

## Fachkonzept Städtebau, Wohnen und Denkmalpflege

### Stadtstruktur und Flächennutzung

Bedingt durch die begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im Saaletal besteht in Rudolstadt die Herausforderung in einem nicht immer konfliktfreien Nebeneinander von Nutzungen auf engem Raum. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung muss ein verstärkter Fokus auf Innenentwicklungsmaßnahmen und kleinräumlichen städtebaulichen Neuordnungen liegen, um eine kompakte und zugleich nutzungsverträgliche Siedlungsstruktur vorzuhalten sowie den Landschaftsraum zu schützen.

Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fokussierung der qualitativen Innenentwicklung zur Stärkung einer kompakten Siedlungsstruktur und zum Schutz des Landschaftsraumes</li> <li>- Stärkung einer nutzungsverträglichen Flächenentwicklung durch Minderung unverträglicher Gemengelagen</li> <li>- Bewahrung des eigenständigen Siedlungscharakters der ländlichen Ortsteile</li> <li>- Erhalt und Weiterentwicklung der Grün- und Freiflächen als gliedernde Elemente der Siedlungsstruktur</li> <li>- Gezieltes Entgegenwirken auf Zersiedelung</li> <li>- Bedarfsgerechte Entwicklung und Vermarktung von Wohnbau- und Gewerbeflächenpotenzialen</li> </ul>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortschreibung des Flächennutzungsplanes von 2006, ggf. Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes im Städtedreieck</li> <li>- Minderung vorhandener Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe, insbesondere in:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rudolstadt-Ost: Umsetzung gebietsstrukturierender Maßnahmen wie das Einrichten einer Pufferzone aus nichtstörendem Gewerbe im Umfeld des Wohnungsbestandes unter Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotenziale für Gewerbestandorte, Eingrünungen, perspektivische Standortverlagerungen stark emittierender Gewerbebetriebe und bauleitplanerische Festsetzungen</li> <li>- Schwarza (Molkerei): Eingrünung von Parkplatz und Wohngebiet zur Zufahrtsstraße „An der Molkerei“</li> </ul> </li> <li>- Minderung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Verkehr durch Umsetzung von Ausbau- und Neubaumaßnahmen an überörtlichen Straßen sowie Lärmschutzmaßnahmen an Straßen und Bahntrasse (<i>siehe FT MIV/ruhender Verkehr im FK Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur</i>)</li> <li>- Weiterbearbeitung der Klarstellungssatzung für einzelne Bereiche des Stadtgebietes, ggf. in Verbindung mit der Erarbeitung von Ergänzungssatzungen</li> <li>- Aufbau bzw. Ausbau und planungsrechtliche Nutzung eines Baulücken-/Leerstands-/Brachflächenkatasters</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsetzung der Lückenbebauung im Innenbereich (gem. § 34 BauGB) sowie Entwicklung der Brachflächenstandorte des Stadtumbaus, u. a. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Am Bahndamm</li> <li>- Breitscheidstraße</li> <li>- Franz-Liszt-Straße/Erich-Correns-Ring</li> <li>- Schlossaufgang II</li> <li>- Mittelweg/Werner-Seelenbinder-Straße</li> </ul> </li> <li>- Prüfung und Festlegung potenzieller Wohnstandorte als Reserveflächen für zukünftige Wohnbauflächenbedarfe im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, z. B. Baugebiet Mörla „An den oberen Bergen“</li> <li>- Prüfung von Nutzungsänderungen ehemaliger Gewerbestandorte (<i>siehe FT Stadtumbau/-erneuerung</i>)</li> </ul>
<b>Stadtumbau/-erneuerung</b>	
<p>Zum Erhalt und zur Stärkung der Funktionsfähigkeit der Stadt Rudolstadt ist angesichts demografischer, ökologischer und ökonomischer Veränderungsprozesse eine zielgerichtete Verbesserung, Umgestaltung und Weiterentwicklung einzelner Teilgebiete oder -räume notwendig. Besonderer Handlungs- und Entwicklungsbedarf besteht in der Stärkung der Stadtzentrums- bzw. Ortskernfunktion, Fortführung des Stadtumbauprozesses in den Großwohngebieten, Revitalisierung von Brachflächen, Beseitigung sonstiger städtebaulicher Missstände und der damit ggf. verbundenen Anpassung städtebaulicher Strukturen.</p>	
