

# Am kleinen Zieger, Dreimäderlweg, Mitschurinweg

## Allgemein

Das Untersuchungsgebiet liegt südwestlich der Innenstadt von Greiz und befindet sich in Hanglage. Angrenzend befindet sich die Hauptstraße *Irchwitzstraße*, die in den benachbarten Ortsteil führt. Es setzt sich aus drei Einfamilienhaussiedlungen zusammen, die sich stark durch ihre Entstehungszeit und Optik unterscheiden.

## Historie

In der ehemaligen *Felix-Günther-Straße*, dem heutigen *Mitschurinweg*, entstanden 1908 bis 1923 Häuser für die Arbeiter\*innen der Papierfabrik Otto Günthers. Günther errichtete ebenfalls eine Villa für seine eigene Familie. Jedoch wurde die Papierfabrik nach dem Zweiten Weltkrieg enteignet und auch Villa und Wohnungen fielen in die öffentliche Hand. Die *Villa Günther* wurde in DDR-Zeiten zum Altersheim *Clara Zetkin*. Seit 20 Jahren ist die Villa nun ungenutzt und verfällt. (Zeuner, 2020a)

Die Gebäude der anderen Straßen wurden zwischen 1927 und 1997 erbaut. Die Gebäude *Am kleinen Zieger* entstanden als erste Niedrigenergiehaus-Siedlung Thüringens.

## Flächennutzung

Im Gebiet rund um die *Frauenlobstraße* dominiert vor allem das Wohnen als Flächennutzung. Die Mehrheit des Häuserbestandes des Gebietes bilden Einfamilienhäuser, welche jedoch vereinzelt durch Mehrfamilienhäuser ergänzt werden.

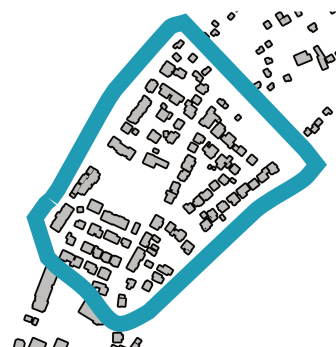
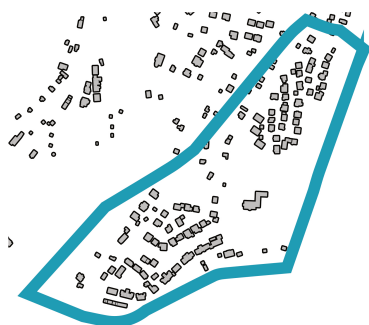
## Bevölkerung und Wohnen

Momentan hat das gesamte Gebiet nur vier Leerstände zu verzeichnen. Den größten Leerstand stellt dabei die Günthersche Villa dar. Jedoch besteht momentan die Hälfte aller Wohneinheiten aus Einzelhaushalten, deren Bewohner in einem hohen Alter sind. Dadurch ist ein Zuwachs an Leerstand zu erwarten, hinzukommt, dass die älteren Häuser den Ansprüchen neuer Bewohner\*innen teilweise nicht mehr gerecht werden können.

## Soziale Infrastruktur und Verkehr

Festzuhalten ist, dass sowohl die Infrastruktur des Greizer Zentrums, als auch die vom naheliegenden Irchwitz häufig genutzt wird, im Gebiet selbst fehlt es an sozialer Infrastruktur.

Dadurch, dass es im Gebiet keine direkte ÖPNV-Anbindung gibt und die nächstgelegene Bushaltestelle an der *Irchwitz Straße* nur selten angefahren wird, ist das gesamte Gebiet intensiv vom Individualverkehr geprägt.



## Pohlitz-Nord

### Historie und Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan *Pohlitz-Nord*, 1. BA wurde am 26.08.1992 beschlossen, um das Wohnen im Einfamilienhaus in kompakter städtebaulicher Anbindung an die Stadt zu ermöglichen und zur Eindämmung der Suburbanisierung beizutragen. Der größte Anteil der Einfamilienhäuser ist zwischen den Jahren 1994 bis 1998 entstanden.

### Flächennutzung und Städtebau

Das durch seine Wohnfunktion bestimmte Einfamilienhausgebiet verfügt über eine kompakte Anbindung an andere, dichtere und Nutzungsgemischte städtebauliche Strukturen. Frei- und Erholungsflächen liegen im direkten Umfeld. Zudem bietet eine Freifläche zwischen dem Wohngebiet und dem Dorfkern Raum für eine gestaltbare Zukunft.

### Bevölkerung

Mit Entstehung des Einfamilienhausgebietes war bis 2005 ein deutlicher Bevölkerungszuwachs gegeben. Seitdem sinkt die Bevölkerungszahl, möglicherweise in Alterung und dem Wegzug von Kindern begründet. In den kommenden Jahren ist eine weitere, noch deutlichere Abnahme der Einwohner\*innenzahl als Folge der Altersstruktur absehbar. Die Homogenität der Haushaltsstrukturen unterstreicht die Herausforderung des demografischen Wandels.

### Soziale Infrastruktur

In *Pohlitz-Nord* und seinem erweiterten Umfeld sind sämtliche Bereiche der sozialen Infrastruktur (Bildung, Betreuung, Pflege und Gesundheit sowie Kultur und Freizeit) abgedeckt. Einzelne Defizite sind im Fehlen von Sportinfrastrukturen und eines Jugendtreffs sowie der seltenen Nutzung des Spielplatzes, möglicherweise in der Altersstruktur begründet, zu benennen.

### Gewerbliche Infrastruktur

Als eine Stärke des Wohngebiets ist die Abdeckung verschiedenster Dienstleistungsangeboten im nahen und erweiterten Umfeld zu bewerten. Lediglich ein kleiner Grundversorgungsladen in Laufweite fehlt. Der Einzugsbereich der Geschäfte umfasst auch umliegende Dörfer und sorgt so für eine stabile Stammkund\*innenschaft.

### Verkehrsinfrastruktur

Insbesondere die Ausstattung der Bushaltestelle und ihre geringe Entfernung zu sämtlichen Wohnhäusern des Gebietes sind positiv zu werten. Sie wird jedoch nur über eine Richtung der sie anfahren Ringbuslinie bedient. Die Verkehrswege sind in vielen Bereichen als verkehrsberuhigt ausgelegt, auf die Vermeidung des Durchgangsverkehres in den Wohnstraßen wird geachtet. Radverkehrswege fehlen gänzlich.

B e s t a n d s a u f n a h m e n