erfahrungen. Für kleinere Umgestaltungs- bzw. Zwischennutzungsprojekte oder Patenschaften für Baumpflanzungen, Freiflächen bzw. Spielplätze ist auch ehrenamtliches Engagement erforderlich. Eine Regiestelle / Ehrenamtsbörse kann die Koordination übernehmen. Über die Städtebauförderung können private Sanierungsmaßnahmen in unterschiedlicher Weise gefördert werden (Gesamtmaßnahme, ggf. Kommunales Förder- und Sicherungsprogramm).

5.2.2 LOKALE WIRTSCHAFT

Die Unternehmen der lokalen Wirtschaft sollten in den Stadtumbau und die Aufwertung einbezogen werden. Ihnen sollte zum einen an einer attraktiven Umgebung ihres Standortes liegen und zum anderen hat eine Stadt mit hoher Lebensqualität positive Auswirkungen auf den Fachkräftemarkt. Zudem bessert ein soziales Engagement das Firmenimage auf. Die städtischen Unternehmen sind verstärkt in die Sanierung der historischen Bereiche einzubinden.

5.2.3 FORTSETZUNG DER ARBEIT DER ARBEITSGRUPPEN

Bereits in der Erarbeitung des iSEK wurden verschiedene Akteure der Stadtentwicklung in Arbeitsgruppen in den Planungsprozess einbezogen. Diese themenbezogenen Zusammenkünfte sollten auch weiterhin in regelmäßigen Abständen unter Einbeziehung von Fachleuten erfolgen. Der Dialog der Stadt Mühlhausen mit allen Akteuren des Stadtumbaus dient der Koordination und ermöglicht gleichzeitig eine Kontrolle der Notwendigkeit und Realisierbarkeit.

5.3 FÖRDERKULISSEN

Die Umsetzung der Maßnahmen erfordert eine entsprechende Förderkulisse durch den Bund, das Land Thüringen und europäische Förderprogramme. Um eine schrittweise Realisierung zu ermöglichen, ist eine Förderung über einen langen Zeitraum erforderlich. Der kommunale Haushalt muss darauf ausgerichtet werden.

5.3.1

STÄDTEBAUFÖRDERUNG UND FÖRDERPROGRAMME DES LÄNDLICHEN RAUMS

Die Städtebauförderung nimmt eine zentrale Stellung innerhalb der Förderkulisse ein. Eine umfangreiche Palette an Programmen steht innerhalb der Sanierungs- und Stadtumbaugebiete zur Verfügung:

Bund-Länder-Programme

- Städtebaulicher Denkmalschutz (BL-SD)
- Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf
Die soziale Stadt (BL-SS)
- Stadtumbau - für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" (BL-SU)
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (Förderung der Innenentwicklung) (BL-FI)
- Kleinere Städte und Gemeinden

Landeseigene Programme (L-Programme)

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (TL-S)
- Zuwendung an Gemeinden zur Anpassung an die besonders schwierigen Prozesse des demographischen Wandels im ländlichen Raum
- Landesprogramm strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen (TL-SSM)
- Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung

Initiativen innerhalb der Städtebauförderungsprogramme

- Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung (TL-Si)
- Thüringer Innenstadtinitiative (ISI)
- Thüringer Förderinitiative „Genial Zentral“
- Thüringer Förderinitiative Kirchen

Städtebauförderung ist ein elementarer Beitrag zur Konjunkturentwicklung – jeder hier investierte Euro zieht private Investitionen nach sich.

Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raumes (ELER) / Förderinitiative Ländliche Entwicklung in Thüringen (FILET)

PROGRAMME DER STADT MÜHLHAUSEN

Derzeit stehen folgende Förderprogramme zur Verfügung:

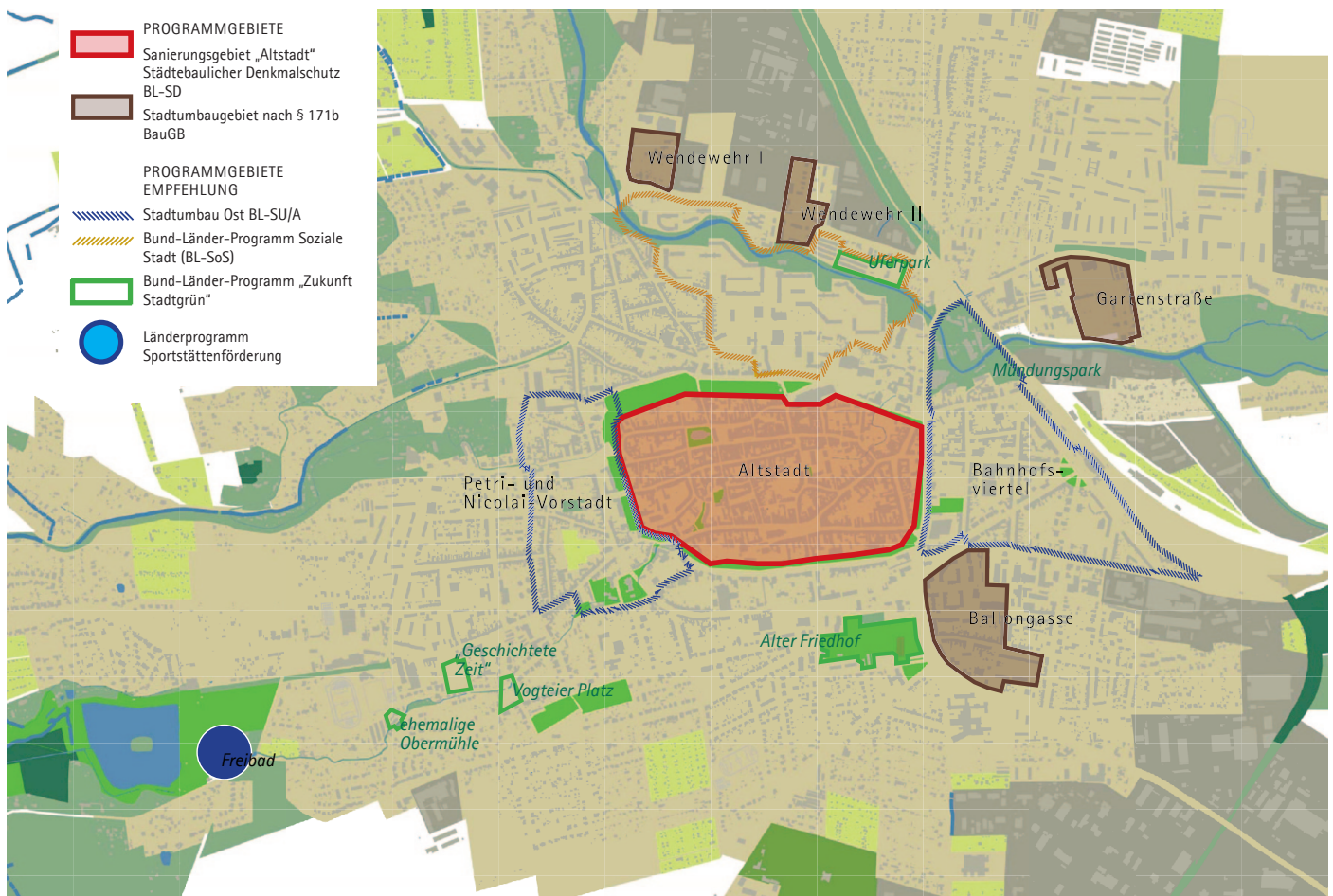
- Städtebaulicher Denkmalschutz (BL-SD)
- Stadtumbau Ost/Aufwertung, Rückbau, Sicherung (BL-SU/A, BL-SU/R, BL-SU/Si)
- Thüringer Förderinitiative „Genial Zentral“
- Thüringer Förderinitiative Kirchen

Folgende Programmanträge mit entsprechender Förderkulisse befinden sich gegenwärtig in Vorbereitung:

- Stadtumbau/Aufwertung (BL-SU/A)
„Nikolai- und Petriviertel Mühlhausen“
- Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (BL-SoS)
„Wendeweher, Mühlenpark“
- Bund-Länder-Programm Zukunft Stadtgrün – „Grüner Korridor“
- Förderung des Sportstättenbaus und der Sportstättenentwicklungsplanungen – Freibad Mühlhausen

Empfohlene Programme zur Unterstützung der Umsetzung weiterer Vorhaben:

- Bund-Länder-Programm Zukunft Stadtgrün
Realisierung der Maßnahmen des „Grünen Korridors“
- Förderung des Sportstättenbaus und der Sportstättenentwicklungsplanungen – Freibad Mühlhausen



5.3.2 PRIVATE INVESTITIONEN

Neben der öffentlichen Hand ist auch das Engagement privater Investoren unerlässlich. Das Grundanliegen besteht in der Verknüpfung der Verantwortlichkeit für die gesellschaftliche Daseinsfürsorge im Interess einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dafür sind entsprechende Anreize zu entwickeln. Möglichkeiten dazu bestehen in steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, der Vereinfachung von Beantragungsverfahren u.a. im Rahmen der Förderprogramme und der Aufstockung der zur verfügbungen stehenden Mittel durch Bund und Land.

SCHLUSSWORT

Klein- und Mittelstädte bestimmen das Siedlungssystem in Deutschland. Hier leben ca. 61 % aller Einwohner, befinden sich über 55 % aller Arbeitsplätze und damit der überwiegende Teil der ca. 3,5 Millionen Unternehmen in Deutschland. Als regionale Zentren bestimmen sie entscheidend die wirtschaftliche und soziale Entwicklung. Mit:

- ihrer oft maßstäblichen, tradierten und qualitätsvollen Baukultur
- überschaubaren Strukturen
- einem kompakten Vereins- und Kulturleben
- ihrer wirtschaftlichen Stärke und Standortqualität für die mittelständische Wirtschaft
- sehr gutem sozialen Netz
- guten Umweltbedingungen sowie
- niedrigeren Wohnungs- und Baulandpreisen

stehen sie für das Leitbild von lebenswerten Städten.

Im ländlichen Raum, in dem fast 70 % der Bevölkerung in Deutschland lebt, erfüllen Klein- und Mittelstädte wichtige Aufgaben der Infrastruktur und Versorgung. Diese Funktionen müssen im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung Deutschlands auch in Zukunft gesichert werden. Nur wenn es den Klein- und Mittelstädten gutgeht, geht es dem gesamten Land gut.

Trotz Lage in einer Schrumpfungsregion verfügt Mühlhausen über eine gute Perspektive, wenn die Stadt ihre Chancen und Potenziale offensiv nutzt. In einer mobilen, vernetzten Welt wird die Wahl des Wohn- und Arbeitsortes immer mehr davon abhängen, wo es sich gut leben lässt. Eine zukunftsfähige Stadt muss darum für alle Bürger lebenswert und Heimat sein. Darüber hinaus sollte sie Entfaltungsmöglichkeiten für dynamische, initiative Menschen aufweisen, die ihre Ideen und die Arbeitsplätze von Morgen „mitbringen“.

Stadtentwicklung ist ein fortlaufender Prozess. Die beständige Fortschreibung des vorliegenden Konzeptes in 10 Jahresintervallen und die Umsetzung seiner Visionen können nur zum Erfolg führen, wenn sich möglichst viele Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Prozess einbringen.