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionelle und qualitative Anpassung des Siedlungsbestands an die Folgen des demografischen Wandels, des Klimawandels, des wirtschaftlichen Strukturwandels und der Pluralisierung der Lebensstile</li> <li>- Behutsamer Umgang und Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz</li> <li>- Schrittweise Beseitigung stadtfunktionaler und städtebaulicher Missstände</li> <li>- Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums in der Altstadt mit der charakteristischen Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen</li> <li>- Fortführung der Stadtumbauaktivitäten in den Großwohngebieten Schwarza-Nord und Volkstedt-West in partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen WGR und RUWO</li> </ul>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortführung der Stadtsanierungsaktivitäten im Sanierungsgebiet „Altstadt Rudolstadt“ zur Beseitigung der noch bestehenden baulichen und funktionalen Missstände mit Fokussierung auf strategisch relevante Quartiere/Ensembles, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartiersneuordnung „Hinter der Mauer“</li> <li>- Lückenschließung „Schlossaufgang II“</li> <li>- Auflockerung und Bestandssanierung „Badergasse“</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überarbeitung des Rahmenplanes und darauf aufbauende Fortführung der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet „Ortskern Schwarza“ zur nachhaltigen Stärkung der Ortskernfunktion, insbesondere             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiederbebauung des Standortes am ehemaligen „Bremer Hof“ unter Berücksichtigung der Errichtung eines ÖPNV-Verknüpfungspunktes</li> <li>- Sanierung des „Mittleren Siedelhofes“ und des ehemaligen Gasthauses „Goldener Löwe“</li> <li>- Bauliche Neuordnung und Nachnutzung der ehemaligen Feuerwehr</li> </ul> </li> <li>- Bedarfsgerechter Umbau der Großwohnsiedlung Schwarza-Nord entsprechend der Unternehmenskonzepte von RUWO und WGR, u. a. Entdichtung durch Teilrückbau, Anpassung der Wohnungszuschnitte und -ausstattungen</li> <li>- Fortsetzung der Stadtumbaumaßnahmen in Volkstedt-West durch gezielte, nachfrageorientierte Baulückenschließung, Anpassung der Wohnungszuschnitte und -ausstattungen, Fortsetzung der Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum</li> <li>- Bedarfsgerechte Fortschreibung bzw. Aktualisierung der Unternehmenskonzepte von RUWO und WGR in Abstimmung mit der Stadt</li> <li>- Erarbeitung und schrittweise Umsetzung von Entwicklungsstrategien für mindergenutzte bzw. brachliegende Standorte, insbesondere             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehemalige Richtersche Fabrik sowie ehemaliges Handels- und Gewerbeobjekt</li> <li>- Ehemalige Porzellanfabrik Ens</li> <li>- Standort zwischen Jenaischer Straße und Gartenstraße, u. a. ehemalige Schlachthoffleischerei, ehemalige Berufsschule, ehemaliger Galvanikstandort, ehemalige Drahtwaren</li> <li>- Ehemalige Pörzbrauerei</li> </ul> </li> </ul>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Stadtgestaltung und Ortsbild

Als einstige Residenzstadt weist Rudolstadt eine große Anzahl historisch bedeutsamer Gebäude auf, welche das Stadtbild insbesondere in der Altstadt und Rudolstadt-West prägen. Eine Vielzahl dieser Gebäude steht unter Denkmalschutz. Wesentliche Herausforderung wird im Erhalt und der Pflege des Denkmalbestandes bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung neuer Nutzungsansprüche und erhöhter Bauanforderungen liegen. Durch die beschränkte Flächenverfügbarkeit bedarf es einer sensiblen Herangehensweise für eine baulich-funktionale Weiterentwicklung und Wahrung einer verträglichen Stadtgestaltung.

Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewahrung des Stadtbildes mit seinen typischen und Siedlungs- und Bebauungsstrukturen</li> <li>- Stärkung der identitätsbildenden Elemente Rudolstadts als Residenzstadt und historischen Gewerbebestandort</li> <li>- Bewahrung und Pflege des Denkmalbestands mit Fokussierung auf denkmalpflegerische Schwerpunkte</li> </ul>
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibilisierung von Bauherren für städtebaulich-architektonische Qualität im Gebäudebestand und bei Neubauten</li> </ul>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt/Erneuerung/Fortentwicklung einzelner Quartiere zur Gestaltung des Ortsbildes im Rahmen einer Fortführung der Stadtsanierungsaktivitäten in Rudolstadt-Altstadt und Alt-Schwarza</li> <li>- Überprüfung der Erhaltungssatzungen „Altstadt Rudolstadt“ und „Villenviertel“ als Instrument der Stadtbildpflege sowie deren konsequente Umsetzung</li> <li>- Überprüfung der Gestaltungssatzung und des Stadtbodenkonzeptes für die Altstadt auf Überarbeitungs- bzw. Weiterentwicklungsbedarf, Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens für Rudolstadt-Altstadt und ggf. für weitere Stadtgebiete sowie Beratung privater Eigentümer für eine quartiersverträgliche Gestaltung von Gebäuden</li> <li>- Unterstützung der Erarbeitung einer denkmalpflegerischen Entwicklungskonzeption zum Umgang mit dem Denkmalbestand und zur Ableitung von Handlungsschwerpunkten</li> <li>- Pflege und Sanierung stadtbildprägender und stadtstrukturell bedeutender Gebäude und Gebäudeensembles</li> <li>- Aufwertung der stadträumlich bedeutsamen Eingangssituationen an den Hauptzufahrtsstraßen B 85, B 88, B 90 sowie im Umfeld des Bahnhofes (Altstadt)</li> <li>- Erarbeitung einer Konzeption für eine einheitliche Beschilderung historisch bedeutsamer Gebäude unter Berücksichtigung des städtischen Corporate Design</li> </ul>
<b>Wohnen und Wohnumfeld</b>	
<p>Rudolstadt ist als attraktiver Wohnstandort zu erhalten und zu stärken. Dazu ist ein frühzeitiges Reagieren auf die sich abzeichnenden demografischen Veränderungen und die sich wandelnden Wohnpräferenzen durch bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestands, einen zielgerichteten Wohnungsneubau sowie eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität notwendig. Ein großer Anteil des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft RUWO und der Wohnungsgenossenschaft WGR, sodass eine enge strategische Zusammenarbeit mit diesen Akteuren ein wichtiges Handlungsfeld darstellt.</p>	
Entwicklungsziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes Rudolstadt durch Bereitstellung eines vielseitigen, bedarfsgerechten Wohnangebotes sowie Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes</li> <li>- Erweiterung des Angebotes an gehobenem Wohnraum in Zentrumsnähe</li> <li>- Kontinuierliche Anpassung des Wohnungsbestands zur Steigerung der Energieeffizienz und der Barrierefreiheit</li> <li>- Verstärkte Berücksichtigung von Wohnpräferenzen und -bedürfnissen sowie gebietsspezifischen Besonderheiten</li> <li>- Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen Stadt und RUWO/WGR</li> </ul>

