

**Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
"Ortslage Stotternheim"**



Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortslage Stotternheim"

Im Rahmen vorbereitender Untersuchungen wurde die gesamte Ortslage der Gemeinde Stotternheim in mehrere einheitlich strukturierte Bereiche aufgeteilt. Diese wurden bezeichnet als Altortbereich, Hauptversorgungsbereich, Bahnhofsbereich, hochverdichteter Altortbereich, Ordnungsbereich und neuere Wohnbereiche.

Die Wohnbereiche, die sich im Süden der Ortslage befinden, ebenso wie die Wohnbereiche im Nordosten der Ortslage wurden größtenteils in freier Bauweise erstellt und haben ausreichend dimensionierte Freibereiche. Der bauliche Zustand der einzelnen Gebäude ist in Teilbereichen verbesserungsbedürftig. Für eine zeitliche Bündelung von Sanierungsmaßnahmen sowie für den Einsatz öffentlicher Mittel besteht jedoch für diese Bereiche kein Bedarf.

Im Ortskernbereich wurden zwei Bereiche als Altortbereiche definiert. Diese liegen im Nordosten der Ortslage, sowie im Osten der Ortslage bis an die Bahnlinie angrenzend. Es befindet sich hier überwiegend landwirtschaftlich geprägte Bausubstanz mit traufständigen Wohngebäuden und Nebengebäuden in Drei- bzw. Vierseitenhofanlagen. Störungen dieser Gebäudeensembles durch Abrisse sind vereinzelt zu erkennen. Die historische Straßenführung läßt immer wieder durch gewachsene Aufweitungen reizvolle Platzsituationen entstehen.

Der Verlust der Wirtschaftsfunktion der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen führt derzeit zu einem schleichenden Verfall dieser ortsbildprägenden Gebäudeensembles. Betroffen sind hiervon im besonderen die Nebengebäude. Als Folge ist jetzt schon ein Aufrei-

ßen des homogenen Straßenraumes zu erkennen, so daß der Identifikationswert und die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes bereits erheblich beeinträchtigt sind. Auch die Einbindung des Ortes in die umgebende Landschaft wird durch die Zerstörung der zum Ortsrand ausgerichteten geschlossenen Bebauung aufgelöst. Im gesamten Angerbereich bestehen sowohl städtebaulich-funktionale Unzulänglichkeiten als auch Mängel bezüglich des baulichen Zustandes. Der überwiegende Teil der alten Bausubstanz läßt eine unzureichende Wohnqualität vermuten; er befindet sich in einem bedenklichen baulichen Zustand. Drastisch wirkt sich vor allem der Funktionsverlust der Nebengebäude aus. Ohne eine lenkende Planung und dem damit verbundenen ungezielten Abriß solcher Nebengebäude kann eine Erhaltung der städtebaulich bedeutsamen Strukturen nicht erreicht werden.

Die Erschließungsstraßen im Altortbereich sind zum größten Teil nicht befestigt und genügen nicht den heutigen Ansprüchen. Die unzureichende Straßenbefestigung führt insbesondere in den stärker befahrenen Straßen (z. B. Riedgasse) zusammen mit den Lärm- und Schadstoffimmissionen zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der vorhandenen Randnutzungen.

Die Grüngestaltung des gesamten Bereiches ist unzureichend. Durch die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen sollte jedoch ein Ausgleich der nur geringfügig vorhandenen privaten Freiräume erfolgen.

Eine gesonderte Betrachtung bedarf der hochverdichtete Bereich innerhalb des Altortes (im Ortskern östlich der Hauptstraße). Dieser stark verdichtete Ortsbereich mit ungünstigen Parzellenzuschnitten und ungünstiger Grundrißorganisation der einzelnen Gebäude weist erhebliche städtebauliche funktionale Defizite auf. Für die vorhandenen Nutzungen (Wohnnutzung, vereinzelt Kleingewerbe) beste-

hen erhebliche Entwicklungsprobleme. So entsprechen z. B. die engen Baufluchten nicht den heutigen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zusammen mit den ungünstigen Parzellengrößen kann auch bei erheblichen privaten Anstrengungen keine grundlegende Verbesserung der Situation bewirkt werden. Die bereits einsetzende un gelenkte Abriß t ä t i g k e i t in der Bau- substanz führt zur Durchbrechung der geschlossenen Straßen- fluchten und gefährdet somit das historische Erscheinungsbild. Bedingt durch die beidseitige Andienung der Grundstücke im hoch- verdichteten Bereich innerhalb des Altortes (Andienung sowohl vom Wohnbereich als auch vom Wirtschaftsbereich her) sind erhebliche Flächen innerhalb des Bereiches dem Verkehr gewidmet. Im ge- samten Bereich besteht ein erhebliches Frei- und Grünflächendefi- zit.

Der Hauptversorgungsbereich des Ortes Stotternheim wurde eben- falls als gesonderter Bereich hervorgehoben. Er ist geprägt durch die Hauptstraße, die als Durchgangsstraße (Verbindung Erfurt- Sömmerda) auf die Randnutzungen ausstrahlt. Der heterogen strukturierte Bereich besteht aus alten Baustrukturen, die in weiten Teilen sanierungsbedürftig sind, sowie aus städtebaulich nicht eingepaßten Neubebauungen (2 viergeschoßige Wohnblocks). Im Hauptversorgungsbereich wird das Ortsbild erheblich durch das nicht organisierte Parkraumangebot beeinträchtigt. Die vorhande- nen straßenbegeleitenden Grünflächen sind ungestaltet. Im Haupt- versorgungsbereich hat bereits eine Tendenz zur Belebung einge- setzt, die jedoch dringend einer Steuerung bedarf. Der in der ge- samten Ortslage bestehende Regelungsbedarf bezüglich der Er- richtung von Werbeanlagen wird im Hauptversorgungsbereich besonders deutlich.

Im Osten der Ortslage zwischen dem hochverdichtetem Altortbe- reich und dem Altortbereich wurde ein Teil der Ortslage als Ord-

nungsbereich definiert. In völlig ungeordneter Weise befinden sich hier öffentliche und private Versorgungseinrichtungen (Kindergärten, Post, Kaufhalle, sonstige Dienstleistungen). Im Ordnungsbereich befinden sich noch relativ großzügige Freibereiche, die jedoch keiner ihrer Funktionen entsprechenden Nutzung zugeführt wurden.

Als weiterer Problembereich in der Ortslage Stotternheim ist der Bahnhofsbereich vorhanden. Zum einen befinden sich hier erhebliche Flächen, die trotz der relativ innerörtlichen Lage nur minderwertig genutzt werden. Zum zweiten befinden sich hier bauliche Anlagen mit erheblichen baulichen und gestalterischen Mängeln. Insbesondere die ehemalige Saline deren Baukubatur und architektonische Gestaltung ehemals die Umgebung entscheidend prägte, weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Ausgehend von den in der vorbereitenden Untersuchung aufgezeigten Mängel wurden der Altortbereich, der hochverdichtete Bereich innerhalb des Altortes, der Hauptversorgungsbereich sowie der Ordnungsbereich und der Bahnhofsbereich in das Sanierungsgebiet einbezogen. Entsprechend der oben geschilderten Rahmenbedingungen wurden im Rahmenplan zur Ortskernsanierung Stotternheim für die verschiedenen Teilbereiche unterschiedliche Sanierungsziele und unterschiedliche Maßnahmen zur Erreichung des Sanierungszieles benannt.