	<p>zur Abstimmung wohnungsmarktrelevanter Erfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung ausgewählter Bausteine der Eigentümermobilisierung zur qualitativen Aufwertung des privaten Wohnungsbestandes</li> <li>- Sicherstellung einer sozialen und altersmäßigen Mischung in den Wohngebieten unter besonderer Berücksichtigung von Familien</li> </ul>
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Gestaltung attraktiver Außenbereiche, Verbesserung der Zugänglichkeiten wohnungsnaher Grün- und Freiflächen und ggf. Schaffung von wohnungszugehörigen Mietergärten, vorzugsweise in den Großwohngebieten</li> <li>- Erhöhung des Angebotes an barrierearmem/-freiem Wohnraum im gesamten Bestand von WGR und RUWO zur Attraktivitätsverbesserung bzw. Stabilisierung von Wohngebieten (Schwarza-Nord und Volkstedt-West bzw. Wohngebiete in Rudolstadt-Altstadt, Cumbach und Alt-Volkstedt)</li> <li>- Information/Beratung privater Eigentümer hinsichtlich möglicher Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie passender Fördermöglichkeiten</li> <li>- Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Lärmemissionen des motorisierten Verkehrs sowie des Bahnverkehrs durch Fortsetzung von Lärmschutzaktivitäten (<i>siehe FT MIV/ruhender Verkehr im FK Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur</i>)</li> <li>- Steigerung der Wohnqualität, insbesondere im Wohnungsbestand von RUWO und WGR in Volkstedt-West, Schwarza-Nord und Rudolstadt-Nord durch Umsetzung notwendiger Sanierungsmaßnahmen, Zusammenlegung von Wohneinheiten, sukzessiver Umsetzung von Grundrissänderungen oder Anbau von Balkonen/Terrassen</li> <li>- Angemessene Bereitstellung eines Angebotes an kostengünstigem Wohnraum durch RUWO und WGR</li> <li>- Etablierung neuer/zusätzlicher Versorgungs- und Serviceangebote in ausgewählten Wohnungsbeständen von RUWO und WGR, bspw. Pflege- und Betreuungsangebote, Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Begegnungsstätten, Haushaltsunterstützung, Quartiersfeste oder Sonderwohnformen</li> <li>- Berücksichtigung von Wohn- und Wohnumfeldbelangen im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Aktualisierung der Unternehmenskonzepte von RUWO und WGR</li> </ul>

### Öffentlicher Raum

Rudolstadt verfügt über zahlreiche Plätze sowie innerörtliche und siedlungsnaher Grün- und Freiflächen, welche für die Bürger und Gäste Rudolstadts Aufenthalts-, Verweil- und Begegnungsräume darstellen und mit ihrem Naherholungs-, Freizeit- und Tourismuswert wesentlich zur Lebensqualität beitragen. Zudem übernehmen die Freiräume eine wichtige Gliederungs- und Verknüpfungsfunktion. Zentrale Handlungsfelder sind zur weiteren Qualifizierung des öffentlichen Raumes im Rahmen der stadtgestalterischen und städtebaulichen Aufwertung die

<p>Herausarbeitung einer Nord-Süd-Achse zur Verbesserung der Zugänglichkeit wichtiger Stadträume, die Weiterentwicklung und Pflege großflächiger Grün- und Freiflächen sowie stadtprägender Plätze.</p>	
<p>Entwicklungsziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung attraktiver Verbindungen zwischen den Stadtteilen und Verbesserung der Zugänglichkeit zu stadtbedeutsamen Grün- und Freiräumen</li> <li>- Erhalt, Entwicklung und Erweiterung attraktiver Grün- und Freiflächen</li> <li>- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung der Zugänglichkeit für alle Menschen</li> <li>- Verbesserung der Erlebbarkeit der Saale und der Schwarza</li> </ul>
<p>Maßnahmen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortführung, Weiterentwicklung und Realisierung der städtebaulichen Idee zur Entwicklung der Nord-Süd-Achse unter Berücksichtigung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung der Schlossaufgänge II und IV sowie Errichtung eines Schrägaufzuges am Schlossaufgang</li> <li>- Sanierung von Straßenabschnitten bedeutender Altstadtzugänge unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit und Stadtgestaltung</li> <li>- Aus- und Umbau des Busbahnhofes mit Einbeziehung des städtebaulichen Umfeldes, insbesondere des Bahnhofes, zur besseren Erreichbarkeit der Altstadt mit Bus und Bahn</li> <li>- Bau einer zusätzlichen Brücke über die Saale in Bahnhofsnähe zur besseren Anbindung des Heinrich-Heine-Park an die Altstadt (<i>siehe FT Rad- und Fußgängerverkehr im FK Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur</i>)</li> </ul> </li> <li>- Weiterentwicklung und Pflege der Grün- und Freiflächen und stadtprägender Plätze, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionale und gestalterische Aufwertung des Heinrich-Heine-Parks durch Bereitstellung generationsübergreifender Angebote, Pflege und Erweiterung der Sport- und Freizeitanlagen (<i>siehe FT Sport im FK Daseinsvorsorge und Soziales sowie FT Grünstrukturen sowie Natur- und Landschaftsschutz im FK Natur, Umwelt und Landschaft</i>)</li> <li>- Neugestaltung des denkmalgeschützten Platzes der Opfer des Faschismus und des Theaterumfeldes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte</li> <li>- Gestalterische Aufwertung am Neumarkt zur Stärkung des städtischen Platzcharakters</li> <li>- Erhaltung des Schremsche-Grünzuges als attraktiver Freiraum durch regelmäßige Grünpflegemaßnahmen (<i>siehe FT Grünstrukturen sowie Natur- und Landschaftsschutz im FK Natur, Umwelt und Landschaft</i>)</li> </ul> </li> <li>- Steigerung der Erlebbarkeit der Saale und der Schwarza, u. a. durch Sicherstellung einer durchgängigen Zugänglichkeit entlang der Uferbereiche mit Ausbau direkter Zugangspunkte zum Wasser (<i>siehe FT Grünstrukturen sowie Natur- und Landschaftsschutz im FK Natur, Umwelt und</i></li> </ul>

*Landschaft)*

- Sicherung und Erhalt der Brunnen im Stadtgebiet sowie Verbesserung der Erlebbarkeit von Wasser im öffentlichen Raum
- Barrierearme/-freie Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen, v. a. Fortführung der Stadtsanierung in Rudolstadt-Altstadt und Alt-Schwarza sowie barrierefreier Umbau des Bahnhofsumfeldes
- Pflege/Instandhaltung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes sowie Fortführung des Wegeausbaus durch Lückenschließung und Erweiterung (*siehe FT Rad- und Fußgängerverkehr im FK Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur sowie FT Tourismus im FK Kultur, Tourismus und Freizeit*)
- Entwicklung geeigneter Stadt- und Straßenräume zu Begegnungszonen mit Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer (Shared Space) (*siehe FT Rad- und Fußgängerverkehr im FK Verkehr, Mobilität und technische Infrastruktur und FT Tourismus im FK Kultur, Tourismus und Freizeit*)
- Überprüfung des Stadtbodenkonzeptes auf Überarbeitungs- bzw. Weiterentwicklungsbedarf hinsichtlich barrierearmer/-freier Bodenbeläge
- Erarbeitung eines Stadtplanes für die Altstadt unter Berücksichtigung des Themenschwerpunktes Barrierefreiheit mit Kennzeichnung barrierearmer/-freier Wege und Zugangspunkte aller öffentlich zugänglichen Einrichtungen, behindertengerechter Parkplätze, ggf. Ausweitung auf weitere Stadtbereiche
- Prüfung des verstärkten Einsatzes innovativer Modelle zur besseren Orientierung im öffentlichen Raum, bspw. interaktive, themenbezogene Stadtpläne (*siehe FT Tourismus im FK Kultur, Tourismus und Freizeit*)
- Bedarfsgerechte und altersgruppenspezifische Entwicklung von Spielplätzen sowie behutsamer Einsatz von Stadtmobiliar im Stadtraum